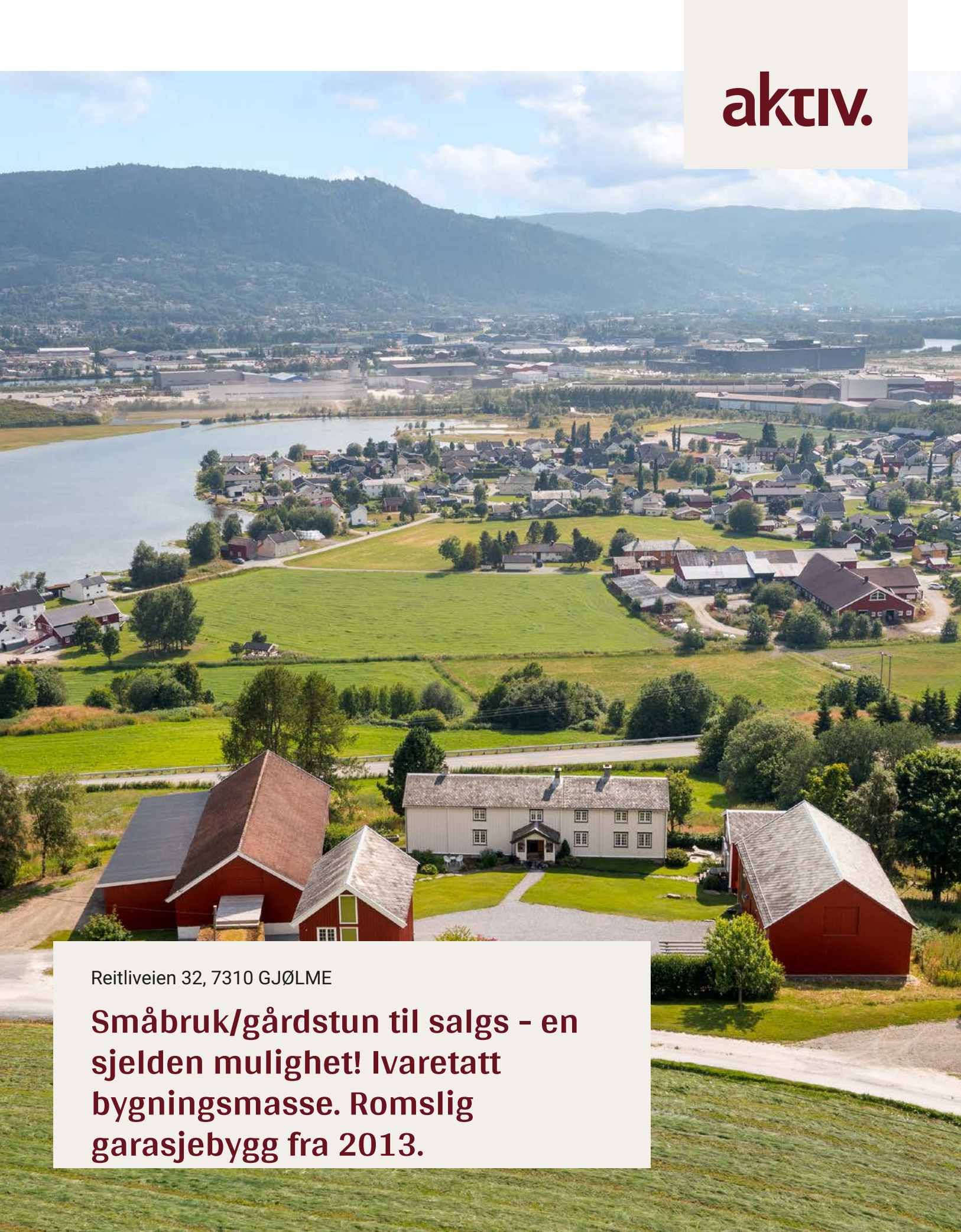
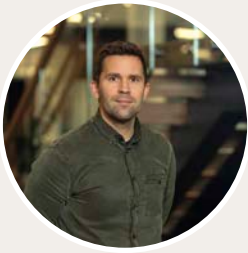




aktiv.

Reitliveien 32, 7310 GJØLME

Småbruk/gårdstun til salgs - en sjelden mulighet! Ivaretatt bygningsmasse. Romslig garasjebygg fra 2013.



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 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 850,-
Total ink omk.: Kr 8 098 850,-
Selger: Gunhild Reitan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1800
BRA-i/BRA Total 262/262 kvm
Tomtstr.: 4684.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 261, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1702250155

Velkommen til Reitliveien 32!

Drømmer du om å bo på en innholdsrik eiendom med flott utsikt og idyllisk beliggenhet? Nå har du muligheten! Her, forholdsvis sentralt i Råbygda (Gjølme), finner man denne praktfulle eiendommen som passer perfekt for den som søker godt med plass og genereøs bygningsmasse. Kort gange til bl.a. barnehage, barneskole og idrettsplass.

Trønderlåna er oppført på 1800-tallet og er godt oppgradert over tid (se takstrapport for nærmere info). Det ble i 2013 oppført stort garasjebygg.

- Trønderlån:

Kjeller: Boder, eldre bad og krypkjeller.

1. etg: Yttergang, 2 stuer, kjøkken og vaskerom.

2. etg: Gang, TV-stue, 4 soverom, kontor og bad.

- Stort fjøs med bl.a. garasjerom (plass til traktor).

- 2 stabbur.

- Garasjebygg: Romslig dobbelgarasje og oppholdsrom/trimrom i 1. etg. og hems med god takhøyde.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	55
Egenerklæring	57
Tilstandsrapport	63
Kommunal info	84
Erklæring vedr. adkomst, vann og avløp	112
Energiattest	113
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 262 m²

BRA totalt: 262 m²

TBA: 97 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 25 m²

1. etasje

BRA-i: 118 m²

2. etasje

BRA-i: 119 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

97 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4684.7 m²

Tomtebeskrivelse

Svært pent opparbeidet tun med steinbelagt uteplass, stort grøntareal og hekk som skjermer godt fra vei. Fra eiendommen er det flott utsikt.

Beliggenhet

Råbygda (Gjølme) ligger vest for Orkanger. Eiendommen ligger flott til i bakkan og har god utsikt - både mot fjorden og Orkanger. Området er barnevennlig med skole og barnehage like ved. Her er trygg skolevei og barna slipper å gå ned til hovedvei. På flata er det fotballanlegg og frisbeegolf, som kan aktivisere både små og store.

For butikker, idrettshall/klatrehall, kommunesenter m.m. har man tilbud på Orkanger,

ca. 4 km unna. I Knyken, ca. 12 km unna, har man tilgang til alpinbakke og hoppbakker samt rulleskitrase'.

I marka over Råbygda er det flotte turmål, både sommer og vinter. Andølskammen er et yndet turmål, og her er det oppkjørte skiløyper. Mange tar også turen opp til Rokollen.

Fra Råbygda (Gjølme) er det en fin sykkel/gåtur til Orkanger, og det er flatt hele veien, så det er kjapt og lett vint for de minste å komme seg til Idrettsparken, Orklandbadet m.m.

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse, så her er man usjenert og har det vært fritt. Pent tun som innbyr til sosiale tilstelninger, med flott uteplass som kan nytes på godværsdager. Om været ikke tillater det, kan både stabbur og garasjebygg i tillegg til bolighus benyttes til oppvarming. Dagens eier har hatt selskap med rundt 100 gjester - og alle kan få sitteplasser innendørs. Så her har man en eiendom av størrelse og godt med bygningsmasse som gir uante bruksmuligheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiers bror har tidligere skrevet om gården og dens historie. Her er en oppsummering av hans rike historie om eiendommen:

- Etymologi: Navnet "Reitan" stammer fra ordet "reit," som betyr et lite jordstykke eller en liten åker. Dette navnet reflekterer det historiske jordbruksmiljøet i området.
- Tidlig bosetting: Kilder indikerer at Reitan kan ha vært bebodd allerede fra 1000-1300-tallet. Gården har en lang tradisjon som jordbruksgård.
- Eierskap og utvikling: Familien Reitan dominerte eierskapet fra 1700-tallet, og navnet "Reitan" ble vanlig blant husmannsfolket.

Gårdstunet og bygninger

Gården er organisert som et firkanttun, typisk for Trøndelag, med følgende bygninger:

1. Låna: Bygget mellom 1800 og 1850.
2. Matburet ("Litjburet"): Et lite hus for matlagring.
3. Fjøset: Bygget i 1883, tidligere brukt til husdyr.
4. Kånnjlåven: Bygget i 1920 for lagring av korn. (Revet i 2012 og erstattet med garasje/uteplass)
5. Stallen: Et tilbygg til låven fra 1930, brukt til hester og husdyr. (Revet i 2012 og erstattet med garasje/uteplass)
6. Kånnjburet: Bygget i 1948 for kornlagring.

Husmannsplasser

Flere husmannsplasser lå under gården, som:

1. Reitgjerdet: Den eldste plassen, etablert tidlig på 1700-tallet. Tron Johansson Reitan var en av de siste som bodde her.
2. Reitkåret: Første brukere nevnt fra 1804.
3. Kleiva: Husmannsplass med flere generasjoner.
4. Smedberget: Navngitt etter en smed som leide området fra 1880.

Reitan Dampsag

- Oppstart: Grunnlagt i 1875 som et moderne sagbruk for sin tid, drevet av damp.
- Rolle i lokalsamfunnet: Viktig arbeidsplass for folk på Gjølme og nærområdene.
- Avvikling: Driftet frem til økonomiske vanskeligheter etter prisfallet i 1923.

Åkerområder

Åtte områder rundt gården har fått egne navn, som "Sagstuekra," "Fjøsekra," og "Trekantekra." Disse viser hvordan jorden ble delt og brukt til dyrking.

Ovennevnte er utdrag fra historien fortalt av eiers bror. Det er benyttet chatGPT, og det tas derfor forbehold om ev. feil/mangler i utdraget.

Megler besitter hele teksten som er skrevet. For den historiinteresserte er dette interessant lesning og god kunnskap å besitte rundt en historisk og gammel eiendom. Merk at dette tidligere var en landbrukseiendom, men at det i 2025 ble fradelt slik at det kun er eiendommen rundt bygningsmassen som i dag selges - ikke jorda.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage og barneskole like ved eiendommen. Ungdomsskole på Orkanger. Idrettslaget er U&IL Glimt.

Skolekrets

Gjølme skole (barneskole) og Orkanger ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse rett nedenfor eiendommen, ved hovedvei.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Taktekkingen er av skifertakstein. Skiferstein ble tatt ned, rengjort og lagt på nytt i 2011.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har ås / sperrekonstruksjon. Det er tilgang kun på deler av kaldloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. (14 av 25 vinduer). Pålimt aluminiumsspross på utside. Det er etablert terrasse av stein ovenfor boligen, samt treplattning sør for boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja

Har ved ett tilfelle opplevd en lekkasje fra sluk under badekar ifb med tømning av dette. Saken ble undersøkt av takstmann og rørlegger via Gjensidige, og konklusjon var at ikke rengjort sluk i kombinasjon med vanntrykk fra tømning av badekar har medført lekkasje mellom klemring og våtromsbelegg. Etter rengjøring av sluk klarte ikke takstmann/ rørlegger å fremprovosere ny lekkasje, og slutningen var at videre tiltak ikke var nødvendig.

Fuktmålinger viser at det ikke er forhøyede verdier i baderomsgulv.

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

Ja, kun av faglært

Bad totalrenovert i 2006. Bademiljø Orkdal Varme og Sanitær AS.

Arbeid utført av Byggmester Pål Ole Selvnes AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Ny påstøp og gulvbelegg med oppbrett etablert. Nye sluker under dusjkabinett og badekar. Våtromsmaling på vegg.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Boligen står på fjell, og det er synlig fjell i indre del av kjeller. Her kommer det inn vann ved store nedbørsmengder, som ledes ut via sluk i kjellergulv, og tørker opp ved hjelp av naturlig ventilasjon. Noe fuktig klima i kjeller under disse forholdene, og kan se saltutslag på deler av kjellervegg. Opplever ikke at dette har negativ innvirkning på andre konstruksjoner eller videre opp i boligdelen. Under sørlig del av bolig er det kun krypkjeller, denne er godt ventilert med ventiler i tre retninger.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Taket ble utbedret i 2011, etter utfordringer med for lite lufting ved raft, som medførte oppising og kondens. Takstein ble da demontert, tekking inspisert og utbedret, lektedimensjon ble økt for bedre lufting. Takskifer ble remontert. Etter dette har vi opplevd inntrenging av vann i forbindelse med pipe lengst sør ved spesielle værforhold (mye regn og vind). Det antas at puss på teglpipe da fuktes opp, og/ eller at det har kommet inn vann i topp av pipe som renner ned langs stålpipes og på underside av taktro ned mot raft. Det ble i 2025 montert heldekkende pipebeslag her, som antas å vil løse utfordringen. I tillegg opplevde vi vinteren 2024/2025 at det var fukt/ drypp i himling over soverom lengst sør i plan 2. Dette antas å henge sammen med en kombinasjon av svært lav utetemperatur, innvendig oppvarming og store snømengder på tak, noe som sannsynligvis medførte kondens. Denne delen har originalt panel i himling, og det er ikke diffusjonssperre her. Begrenset tilgang til loft over denne delen gjør at det ikke er inspisert fra oversiden, men det antas at ventiler på loft og bruken av trepanel gjør at denne fukten naturlig har tørket opp.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse Vi opplever at det kan komme inn mus i tømmerveggen og i kjeller på høst/ vinter. Det er imidlertid ikke et problem med mus inne i boligdelen.

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

Ja, kun av faglært

Fortløpende oppfølging i forbindelse med diverse arbeider. Arbeid utført av Havik Elektro AS, Oneco AS.

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

Ja

Havik Elektro AS hadde årlig oppfølging i en periode, men det er ikke utført en overordna kontroll de siste årene.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Easee-lader montert av sertifisert elektriker i 2023.

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

Ja, kun av faglært

Taket på bolig ble utbedret i 2011, etter utfordringer med for lite lufting ved raft, som medførte oppising og kondens. Takstein ble da demontert, tekking inspisert og utbedret, lektedimensjon ble økt for bedre lufting. Takskifer ble remontert. Nye beslag rundt piper, nye takrenner og nedløp. Nytt garasje/ driftsbygg oppført i 2013. Arbeid

utført av Krogstad Bygg AS

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

Ja

Se vedlegg om avløpsanlegg. Dette var et prosjekt kommunen hadde i 2012, men som av ulike grunner ikke ble fulgt opp fra kommunens side. Dette har ligget i bero siden den gang. Henviser for øvrig til grunnboka.

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

Ja

Se tidligere beskrivelse av lekkasje ifb med badekar, dette ble undersøkt av Recover via Gjensidige i 2024, og det ble utarbeidet en skaderapport ifb med dette. I tillegg er det gjennomført en tilstandsvurdering i 2025 ifb med salg av eiendommen.

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

Ja

Det gikk et jordskred like ved gårdstunet i 2019, der det var ei fylling fra bakkeplanering gjort på 1960-tallet som løste ut grunnet en kombinasjon av flere naturgitte forhold. I etterkant av skredet ble det utarbeidet en grundig rapport av NTNU, NGI, NGU og NVE som bekrefter dette, og som tilsier at det ikke er fare for flere skred som vil kunne komme i befatning med gårdstun. Det vil bli tinglyst en avtale opp mot kringliggende eiendom som sikrer rett til adkomst, og nødvendige arbeider/ tiltak knyttet til brønn og avløpsanlegg som ligger på utsiden eveiendomsgrense.

Innhold

- Trønderlån:

Kjeller: Boder, eldre bad og krypkjeller.

1. etg: Yttergang, stue, kjøkken, vaskerom og stue 2.

2. etg: Gang, TV-stue, 4 soverom, kontor og bad.

- Stort fjøs med bl.a. garasjerom (plass til traktor).

- 2 stabbur.

- Garasjebygg: Romslig dobbelgarasje og oppholdsrom/trimrom i 1. etg. og hems med god takhøyde.

Selger opplyser at det er heldekkende brannvarslingsanlegg for alle bygningene på tunet.

Standard

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

Innvendig er det gulv av parkett, malt furugulv og teppe. Veggene har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har 3 mursteinspiper. Det ene har delvis isolert stålpiper. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp. Dører er eldre malte furudører.

Vaskerom

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Vinylbelegg har ikke oppbrett mot vegg, og rommet har ikke montert sluk. det er montert aqua-stop.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har malte plater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, veggmontert bidet, dusjkabinett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er fra 1980, men det lagt nytt parkettgulv med varmefolie i senere tid. Det er montert aqua-stop.

Flis og trepanel på vegger. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer - 2

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Kryp kjeller
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell
Våtrom > Kjeller > Bad > 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 romslig dobbelgarasje. I tillegg parkering (også plass til liten traktor) i fjøs.

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.

Merk at byggeår ikke er dokumentert. Står i SEFRAK-registeret at våningshuset er fra 1800-1850. Dette er usikkert, og på så eldre bygg hvor det ikke finnes tegninger hos kommunen, kan byggeår avvike. Dette aksepteres av kjøper. Konferer megler ved ev. spørsmål.

Det er ikke mottatt tegninger annet enn på garasjebygget. Dette grunnet de andre byggenes byggeår. Kommunen besitter ikke tegninger og søknader på bygg fra 1800-tallet.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 7 900 000

Kommunale avgifter

Kr 363,- for 2025

Info kommunale avgifter

Det er ikke mottatt fra kommunen om gebyrer på eiendommen. Dette da eiendommen ble opprettet i juni 2026.

Megler har fått faktura for 1. termin 2025 av selger. Denne er på kr 363,- Det er kun feiing som inngår i kommunale avgifter da det er privat vann, og tømning av septik betales via ReMidt.

Det betales kr 7231,- for renovasjon og kr 2531,- til ReMidt for slamtømming.

Info formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke.

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 261, bruksnummer 19 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:

5059/261/19:

09.05.1932 - Dokumentnr: 900123 - Elektriske kraftlinjer

ORKDAL KOMMUNALE STERKSTRØMSLEDNING

Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1940 - Dokumentnr: 3621 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:6

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1940 - Dokumentnr: 3623 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:5

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1953 - Dokumentnr: 901365 - Elektriske kraftlinjer

REG AV BYFJORDEN KRAFTLAGS LEDNINGSNETT

Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1969 - Dokumentnr: 5077 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1982 - Dokumentnr: 3693 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:9
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1984 - Dokumentnr: 2913 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1985 - Dokumentnr: 2462 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1990 - Dokumentnr: 2948 - Erklæring/avtale
Rett for Orkdal kommune til å legge kloakkledning m.v.
over d.e. Innt. div best. Årlig leie kr l.500,-
Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Utbetales kr. 21.166 til hver av de 3 sameierne. Beløpet er
å betrakte som en engangserstatning for all framtid

28.06.2002 - Dokumentnr: 3562 - Rettighet
Rettighetshaver: U & Il Glimt
Org.nr: 979 705 786
LEIEAVTALE
Leietid 25 år
Vedr. tursti mellom sætereieendommene fra Skorva til Reitan
via Rovsdammen.
Overført fra: Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte tinglyste erklæringer er overført fra hovedbruket da eiendommen ble
fradelt.

Dagboknr. 3693, 2948 og 3562 er innhentet og kan oversendes av megler. Legges ikke
med i prospektet grunnet dokumentenes størrelse.

18.06.2025 - Dokumentnr: 693604 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:261 Bnr:1
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattesten gjelder ny driftsbygning (uthus/garasjebygg). Det er lagt ved tegninger i prospektet, samt ferdigattest.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på resterende bygg.

Dette skyldes byggenes alder. Se info under vedr. ferdigattest:

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 byggetegninger annet enn av garasjebygg. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.08.2014.

Vei, vann og avløp

Vei: Det er privat vei opp til eiendommen fra avkjøring Geitastrandvegen (fylkesveg).

Veien går i sin helhet over gnr 261 bnr 1. Dette er eiendommen Reitliveien 32 er utskilt fra. Da det er privat vei må det deles på kostnad til brøyting/strøing og vedlikehold.

Vann: Det er privat vann (brønn). Denne er kun for Reitliveien 32 og deles ikke mer flere.

Avløp: Eier opplyser at det er septik, og at det foreligger pålegg på denne. Kostnad for nytt avløpsanlegg vil være kjøpers ansvar og kostnad. Se opplysninger gitt av selger som vedlegg til egenerklæringsskjema i salgsopgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med

megler for nærmere informasjon.

Kommunen opplyser at det ikke er reguleringsplan, og at det er kommuneplan som gjelder.

Denne 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

Iht. SEFRAK-registrering er låve/fjøs tidfestet til ca. 1880. Påbygd med plansilo i 1979.

Iht. SEFRAK-registrering er ikke stabbur tidfestet. Her står det at er "meget gammelt" og muligens vært flytta til eiendommen.'

Iht. SEFRAK-registrering er våningshus tidfestet til en gang mellom 1800-1850.

Det gjøres oppmerksom på at låve/fjøs, stabbur og våningshus er SEFRAK-registrert. 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.

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

På kart finner man at stabbur (det nærmest våningshuset) samt våningshuset er markert med rød trekant. Låve/fjøs har gul trekant.

Rød trekant betyr at det er et meldepliktig Sefrak-bygg (bygget før 1850) - Meldepliktig i hht Kulturminnelovens §25.

Gul trekant: SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven.

Megler kontaktet kommunen. De opplyser på mail 25.06.25:

"De røde er normalt viktigere kulturminner enn de gule.

I tegnforklaringen står det at de røde er meldepliktige etter kulturminneloven, mens de gule ikke er det. Da er nok de røde datert til før 1850, mens den gule er nyere enn 1850. At de er meldepliktige betyr at Fylkeskommunen blir høringspart på alle byggetiltak på disse bygningene.

Dette stemmer bra med Sefrak skjema også. Der de to røde byggene er tidfestet som «veldig gammel» og mellom 1800-1850, mens den gule er tidfestet etter 1850.

Så er det jo viktig å huske på at det kan være feil i Sefrak registreringene, og at Sefrak i seg selv ikke er et vern av bygningene. Det betyr kun at kulturminnemyndighetene skal involveres gjennom høring ved nye byggesaker som berører bygninger med rød Sefrak."

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500 (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))

198 850 (Omkostninger totalt)

214 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

217 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 114 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 117 550 (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 198 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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.

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

04.08.2025



Velkommen til Reitliveien 32!



Enebolig på 262 kvm, stabbur på 131 og 60 kvm, fjøsbygning på 580 kvm og garasjebygg på 133 kvm.



Dronefoto som viser eiendommens bygningsmasse.



Selv om man bor forholdsvis sentralt i Råbygda (Gjølme), er det god avstand til nærmeste nabo.



Særdeles pent opparbeidet tun. Uteplassen er godt skjermet, med hekk i overkant mot veien.



Flott uteplass / tun



































I garasjen er det innredet separat rom på ca. 50 kvm, som er isolert, og benyttes som oppholdsrom/trimrom.



Garasje



Garasje



Hems garasje.



Garasje på 133 kvm + hems.



Garasje



Det minste stabburet er ca. 60 kvm.



Det største stabburet er 131 kvm, fordelt på tre etasjer.



Stabbur



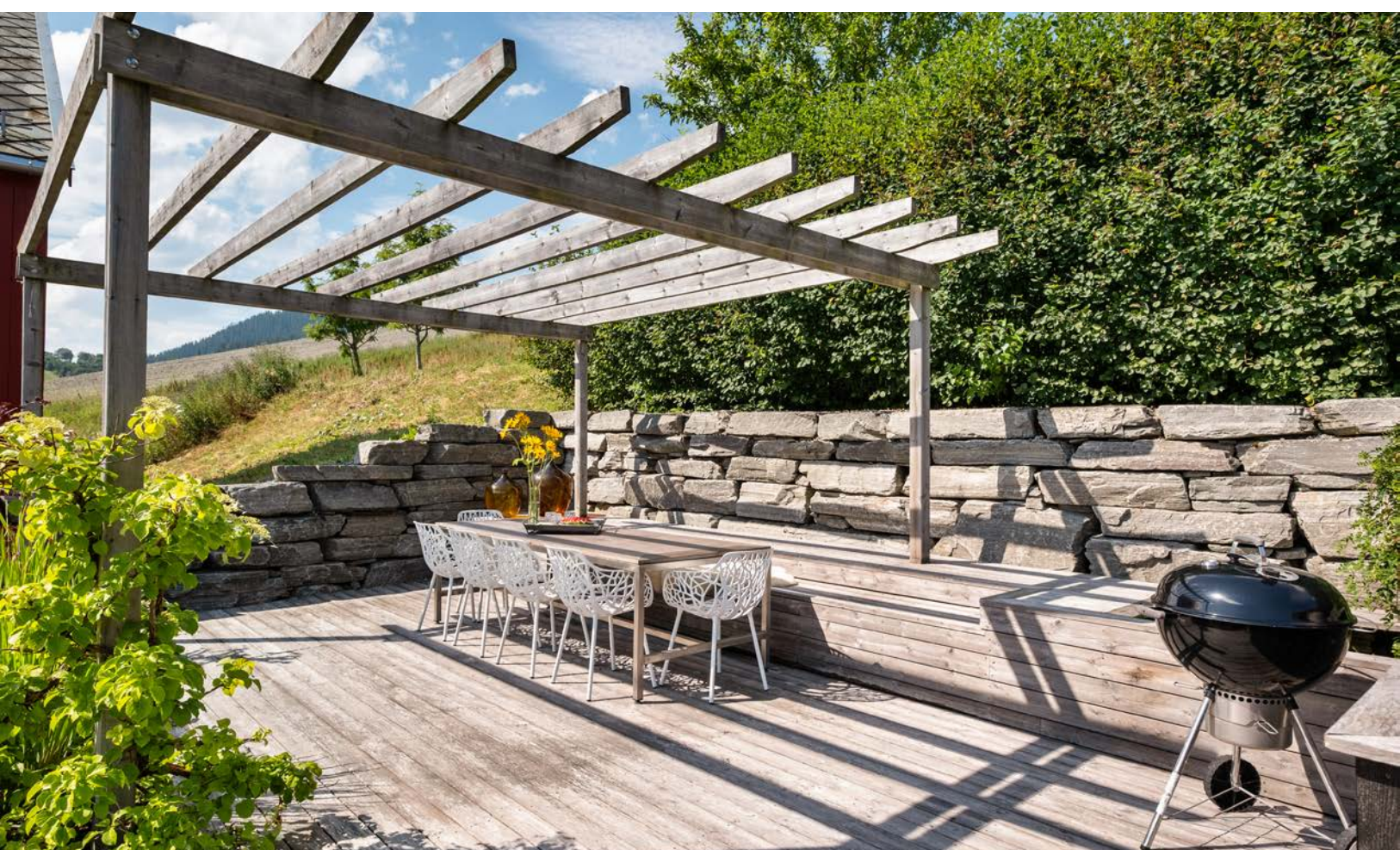
Stabbur



Stabbur



Stabburene har mange bruksmuligheter.













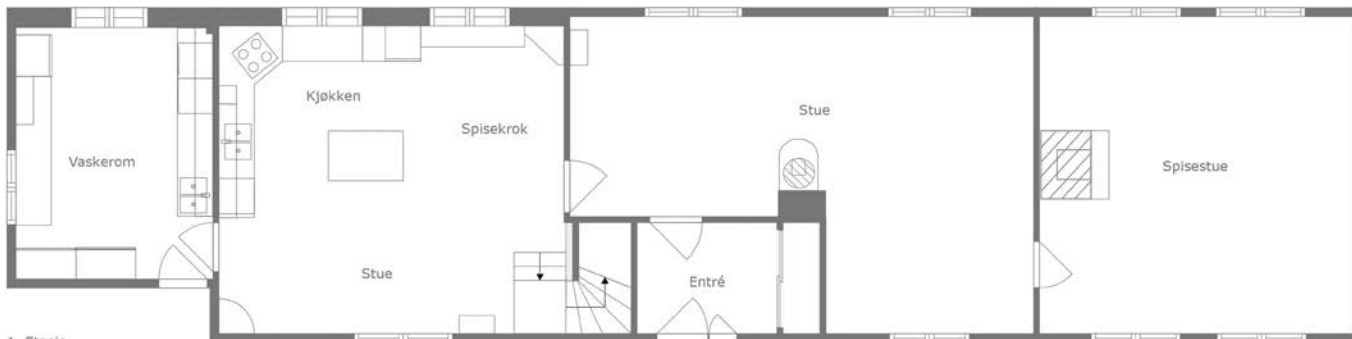






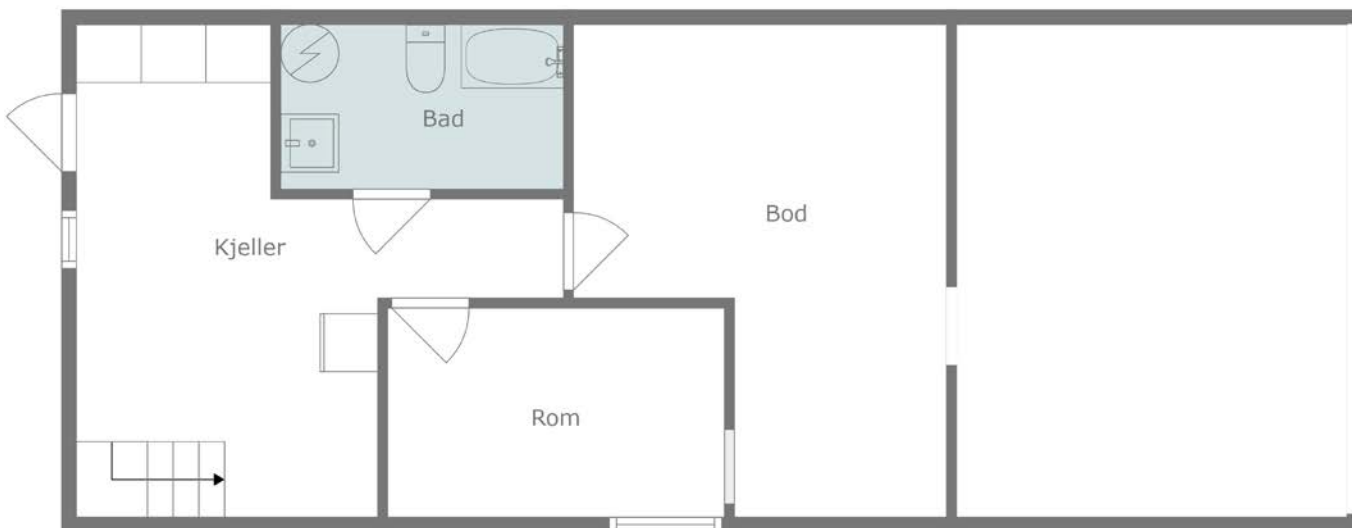


2. Etasje



1. Etasje

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 EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250155	

Selger 1 navn
Gunhild Reitan

Gateadresse	
Reitliveien 32	

Poststed	Postnr
GJØLME	7310

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250155

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ved ett tilfelle opplevd en lekkasje fra sluk under badekar ifb med tømning av dette. Saken ble undersøkt av takstmann og rørlegger via Gjensidige, og konklusjon var at ikke rengjort sluk i kombinasjon med vanntrykk fra tømning av badekar har medført lekkasje mellom klemring og våtromsbelegg. Etter rengjøring av sluk klarte ikke takstmann/ rørlegger å fremprovosere ny lekkasje, og slutningen var at videre tiltak ikke var nødvendig. Fuktmålinger viser at det ikke er forhøyede verdier i baderomsgulv.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad totalrenovert i 2006. Bademiljø Orkdal Varme og Sanitær AS.

Arbeid utført av

Byggmester Pål Ole Selvnæs AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny påstøp og gulvbelegg med oppbrett etablert. Nye sluker under dusjkabinett og badekar. Våtromsmaling på vegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen står på fjell, og det er synlig fjell i indre del av kjeller. Her kommer det inn vann ved store nedbørsmengder, som ledes ut via sluk i kjellergulv, og tørker opp ved hjelp av naturlig ventilasjon. Noe fuktig klima i kjeller under disse forholdene, og kan se saltutslag på deler av kjellervegg. Opplever ikke at dette har negativ innvirkning på andre konstruksjoner eller videre opp i boligdelen. Under sørlig del av bolig er det kun krypkjeller, denne er godt ventilt med ventiler i tre retninger.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket ble utbedret i 2011, etter utfordringer med for lite lufting ved raft, som medførte oppising og kondens. Takstein ble da demontert, tekking inspisert og utbedret, lektedimensjon ble økt for bedre lufting. Takskifer ble remontert. Etter dette har vi opplevd inntrenging av vann i forbindelse med pipe lengst sør ved spesielle værforhold (mye regn og vind). Det antas at puss på teglpipe da fuktes opp, og/ eller at det har kommet inn vann i topp av pipe som renner ned langs stålpipe og på underside av taktro ned mot raft. Det ble i 2025 montert heldekkende pipebeslag her, som antas å vil løse utfordringen. I tillegg opplevde vi vinteren 2024/2025 at det var fukt/ drypp i himling over soverom lengst sør i plan 2. Dette antas å henge sammen med en kombinasjon av svært lav utetemperatur, innvendig oppvarming og store snømengder på tak, noe som sannsynligvis medførte kondens. Denne delen har originalt panel i himling, og det er ikke diffusjonssperre her. Begrenset tilgang til loft over denne delen gjør at det ikke er inspisert fra oversiden, men det antas at ventiler på loft og bruken av trepanel gjør at denne fukten naturlig har tørket opp.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi opplever at det kan komme inn mus i tømmerveggen og i kjeller på høst/ vinter. Det er imidlertid ikke et problem med mus inne i boligdelen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fortløpende oppfølging i forbindelse med diverse arbeider.
Arbeid utført av	Havik Elektro AS, Oneco AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Havik Elektro AS hadde årlig oppfølging i en periode, men det er ikke utført en overordna kontroll de siste årene.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee-lader montert av sertifisert elektriker i 2023.
-------------	---

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Taket på bolig ble utbedret i 2011, etter utfordringer med for lite lufting ved raft, som medførte oppising og kondens. Takstein ble da demontert, tekking inspisert og utbedret, lektedimensjon ble økt for bedre lufting. Takskifer ble rekonstruert. Nye beslag rundt piper, nye takrenner og nedløp. Nytt garasje/ driftsbygg oppført i 2013.
Arbeid utført av	Krogstad Bygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se vedlegg om avløpsanlegg. Dette var et prosjekt kommunen hadde i 2012, men som av ulike grunner ikke ble fulgt opp fra kommunens side. Dette har ligget i bero siden den gang. Henviser for øvrig til grunnboka.
-------------	--

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se tidligere beskrivelse av lekkasje ifb med badekar, dette ble undersøkt av Recover via Gjensidige i 2024, og det ble utarbeidet en skaderapport ifb med dette. I tillegg er det gjennomført en tilstandsvurdering i 2025 ifb med salg av eiendommen.
-------------	--

Document reference: 1702250155

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det gikk et jordskred like ved gårdstunet i 2019, der det var ei fylling fra bakkeplanering gjort på 1960-tallet som løste ut grunnet en kombinasjon av flere naturgitte forhold. I etterkant av skredet ble det utarbeidet en grundig rapport av NTNU, NGI, NGU og NVE som bekrefter dette, og som tilsier at det ikke er fare for flere skred som vil kunne komme i befatning med gårdstun. Det vil bli tinglyst en avtale opp mot kringliggende eiendom som sikrer rett til adkomst, og nødvendige arbeider/ tiltak knyttet til brønn og avløpsanlegg som ligger på utsiden av eiendomsgrense.

Dokumenter

[Avløpsanlegg.pdf](#)

Document reference: 1702250155

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunhild Reitan	580ad136592df83c67783 c3b6c80b3a4175811c2	25.07.2025 09:31:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250155

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Reitliveien 32, 7310 GJØLME



ORKLAND kommune



gnr. 261, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 1166 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 23.07.2025

Rapportdato: 27.07.2025

Oppdragsnr.: 18900-1618

Referansenummer: AR2344

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i tømmer, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og koblavinduer og skiferstein som taktekking.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Skiferstein ble tatt ned, rengjort og lagt på nytt i 2011.

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

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har ås / sperrekonstruksjon. Det er tilgang kun på deler av kaldloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. (14 av 25 vinduer) Pålimt aluminiumssposs på utside.

Det er etablert terrasse av stein ovenfor boligen, samt treplassing sør for boligen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, malt furugulv og teppe. Veggene har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har 3 mursteinspiper. Det ene har delvis isolert stålpiper. Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det bemerkes at krypkjeller er å betegne som risikokonstruksjon. Boligen har lakkert tretrapp. Dører er eldre malte furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Vinylbelegg har ikke oppbrett mot vegg, og rommet har ikke montert sluk. det er montert aqua-stop.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har malte plater.

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

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, veggmontert bidet, dusjkabinett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 1980, men det lagt nytt parkettgulv med varmefolie i senere tid. Det er montert aqua-stop.

Flis og trepanel på vegger.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er trolig ikke lagt drenerør. Det registreres vanninsig pga berget kommer inn i kjeller og vannet følger berget.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat brønn.

Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

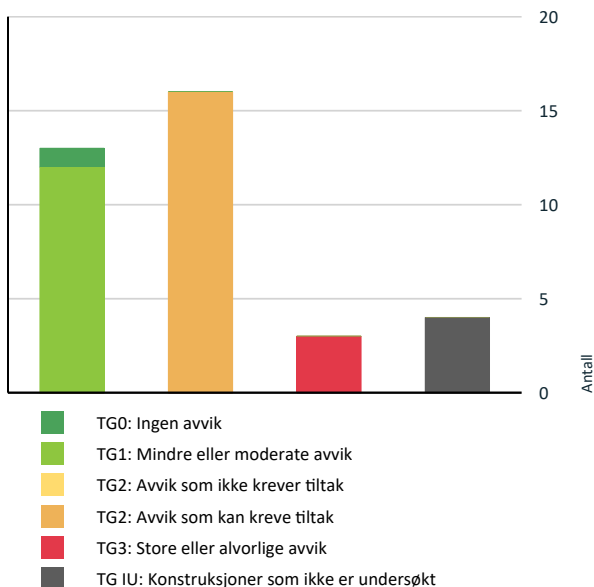
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

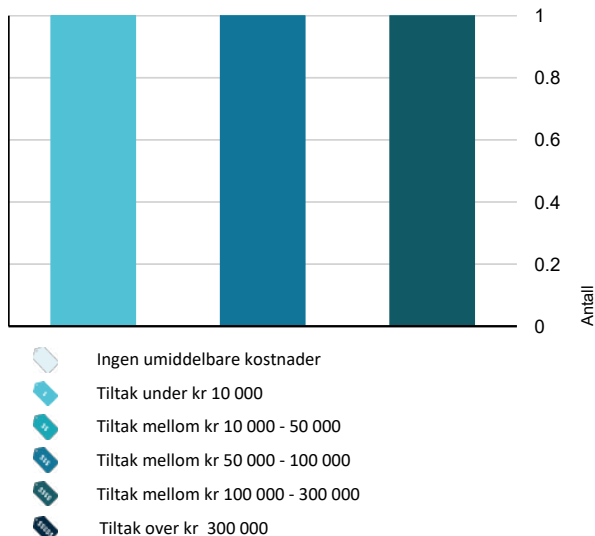
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
1800-1850

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av skifertakstein. Skiferstein ble tatt ned, rengjort og lagt på nytt i 2011. 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.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekninger i kledning.
Det er skiftet kledning mot sør. Tg 1

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har ås / sperrekonstruksjon. Det er tilgang kun på deler av kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak / taktro ble oppgradert i 2011, men det registreres stedvis tørr-råte i undertak.
Det registreres spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det opplyses at det har ved spesielle værforhold har forekommet vanninntrengelse ved pipe mot sør.
Dette er omfattende beskrevet i punkt 6 i egenerklæringsskjema.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. (14 av 25 vinduer)
Pålimt aluminiumssposs på utside.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

! TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen strakstiltak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse av stein ovenfor boligen, samt treplattning sør for boligen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, malt furugulv og teppe. Veggene har trepanel og gipsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres skjevheter på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak

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 3 mursteinspiper. Det ene har delvis isolert stålpiper.

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 piper og ildsteder av det lokale brann og feievesen.

TG 2 Kryp kjeller

Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det bemerkes at krypkjeller er å betegne som risikookonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

I kjellertrapp er det over 10 cm mellom opptrinn og åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Dører er eldre malte furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Vinylbelegg har ikke oppbrett mot vegg, og rommet har ikke montert sluk. Det er montert aqua-stop.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, veggmontert bidet, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2006

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har epoxy på gulv og panel og malte murvegger. Rommet har wc, servant. Dusjkabinett er fjernet, og det har i senere til brukt til vask av hund.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 1980, men det lagt parkettgulv med varmefolie i senere tid. det er montert aqua-stop. Flis og trepanel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Kjøkkeninnredning har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Ingen strakstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

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

Tilstandsrapport

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.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført mindre arbeider i forbindelse med oppgradering / oppussing av rom.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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?
Ja Pga. alder anbefales det el-kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er trolig ikke lagt drensør. Det registreres vannsigg pga berget kommer inn i kjeller og vannet følger berget.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å utbedre drenering. det må sørges for god ventilasjon av kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG IU Terrengforhold

Terrenget er skrående.

Det gikk jordskred like ved gårdstunet i 2019. I etterkant er det utarbeidet en grundig rapport NTNU, NGI, NGU og NVE som sier at det ikke er fare for skred som som kunne komme i befatning med gårdstunet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG IU Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Det foreligger pålegg om søknad om utslippstillatelse fra 2012. Se vedlegg.

Bygninger på eiendommen

Stabbur 2



Anvendelse

Byggeår

1946

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Fjøsbygning



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Stabbur 1



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

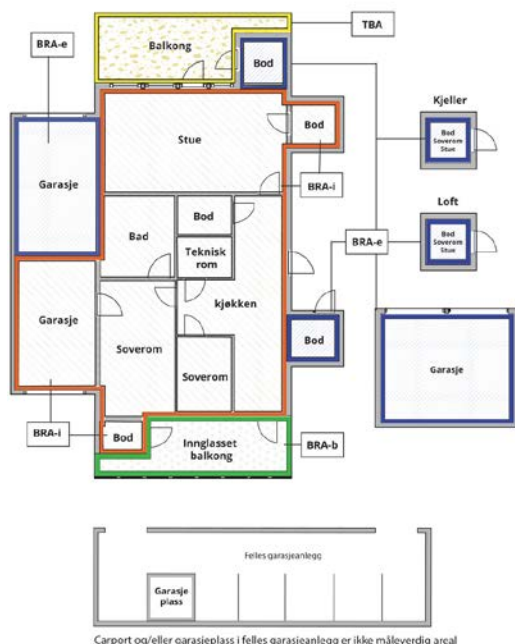
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	118			118	97
2. etasje	119			119	
Kjeller	25			25	
SUM	262				97
SUM BRA	262				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Trapperom, Vaskerom, Kjøkken, 2 stuer		
2. etasje	Trapperom, Gang, Bad, 4 soverom, Kontor		
Kjeller	Trapperom, Gang, Bad, Boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		53		53	
2. etasje		53		53	
3. etasje		25		25	
SUM		131			
SUM BRA	131				

Romfordeling

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

Fjøsbygning

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		286		286	
Låve		226		226	
Kjøprebru		68		68	
SUM		580			
SUM BRA	580				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje / redsapsbod / fjøsrom / lager	
Låve		Bod / lager	
Kjøprebru		Bod / lager	

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		133		133	
SUM		133			
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje, Trimrom	

Kommentar

I garasje er det avdelt isolert rom på 43m2 som brukes til treningsrom.
Det mulighet å innrede loft på ca. 70m2.

Stabbur 1

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		30		30	
2. etasje		30		30	

SUM		60
SUM BRA	60	

Romfordeling

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

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	242	20
Stabbur 2	0	131
Fjøsbygning	0	580
Garasje	0	133
Stabbur 1	0	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Egil Indergård	Takstingenjør
	Gunhild Reitan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	261	19		0	4684.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Reitliveien 32

Hjemmelshaver

Reitan Gunhild

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 700 000	2004	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2025	
2	27.07.2025	
3	28.07.2025	
4	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR2344>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnummer		Løpenummer	
	2012/3873		15301/2014	
	Byggested			
	Reitan Gård			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
261	001			

Ansvarlig søker: Gunhild Reitan	Tiltakshaver: Gunhild Reitan Reitan Gård 7310 GJØLME
------------------------------------	---

Tillatelse etter:		Søknad mottatt
☐	Søknad om rammetillatelse:	
☐	Søknad om igangsettingstillatelse:	
☒	Ettrinnssøknad:	16.05.12
	Endringssøknad	21.11.12

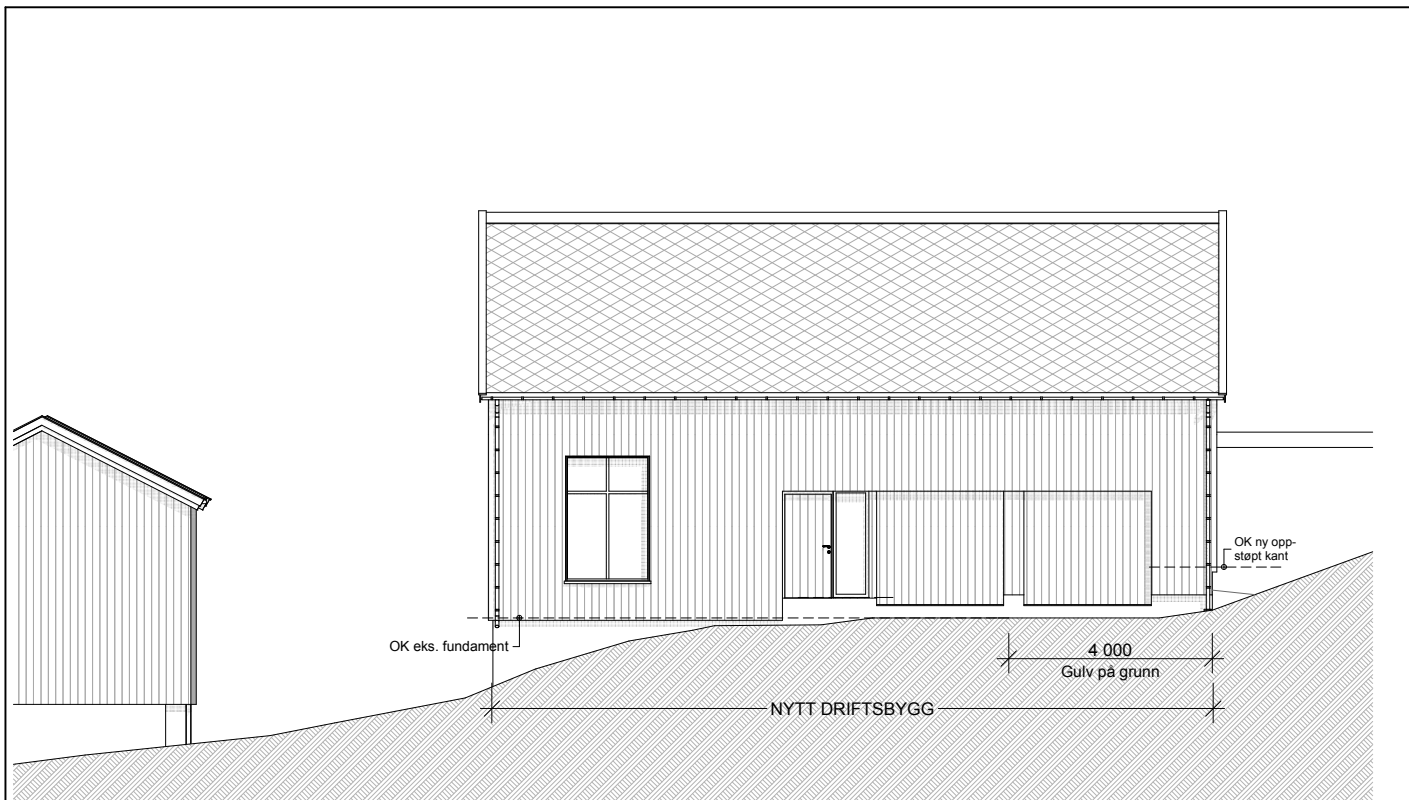
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Vedtak fattet Plan og forvaltning		Vedtak dato 05.06.12 27.11.12
Vedtaksnummer 213/12 558/12		
Ferdigstilt 26.05.14	Jfr. Søknad om Ferdigattest Gunhild reitan	
Merknader	Ansvarlig søker har i epost 04.08.14 redegjort for avfallshåndteringen. Redegjørelsen aksepteres som grunnlag for ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker, og alle andre ansvarsrettsinnehavere, må oppbevare all underliggende dokumentasjon knyttet til sin funksjon /oppgave i byggesaken i 5 år fra dagens dato, dette tilsvarer den periode hvor kommunen kan velge å varsle tilsyn i byggesaken.	

Underskrift		
Sted Orkanger	Dato 06.08.2014	Stempel/underskrift Ingrid Voll

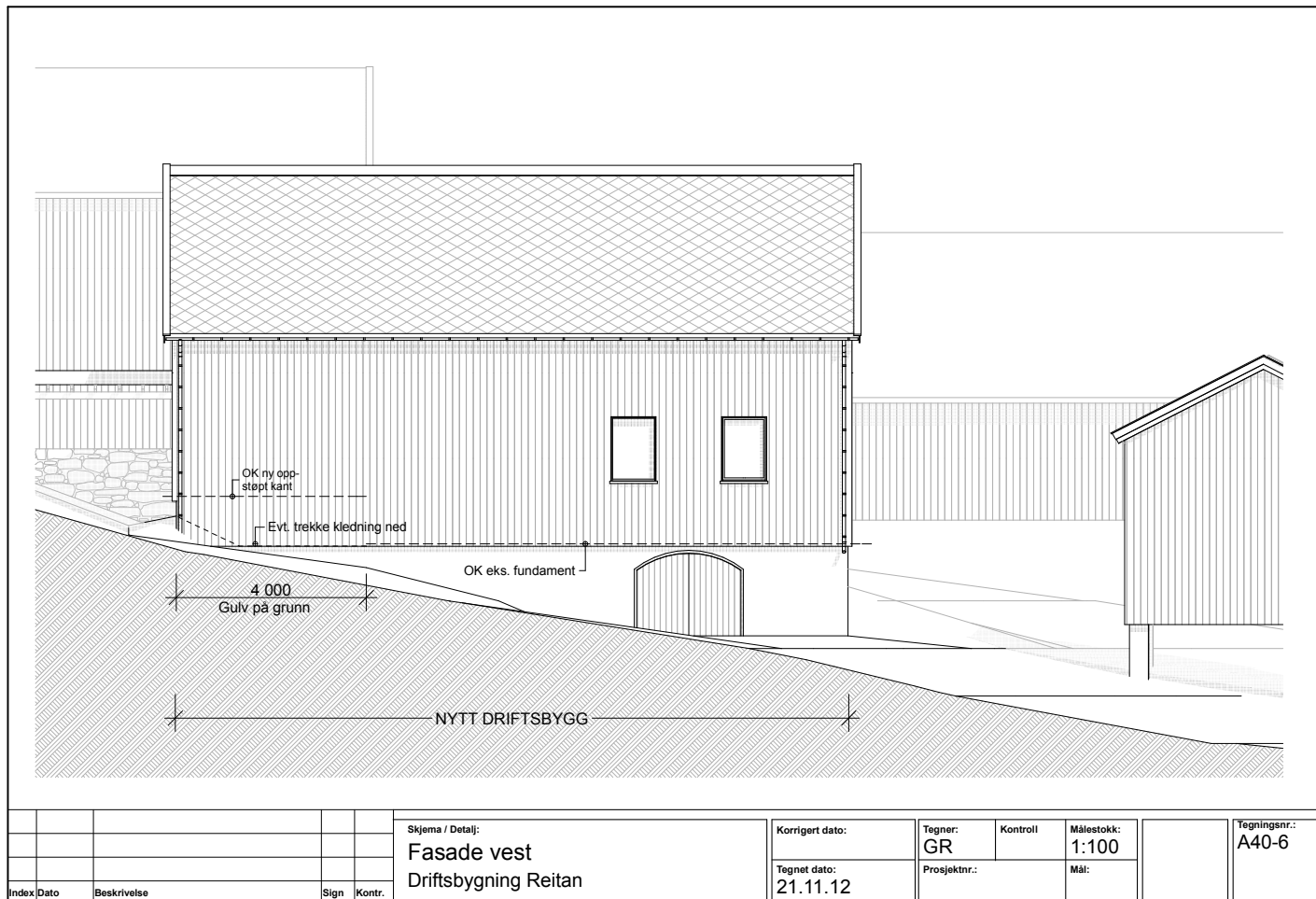
Kopi til	

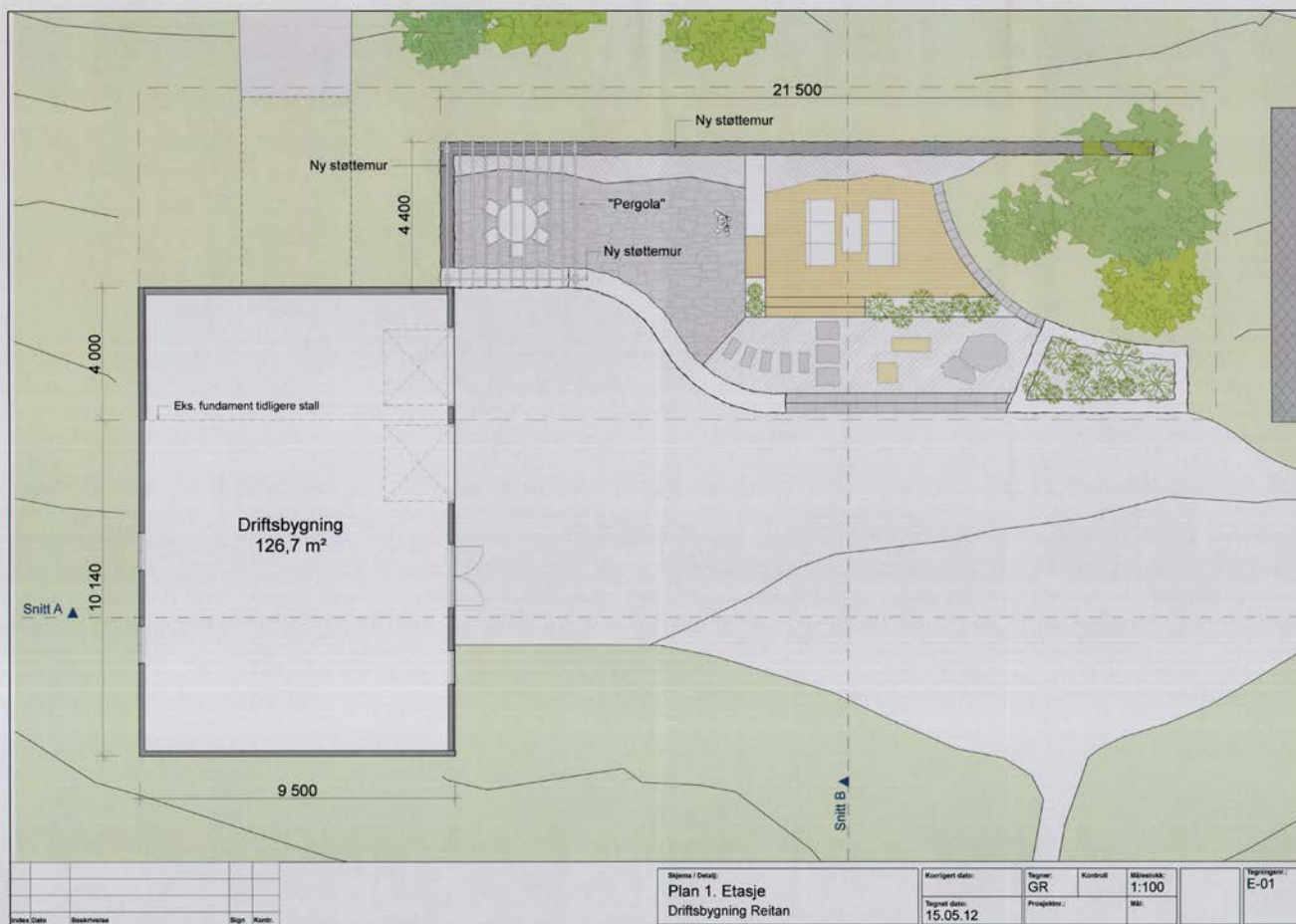


					Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:		Tegningsnr.:
					Fasade sør		GR		1:100		A40-4
					Driftsbygning Reitan	Tegnet dato:	Prosjektnr.:		Mål:		
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.		21.11.12					

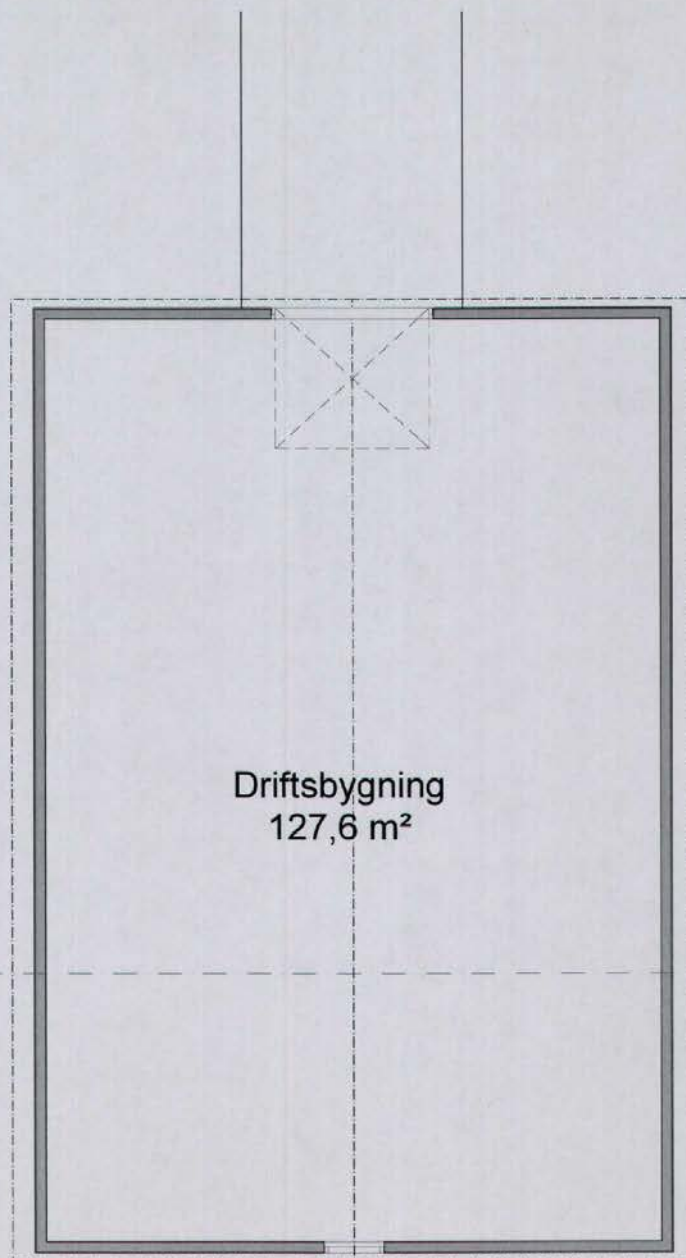


					Skjema / Detalj: Fasade øst Driftsbygning Reitan	Korrigert dato:	Tegner: GR	Kontroll	Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A40-5
						Tegnet dato: 21.11.12	Prosjektnr.:		Mål:		
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.							









Snitt A ▲

Driftsbygning
127,6 m²

Skjema / Detalj:
Plan 2. Etasje
Driftsbygning Reitan

Korrigert dato:

Tegnet dato:
15.05.12

Tegner:
GR

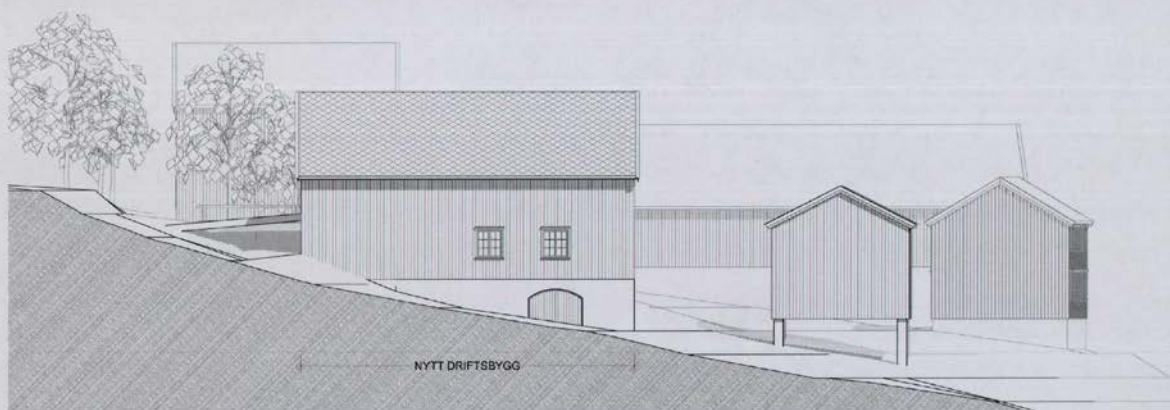
Prosjektnr.:
#PIn

Kontroll

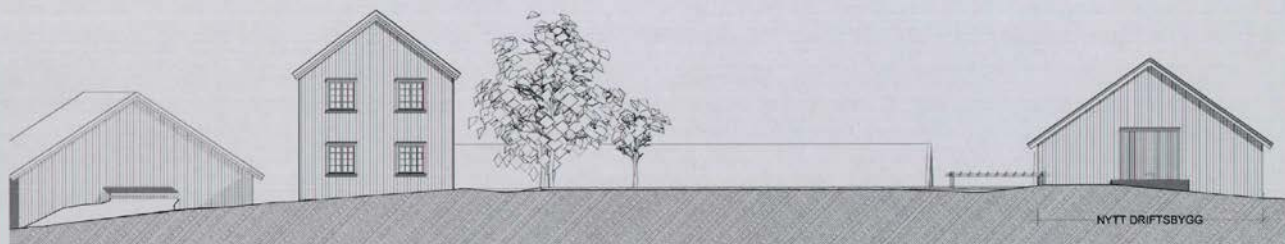
Målestokk:
1:100

Mål:

Tegningsnr.:
E-02



1:200 Fasade Vest



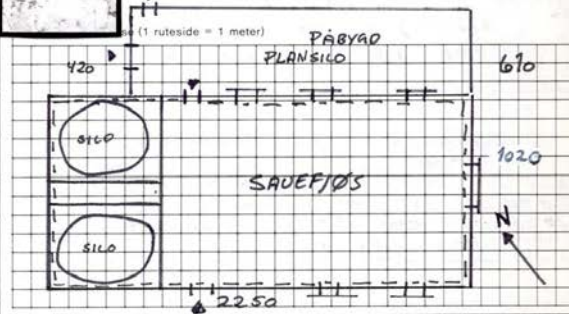
1:200 Fasade Nord

			Skjema / Detalj:		Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll:	Målestokk:	Tegningsnr.: E-06
			Fasade Nord og Vest		Tegnet dato:	GR		1:200	
			Driftsbygning Reitan		15.05.12	Prosjektr.:		Mål:	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.					

OBJEKT	<i>FJØS / LÅVE, Reitan</i>
EIER (tittel, navn, postadresse)	<i>BONDE JENS ERIK REITAN 7310 GJØLME</i>
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	<i>BONDE JENS ERIK REITAN 7310 GJØLME</i>

REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER
I NORGE
REGISTRERING AV HUS

ARKIV-KARTREF	1 KORTARKIV-NUMMER	Kommunennummer <i>1638</i>	Registreringskrets nummer <i>018</i>	Hus lepenummer <i>017</i>	
	2 FOTOARKIV-NUMMER	Filmnummer <i>103</i>	Bildenummer, laveste <i>07</i>	Bildenummer, høyeste <i>12</i>	
	3 ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone <i>C</i>	Øst-vest i sonen <i>F</i>	Nord-sør <i>124</i>	Målestokk <i>5</i>
	4 KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/soner	Y = <i>±</i>	X =
LOKALISERING	5 KOMMUNE	Kommune, navn <i>ØRKDAL</i>	Topogr. betegnelse, navn og nummer <i>ROVE 363</i>		
	6 TOPOGR. BETEGNELSE	Gårdsnummer <i>261</i>	Bruksnummer <i>1001</i>	Undernummer (feste- m.m.)	
	7 MATRIKSEL- BETEGNELSE	Annen matrikelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen)			
	8 BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)				
FUNKSJON OG MILJØ	9 EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIELT	Dialektform <i>REITAN</i>	Offisiell form <i>REITAN</i>		
	10 EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav laveste høy.		
	12 OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset <i>FJØS</i>	Merknad <i>GRIS OG KV</i>		
	13 NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 <i>151</i>	Kode 2 <i>164</i>	Merknad <i>SAUEFJØS SICO</i>	
FUNKSJON OG MILJØ	14 OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m. ☐	2. Nærings- drivende <i>5</i>	3. Tjenestemenn m.m. ☐	
	15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. ☐ s.bygd ☐	2. Del av anlegg frittst. ☒ s.bygd ☐	Merknad	
	16 FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by) ☐	2. Mindre tettsted ☐	3. Gårdsanlegg <i>2</i>	
		4. Seteranlegg ☐	5. Annen husgruppe ☐	6. Enkelthus, spredt ☐	



44 VERNEVERDI									
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ				Vurderingen utført av	
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	

BYGGEMÅTE M. M.	17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	✓	1. Grunnmur	☒ 3	2. Pilarer, lafstein e. l.	☐ ☐ ☐	Merknad	SKVETTPUSS SE RUBE 43
	18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	✓	1. Opplytt	☐ ☐ ☐	2. Gangheide	☐ ☐ ☐	3. Kryperom	☐ ☐ ☐
	19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	✓	1. Tre	☐ ☐ ☐	2. Mur	☐ ☐ ☐	3. Stept	☐ ☐ ☐
	20	FASADEKLEDNING	✓	4. Metall	☐ ☐ ☐	5. Blandings	☐ ☐ ☐	9. Annet	☐ ☐ ☐
	21	TAKFORM	✓	1. Ingen	☐ ☐ ☐	2. Jord, torv	☐ ☐ ☐	3. Tre	☐ ☐ ☐
	22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	✓	5. Sement	☐ ☐ ☐	6. Plater	☐ ☐ ☐	7. Papp, plast	☐ ☐ ☐
	23	ANTALL ETASJER	✓	1et.	☐ ☐ ☐	2et.	☐ ☐ ☐	3et.	☐ ☐ ☐
	24	HOVEDMÅL I PLAN	✓	Lengde	2250	Bredde	1020	Skorsteiner	0
	25	ANTALL SKORSTEINER	✓	0	stk.	0	stk.	0	stk.
	26	PLANFORM (fylles ikke ut)							
ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.	27	STILPREG (fylles ikke ut)							
	28	TIDFESTING/ BYGGÅR	✓	Tidskode	1880	Merknad			
	29	TILBYGGING/ OMBYGGING	✓	Tidskode 1	1979	Merknad	PÅBYGG PLANSLØ 1 1979		
	30	FLYTTING	✓	Tidskode 1		Merknad			
	31	REVT/BRENT/ FALT I RUIN	✓	Tidskode		Merknad			
	32	VEDLIKEHOLDSSITUASJON	✓	1. God stand	☒	2. Beg. forfall	☐ ☐ ☐	3. Framskredet forfall	☐ ☐ ☐
	33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	✓	1. Ingen	☐ ☐ ☐	2. Saner-plan	☐ ☐ ☐	3. Regul-plan	☐ ☐ ☐
	34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	✓	1. Bevaring på stedet	☐ ☐ ☐	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	☐ ☐ ☐	3. Flytting/salg til annen eiend.	☐ ☐ ☐
	35	FREDNING/SIKRING	✓	1. Ingen fredning/sikring	☐ ☐ ☐	2. Fredet etter lov	☐ ☐ ☐	3. Sikret v/offentlig vedtak	☐ ☐ ☐

Signaler for kontrollfeltene:

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

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER	36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja	☒	Nei	☐
	37	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja	☐	Nei	☒
	38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	Ja	☒	Nei	☐
	39	FLYFOTO AV GARDSANLEGGET	Ja	☒	Nei	☐
	40	FINNES HOS EIER	Ja	☒	Nei	☐
	41	BRANNFORSIKRINGSSKAP	Ja	☒	Nei	☐
	42	GJENSIDIGE	Ja	☒	Nei	☐
	43	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.	Ja	☒	Nei	☐
	44	"O.B. 1880" SKREVET INN I GRÅSTEINMUREN. TYDER ANTAGELSEN PÅ AT MURER OLE BENDTSEN HAR VÆRT MED PÅ Å SETTE OPP STEINFØNDET.	Ja	☒	Nei	☐
	45	BYGGHERRE	Ja	☒	Nei	☐
46	JENS JENSEN RØIAN (IFLG. GEITASTRANDBOKA)	Ja	☒	Nei	☐	
47	BYGGMESTER/ARKITEKT	Ja	☒	Nei	☐	
48	ANDRE OPPLYSNINGER	Ja	☒	Nei	☐	
49	17. GRUNNMUR ER "DOBBEL" MED SMÅSTEIN IMELLOM (GJELDER OGSÅ YTTERVEGGENSKONSTRUKSJON I ETG.)	Ja	☒	Nei	☐	
50	REF: NORGES BEBYGGELSE S. 160 GEITASTRANDBOKA S. 76-84	Ja	☒	Nei	☐	

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

ORKANGER

8/7-82

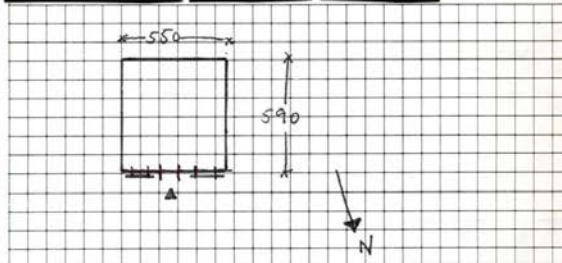
[Signature]

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

1

OBJEKT	STABBUR, <i>Reitan</i>
EIER (tittel, navn, postadresse)	BONDE JENS ERIK REITAN 7310 GJØLME
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	BONDE JENS ERIK REITAN 7310 GJØLME

ARKIV-KARTREFF	1 KORTARKIV-NUMMER	Kommunennummer	Registreringskretsnummer	Hus løpenummer	
	2 FOTOARKIV-NUMMER	Filmnummer	Bildenummer, laveste	Bildenummer, høyeste	
	3 ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone	Øst-vest i sonen	Nord-sør	Målestokk
	4 KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/soner	Y = ±	X =
LOKALISERING	5 KOMMUNE	Kommune, navn	Topogr. betegnelse, navn og nummer		
	6 TOPOGR. BETEGNELSE				
	7 MATRIKSEL- BETEGNELSE	Gardsnummer	Bruksnummer	Undernummer (feste- m.m.)	
	8 BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)				
	9 EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIELT	Dialektform	Offisielt form		
	10 EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav		
FUNKSJON OG MILJØ	11				
	12 OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset	Merknad		
	13 NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)				
	14 OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Nærings- drivende	3. Tjenestemann m.m.	
	15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. ☐ s.bygd ☐	2. Del av anlegg frittst. ☒ s.bygd ☐	Merknad	
	16 FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gardsanlegg	

 REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER
I NORGE
REGISTRERING AV HUS


44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Høy	Midd.	Lav	Ingen	Høy	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	

BYGGEÅRE M. M.	17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	1. Grunnmur	☐	2. Pilarer, lafstein e. l.	☒	Merknad	<i>OPPR. TEE-PALEER. SKIFTET FOR NØEN AR SIDEN</i>
	18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	1. Oppfylt	☐	2. Ganghøyde	☐	3. Kryperom	☐
	19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	1. Tre	☐	2. Mur	☐	3. Stept	☐
	20	FASADEKLEDNING	1. Ingen	☐	2. Jord, torv	☐	3. Tre	☐
	21	TAKFORM	1. Saltak	☐	2. Valm m.m.	☐	3. Pult, flatt	☐
	22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Nøyer, torv	☐	2. Tre	☐	3. Naturstein	☐
	23	ANTALL ETASJER	1. 1	☒	2. 2	☐	3. 3	☐
	24	HOVEDMÅL I PLAN	Lengde	590 cm	Bredde	550 cm	Skorsteiner	0 stk.
	25	ANTALL SKORSTEINER	0					
	26	PLANFORM (fylles ikke ut)						
ALDER, VEDLIEHOLD, SIKRING M. M.	27	STILPREG (fylles ikke ut)						
	28	TIDFESTING/ BYGGEÅR	Tidskode	☐	Merknad	<i>MEGET GAMMELT IFLG. N.B.</i>		
	29	TILBYGGING/ OMBYGGING	Tidskode 1	☐	2	☐	3	☐
	30	FLYTTING	Tidskode 1	☐	2	☐	3	☐
	31	REKET/BRENT/ FALT I RUIN	Tidskode	☐	Merknad	<i>HAR MULIGENS VÆRT FLYTTA FRA KORNBUKTOEN.</i>		
	32	VEDLIEKHOIDS-SITUASJON	1. God stand	☒	2. Beg. forfall	☐	3. Framskredet forfall	☐
	33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	1. Ingen	☐	2. Saner. plan	☐	3. Regul. plan	☐
	34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet	☐	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	☐	3. Flytting/salg til annen eiend.	☐
	35	FREDNING/SIKRING	1. Ingen fredning/sikring	☒	2. Fredet etter lov	☐	3. Sikret v/offentlig vedtak	☐

Signaler for kontrollfeltene:

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

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER	36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja	☒	Nei	☐
	37	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja	☐	Nei	☒
	38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	Ja	☒	Nei	☐
	39	FLYFOTO AV GAROANLEGGET	<i>TINNES HOS EIER</i>			
	40	BRANNFORSIKRINGSSKAP	<i>GJENSIDIGE</i>			
	41	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.	<i>INGEN</i>			
	42	BYGGHERRE				
	43	BYGGMESTER/ARKITEKT				
	44	ANDRE OPPLYSNINGER				
	45	REF. NORGES BEBYGGELSE S. 160	<i>GEITASIRANOBOUA S. 76-84</i>			

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

ORKANGER

8/7-82

T. J. J. J.

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

OBJEKT	Hovedbygning, Reitan
EIER (tittel, navn, postadresse)	BONDE JENS ERIK REITAN 7310 GJØLME
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	BONDE JENS ERIK REITAN 7310 GJØLME

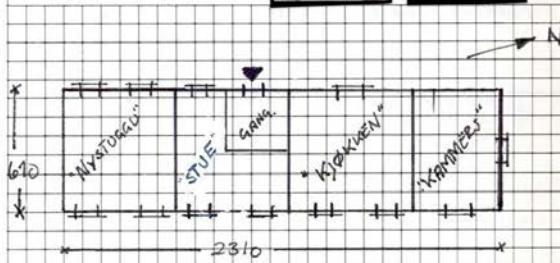
ARKIV-KARTREF.	1	KORTARKIV-NUMMER	☒	Kommunennummer	1638	Registreringskretsnummer	918	Hus lepenummer	011				
	2	FOTOARKIV-NUMMER	☒	Filmnummer	102	Bildenummer, laveste	31	Bildenummer, høyeste	36				
	3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	☒	Sone	C	Øst-vest i sonen	F	Nord-sør	12Y	Målestokk	5	Bladnummer	2
	4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	☐	System		Akse/soner		Y = ±		X =			
LOKALISERING	5	KOMMUNE	☒	Kommune, navn	ORKDAL	Topogr. betegnelse, navn og nummer	ROVE	363					
	6	TOPOGR.BETEGNELSE	☒	Gårdsnummer	261	Bruksnummer	1001	Undernummer (faste- m.m.)					
	7	MATRIKKELBETEGNELSE	☒	lav.		høy.		lav.					
	8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)	☐										
	9	EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIELT	☒	Dialektform	REITAN	Offisiell form	REITAN						
	11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	☒	Veg-/gatenavn		Veg-/gatenummer og -bokstav		laveste					
FUNKSJON OG MILJØ	12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	☒	Lokal betegnelse på huset	STUGU	Merknad							
	13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	☒	Kode 1	2	3	4	Merknad					
	14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	☒	1. Embetsverk m.m.	☐	2. Nærings- drivende	5	3. Tjenestemann m.m.	☐				
	15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	☒	1. Selvstendig hus frittst.	☐	2. Del av anlegg frittst.	☒	3. Bygd s.bygd	☐				
	16	FYSISK MILJØSAMMENHENG	☒	1. Større tettsted (by)	☐	2. Mindre tettsted	☐	3. Gårdsanlegg	2				
			☒	4. Seteranlegg	☐	5. Annen husgruppe	☐	6. Enkelthus, spredt	☐				

 REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER
I NORGE
REGISTRERING AV HUS

Plass for fotografier



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI									
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ				Vurderingen utført av	
Høy	Midd.	Lav	Ingen	Høy	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	

BYGGEMÅTE M. M.	17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	✓	1. Grunnmur	☒ 9	2. Pilarer, lafstein e. l.	☐ ☐ ☐	Merknad	NY GRUNN- MUR 1991 LAGE-LEKASTEN										
	18	KJELLERENS/UNDER- ETASJ. UTNYTTING M. M.	✓	1. Opplytt	☐ ☐ ☐	2. Gangheide	☒ 7	3. Kryperom	☐ ☐ ☐										
	19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	✓	1. Tre-	☐ ☐ ☐	2. Mur-	☐ ☐ ☐	3. Stept	☐ ☐ ☐	Merknad									
				4. Metall-	☐ ☐ ☐	5. Blandings-	☐ ☐ ☐	9. Annet	☐ ☐ ☐										
	20	FASADEKLEDNING	✓	1. Ingen	☐ ☐ ☐	2. Jord, torv	☐ ☐ ☐	3. Tre	☒ 6	4. Stein	☐ ☐ ☐	Merknad							
	21	TAKFORM	✓	1. Saltak	☐ ☐ ☐	2. Valm m.m.	☐ ☐ ☐	3. Pult, flatt	☐ ☐ ☐	4. Hvelv, kup	☐ ☐ ☐	9. Annet	Merknad						
	22	TAKTEKKINGS- MATERIALE	✓	1. Never, torv	☐ ☐ ☐	2. Tre	☐ ☐ ☐	3. Naturstein	☒ 2	4. Teglst	☐ ☐ ☐	Merknad							
				5. Sementstein	☐ ☐ ☐	6. Plater	☐ ☐ ☐	7. Papp, plast	☐ ☐ ☐	9. Annet	☐ ☐ ☐								
	23	ANTALL ETASJER	✓	1et.	☐ ☐ ☐	2et.	☐ ☐ ☐	3et.	☐ ☐ ☐	4et.	☐ ☐ ☐	5et.	5 o.m.	Merknad					
24	HOVEDMÅL I PLAN	✓	Lengde	2310	Bredde	610	Skorsteiner	✓	4	stk.	Merknad								
25	ANTALL SKORSTEINER	✓																	
26	PLANFORM (fylles ikke ut)																		
27	STILPREG (fylles ikke ut)																		
ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.	28	TIDFESTING/ BYGGÅR	✓	Tidskode	☒ 7 ☒ 8 ☒ 9	Merknad	EN GANG IMELLOM 1800-1850												
	29	TILBYGGING/ OMBYGGING	X	Tidskode 1	☐ ☐ ☐	2	☐ ☐ ☐	3	☐ ☐ ☐	Merknad									
	30	FLYTTING	X	Tidskode 1	☐ ☐ ☐	2	☐ ☐ ☐	3	☐ ☐ ☐	Merknad									
	31	REKET/BRENT/ FALT I RUIN	X	Tidskode	☐ ☐ ☐	Merknad													
	32	VEDLIKEHOLD- SITUASJON	✓	1. God stand	☒ 0	2. Beg. forfall	☐ ☐ ☐	3. Framskredet forfall	☐ ☐ ☐	4. Ruin	☐ ☐ ☐	Merknad							
	33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	✓	1. Ingen	☒ 0	2. Saner- plan	☐ ☐ ☐	3. Regul- plan	☐ ☐ ☐	4. Veg- plan	☐ ☐ ☐	5. Byggepl. huset selv	☐ ☐ ☐	6. Byggepl. andre hus	☐ ☐ ☐	7. Vass- drags- plan	☐ ☐ ☐	9. Annet	☐ ☐ ☐
	34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	✓	1. Bevaring på stedet	☒ 7	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	☐ ☐ ☐	3. Flytting/salg til annen eiend.	☐ ☐ ☐	4. Forfall/riving for godt	☐ ☐ ☐								
	35	FREDNING/SIKRING	✓	1. Ingen fredning/ sikring	☒ X	2. Fredet etter lov	☐ ☐ ☐	3. Sikret v/offentlig vedtak	☐ ☐ ☐	4. Sikret v/offentlig erwerb	☐ ☐ ☐								

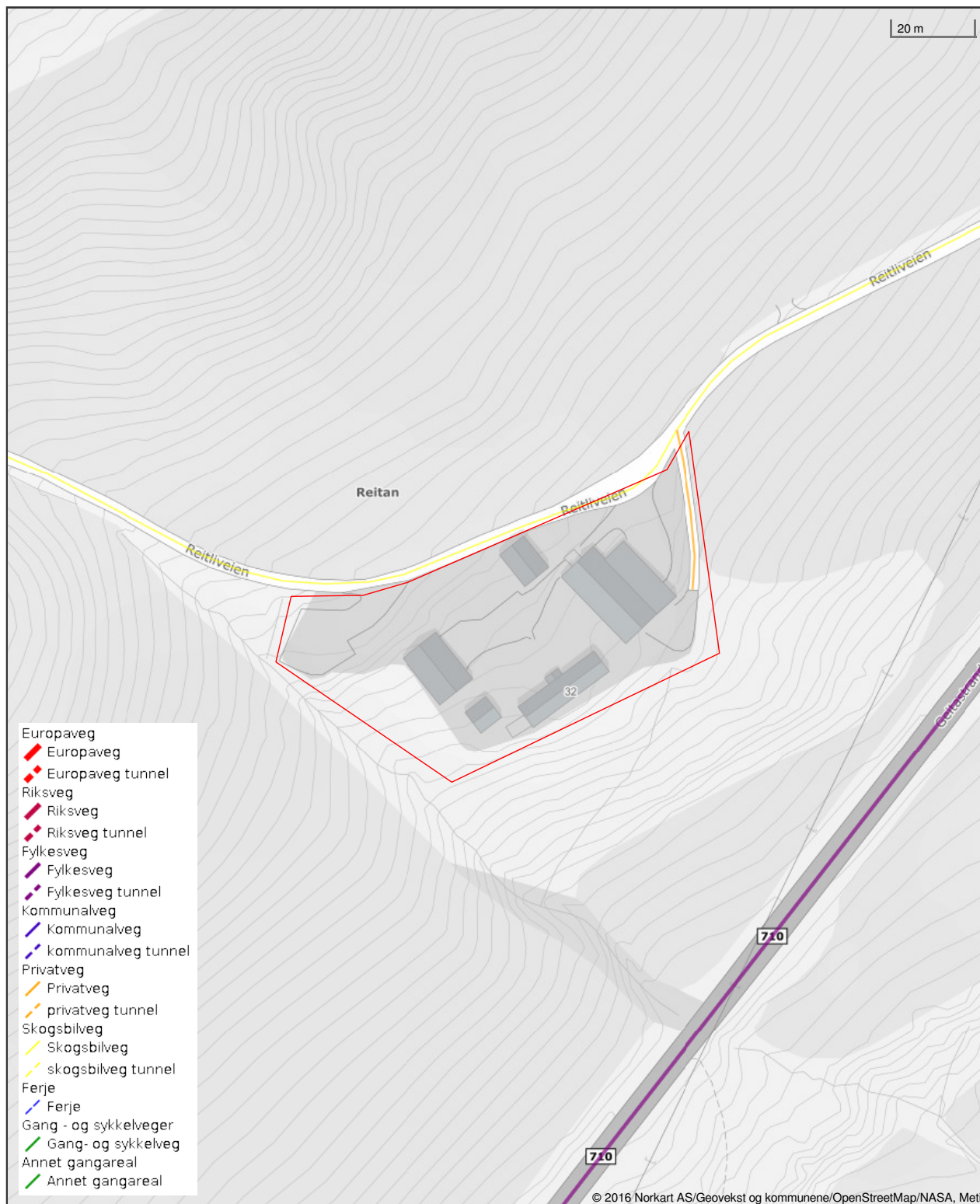
Signaler for kontrollfeltene:

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

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER	36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja	☒ X	Nei	☐ 0
	37	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR? REGISTRERT OG FOTOGRAFERT AV BE. DAMJØEN (HOS FYLKESKONSERVATOREN) I FORBINDELSE MED NYRESTAURERING 1980	Ja	☒ X	Nei	☐ 0
	38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER? FLYFOTO FINNES HOS EIER	Ja	☒ X	Nei	☐ 0
	39	BRANNFORSIKRINGSSKAP GJENSIDIGE				
	40	INNSKRIFTER, DEKOR M. M. INGEN				
	41	BYGGHERRE JENS I REITAN (TOLKNING AV GEITASTRANDBOKA)				
	42	BYGGMESTER/ARKITEKT				
	43	ANDRE OPPLYSNINGER HUSER BLE NYRESTAURERT I 1981 REF. NORGES BEBYGGELSE s. 160 GEITASTRANDBOKA. s. 76-84				
	DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:					
	ORKANGER 8/7. Sted Date Underskrift REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT: /					



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 261/19//



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.



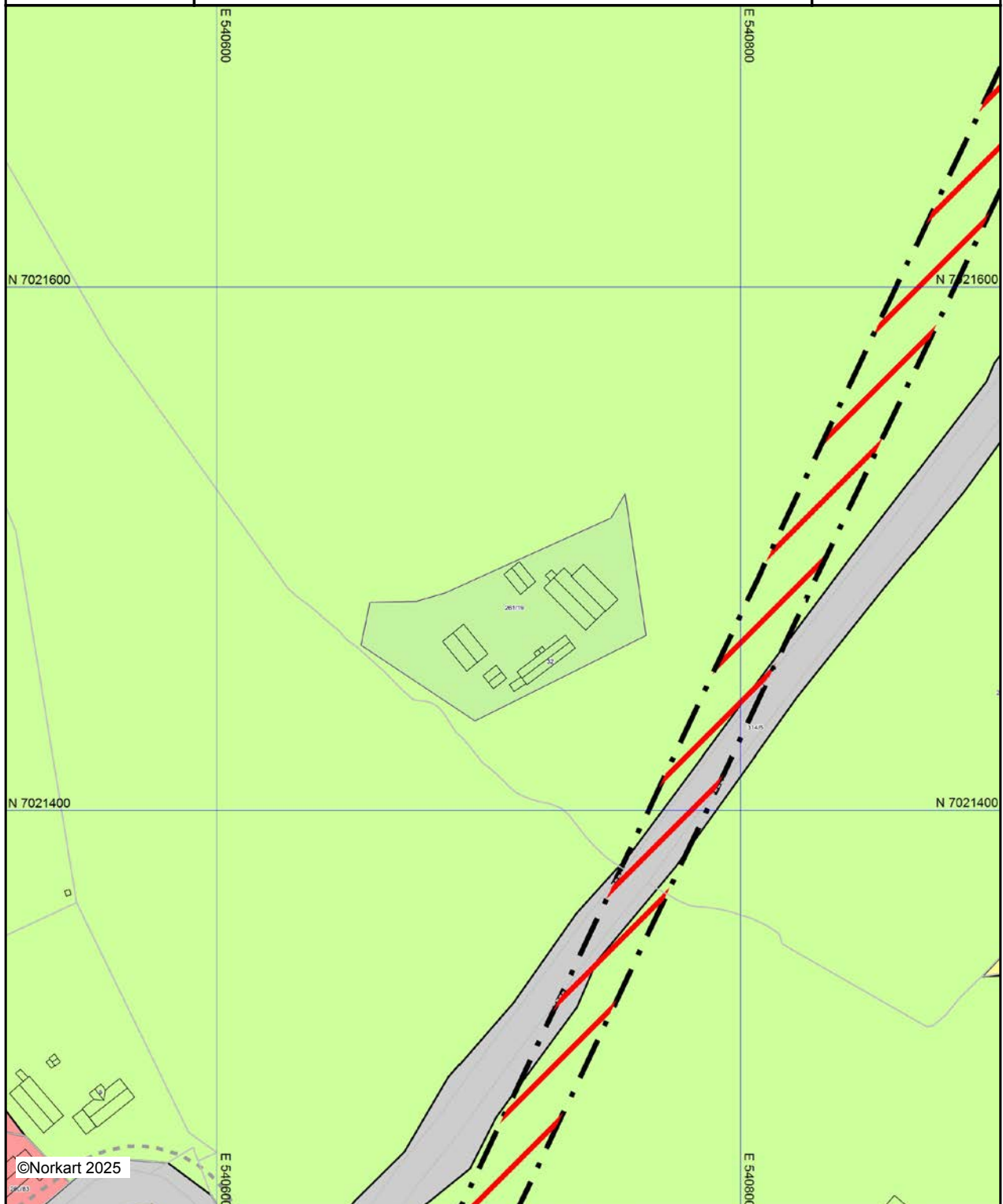
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 261/19
Adresse: Reitliveien 32
Dato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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.

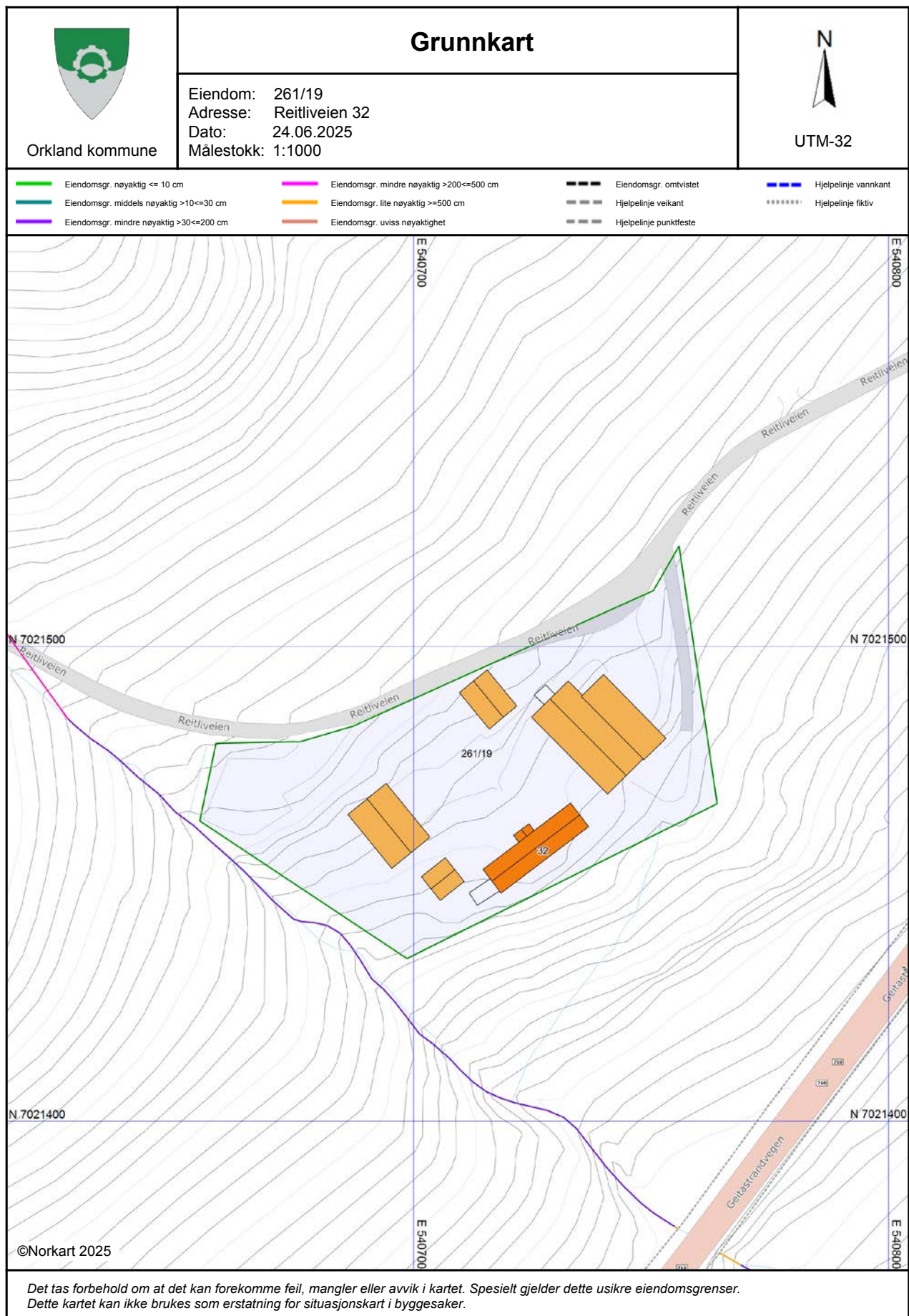
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål





Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 24.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	261	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	114530445	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140654973	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Reitliveien 32, 7310 GJØLME

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.01.2017	Tilsyn	24.09.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 114530445

BruksenhetId	418821162	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300300142	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse
----------------------	--------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 418821162.

BruksenhetId	114560034	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	184053241	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114560034.

BruksenhetId	114530504	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	140654981	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114530504.

BruksenhetId	114510085	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	20076798	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114510085.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 5059 - 261/19//

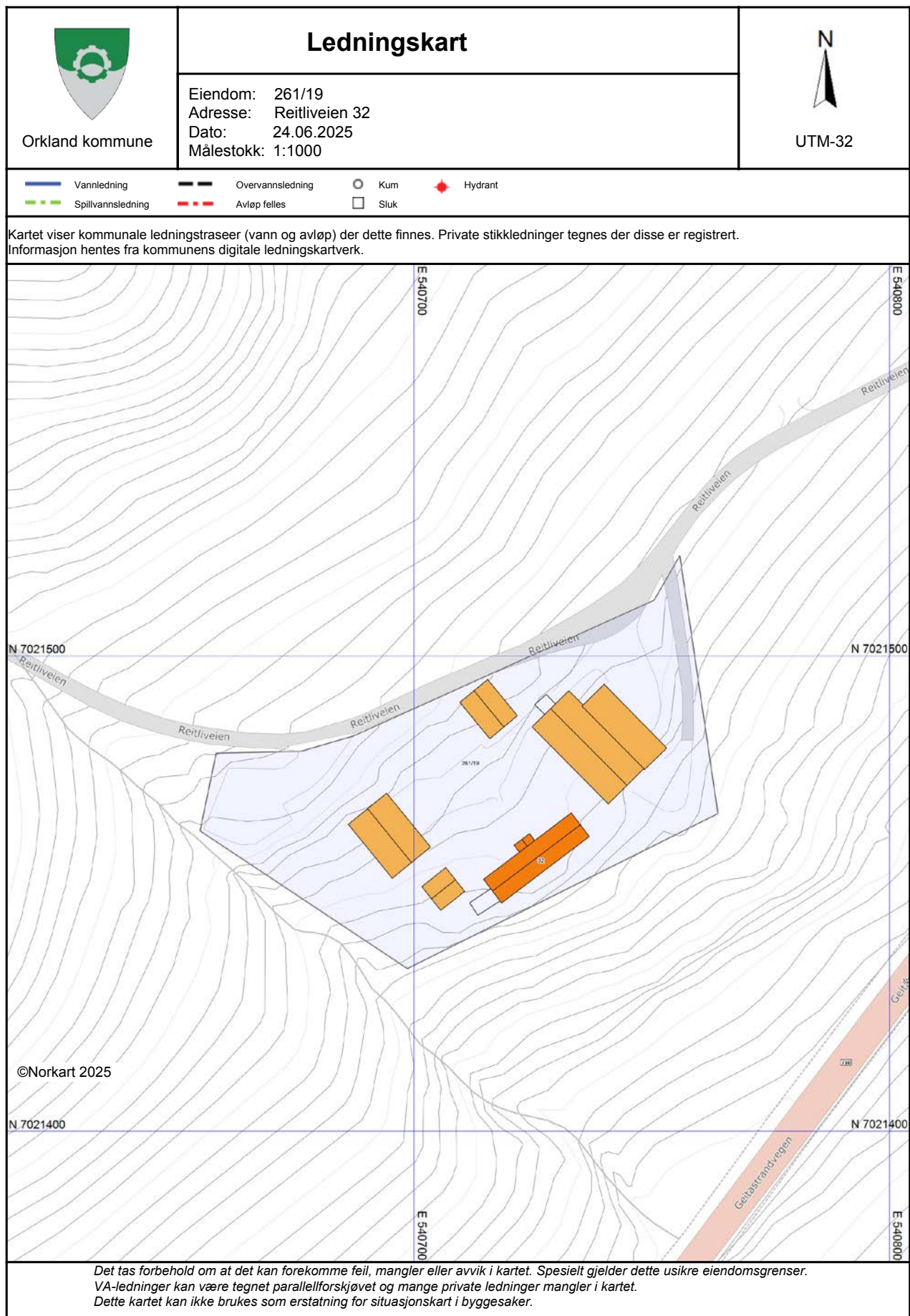


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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 punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		4 684,70 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7021473,202625	Øst	540709,201967
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	7021511,749549	540750,474312	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,83		
2	7021495,667571	540714,813128	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,12		
3	7021483,195752	540687,220097	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,28		
4	7021479,935326	540676,183409	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,51		
5	7021479,580767	540658,370369	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,82		
6	7021463,244607	540654,942338	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,69		
7	7021434,264498	540698,589936	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,39		
8	7021466,86086	540763,898611	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	72,99		
9	7021521,128799	540755,879819	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,86		





Gunhild Reitan

Reitan gård
7310 GJØLME

*Nyberg har vært
på befaring ifb. med
begge tankene.*

Registrerte opplysninger om private avløpsanlegg på gnr. 261 bnr. 1 i Orkdal kommune

Orkdal kommune som forurensningsmyndighet for mindre avløpsanlegg, er i gang med et prosjekt for å kartlegge og utbedre avløpsanlegg for spredt fritids- og boligbebyggelse. Eiendommer som har avvik fra forurensningslovens krav, - eller anmerkninger fra renovatør, vil motta skriftlig pålegg hvor det blir stilt krav om utbedring.

I de tilfeller det går en kommunal avløpsledning over eiendommens nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til denne avløpsledningen, jfr. Plan og bygningslovens § 27-2. I Orkdal kommune er det, jfr. Hovedplan for avløp punkt 8.2, krav om påkobling til kommunalt avløpsnett når avstanden til avløpsledningen er under 150 meter.

Orkdal kommune har følgende registrerte opplysninger om avløpsanlegget på eiendom gnr. 261 bnr. 1:

Boliger tilkoblet anlegget:	1 enebolig
Anleggstype:	Slamavskiller
Anleggets våtvolum i m ³ :	4
Antall kammer:	3
Utslippstillatelse:	-
Merknad:	Foreligger lite/ingen dokumentasjon på avløpsanlegget.

*omvendt! Fra 1980.
- plastør*

Boliger tilkoblet anlegget:	1 våningshus
Anleggstype:	Slamavskiller
Anleggets våtvolum i m ³ :	1
Antall kammer:	1
Utslippstillatelse:	-
Merknad:	Foreligger lite/ingen dokumentasjon på avløpsanlegget.

*ca
Fra 1970
- sementør*

På bakgrunn av de ovennevnte opplysninger har vi grunn til å tro at deres avløpsanlegg ikke tilfredsstiller dagens krav ihht. Forurensningsloven § 7 og forurensningsforskriftens kap. 12, og du varsles herved om at pålegg om rensing av sanitært avløpsvann etter Forurensningsloven vil bli vurdert. Det kan da bli krevd søknad om utslippstillatelse for hele anlegget. Alternativt kan det kreves at boligen kobles til det kommunale avløpsnettet der dette er mulig.

Dersom boligen er ubebodd, eller du mener at våre registrerte opplysninger er uriktige, ber vi om at det gis skriftlig tilbakemelding om dette innen **20.2.2012**.

Det finnes informasjon om rensemetoder og søknadsprosedyre for utslippstillatelse på Orkdal kommunes nettsider www.orkdal.kommune.no under Tekniske tjenester: Vann og avløp: Prosjekt spredt avløp. Informasjon om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan finnes under Tekniske tjenester: Vann og avløp.

Dette brevet tilfredsstiller de krav som fremkommer av Forvaltningslovens § 16, om forhåndsvarsel for enkeltvedtak. Vi ber deg ta kontakt med undertegnede dersom noe er uklart.



Gunhild Reitan

Reitan gård
7310 GJØLME

Adm.vedtak - Tekniske tjenester
Sak nr. 114/12

Pålegg om retting av mangler ved privat avløpsanlegg på gnr. 261 bnr. 1 i Orkdal kommune

Orkdal kommune viser til vårt brev av 1.2.2012, der du ble presentert for de opplysninger vi har registrert om de private avløpsanleggene for sanitært avløpsvann på gnr. 261 bnr. 1. Vi ba om tilbakemelding dersom våre registrerte opplysninger om avløpsanlegget ikke var korrekte.

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på dette brevet den 17.2.2012. I tilbakemeldingen opplyser du at vi har byttet om avløpsanleggene for de to husene på eiendommen, og at den største slamavskilleren er tilknyttet våningshuset. Dette har vi nå korrigert i våre systemer.

Vi kan ikke se at det foreligger utslippstillatelse for boligene på din eiendom. Slamavskilleren for eneboligen er underdimensjonert, og det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på anleggenes filterløsning.

På bakgrunn av de opplysningene som har fremkommet i denne saken, og i tråd med vedtatte retningslinjer for opprydding i spredt avløp i Orkdal kommune, har vi fattet følgende

Administrativt vedtak:

Med hjemmel i Forurensingsforskriftens § 12-16 2. ledd 2. punktum vedtas at utslipp av sanitært avløpsvann fra boligene på gnr. 261 bnr. 1 er ulovlig etter 1.12.2012. Utslipp etter denne dato forutsetter utslippstillatelse fra kommunen. Søknadsplikt er lovens hovedregel, og en forutsetning for at kommunen kan utøve sin tilsynsplikt jfr. Forurensingslovens § 48 på en tilfredsstillende måte.

Med hjemmel i Forurensningslovens § 7 4. ledd gis følgende pålegg:

Det må søkes om utslippstillatelse for boligene på gnr. 261 bnr. 1 i Orkdal kommune, og søknad må være innkommet innen 1.12.2012.

Generelt gjelder at avløpsanleggene skal være utført i henhold til de gjeldende krav til rensing av sanitært avløpsvann for det antallet boligheter som er tilkoblet hvert anlegg. Eventuelle søknadspliktige utbedringer må ikke igangsettes før de er omsøkt og tillatelse er gitt.

Det kan i enkelte tilfeller, dersom avløpsanlegget tilsynelatende er i henhold til gjeldende krav, gis fritak fra bestemmelsene om ansvar og sluttkontroll (ansvarsrett) ved søknad om utslippstillatelse. Søknaden må da vedlegges en skriftlig vurdering fra fagkyndig part som beskriver det eksisterende avløpsanleggets tilstand og funksjon i forhold til gjeldende krav.

Dersom det av praktiske årsaker ikke er mulig å få levert søknadspapirer eller fremskaffe nødvendig dokumentasjon innen fristen, må det engasjerte foretaket gi skriftlig beskjed om dette til Orkdal kommune. Det må da estimeres tidspunkt for når søknad/dokumentasjon kan forventes levert.

Begrunnelse for vedtak:

Det vises til det pågående prosjekt om opprydding i spredt avløp i Orkdal kommune. Prosjektet var vedtatt

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Organisasjonsnr.
Orkdal kommune	Orkdal rådhus, Alførveien 5.	+47 72 48 30 00	+47 72 48 30 01	NO 958 731 558 MVA
Postboks 83	7300 Orkanger	Bankkonto		
7301 ORKANGER		6401.06.97008	E-postadresse: postmottak@orkdal.kommune.no	

Vår dato
15.06.2012Vår referanse
2012/1071 4

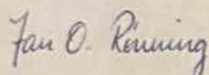
igangsatt av Hovedutvalg for forvaltning den 14.2.2006. Prosjektet er forankret i Hovedplan for avløp, sist revidert oktober 2009, hvor et av målene er full opprydding i spredt avløp i Orkdal kommune.

Vi gjør oppmerksom på at derom fristen ikke overholdes, vil vi starte saksforberedelse frem mot vurdering av bruk av tvangsmidler. I henhold til våre innarbeidede rutiner vil da vurdere å vedta tvangsmulkt med hjemmel i Forurensningslovens § 73. Dette brevet tilfredsstiller de krav som fremkommer av Forvaltningslovens § 16, om forhåndsvarsel før enkeltvedtak. Vi ber deg ta kontakt med undertegnede dersom noe er uklart.

Vedtaket kan påklages til Formannskapet. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da vedtaket kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen
Orkdal kommune
Tekniske tjenester



Jan Ove Rønning
prosjektmedarbeider

Prøvingsrapport.

Kornfordelingsanalyse.

Oppdragsgiver: Gunhild Reitan
 Adresse: 7310 Gjølme
 Telefon: 920 60 564

Opplysninger:

Det ble mottatt en 10 liters bøtte med tilslag 12.11.2012. Prøven er uttatt fra forekomsten uten vår medvirkning.

Formålet med prøvingen er å dokumentere kornfordeling, og utregning av middelkornstørrelse og sorteringsgrad i.h.t. Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg, fastsatt av Miljøverndepartementet 8. juli 1992.

Analyse utført ved eget tilslagslaboratorium.

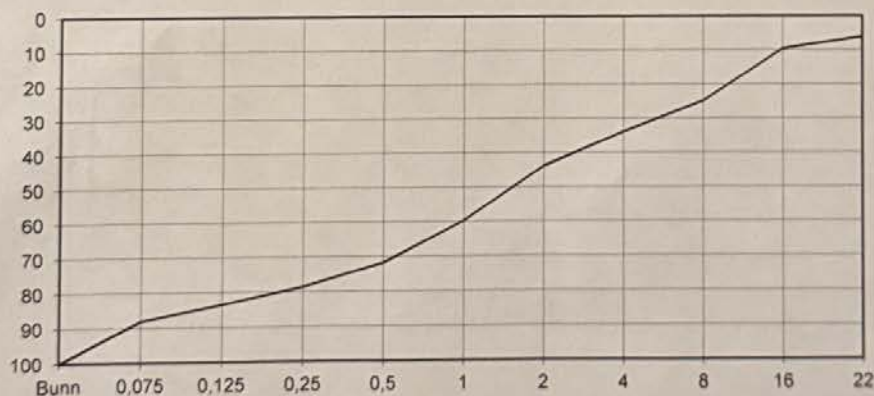
Prøve utført: 13.11.2012

Utført av: Ragnar Øyum

Sikterester i gram:

ISO sikt	22 mm	16 mm	8 mm	4 mm	2 mm	1 mm	0,5 mm	0,25 mm	0,125 mm	0,075 mm	Bunn
Prøve 1	81	129	335	458	593	807	970	1063	1130	1192	1353
Prøve 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kornfordeling



Utregnet sorteringsgrad og middelkornstørrelse:

	So	Md
Prøve 1	43	1,65
Prøve 2		

Anmerkninger: Gnr. 261, bnr. 1, mrk. "Prøve nr. 2 ved septiktank-kårhus."

Prøvingsrapport.

Kornfordelingsanalyse.

Oppdragsgiver: Gunhild Reitan

Adresse: 7310 Gjølme

Telefon: 920 60 564

Opplysninger:

Det ble mottatt en 10 liters bøtte med tilslag 12.11.2012. Prøven er uttatt fra forekomsten uten vår medvirkning.

Formålet med prøvingen er å dokumentere kornfordeling, og utregning av middelkornstørrelse og sorteringsgrad i.h.t. Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg, fastsatt av Miljøverndepartementet 8. juli 1992.

Analyse utført ved eget tilslagslaboratorium.

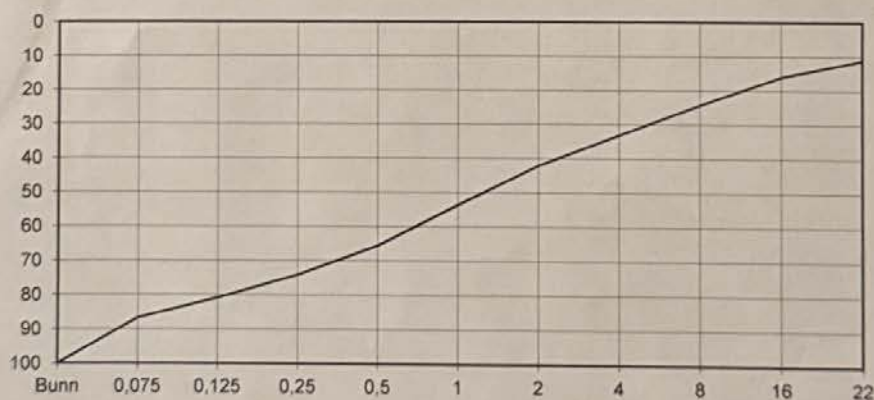
Prøve utført: 13.11.2012

Utført av: Ragnar Øyum

Sikterester i gram:

ISO sikt	22 mm	16 mm	8 mm	4 mm	2 mm	1 mm	0.5 mm	0.25 mm	0.125 mm	0.075 mm	Bunn
Prøve 1	188	270	412	562	714	909	1112	1258	1372	1473	1698
Prøve 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kornfordeling



Utregnet sorteringsgrad og middelkornstørrelse:

	So	Md
Prøve 1	43	1,3
Prøve 2		

Anmerkninger: Gnr. 261, bnr. 1, mrk. "Prøve nr. 1 ved septiktank-hovedhus."

Erklæring om rett til adkomst, vann og avløp

I forbindelse med fradeling av gårdstun gnr/bnr 261/19 fra eiendom gnr/ bnr 261/1, erklærer undertegnede at gnr/bnr 261/19 skal ha følgende rettigheter:

- Rett til adkomst fra privat vei, Reitliveien
- Rett til å opprettholde vannforsyning fra privat brønn beliggende på gnr/ bnr 261/1. Det gis også rett til å kunne utføre fremtidig vedlikehold og oppgradering av brønn og tilkobling til denne.
- Rett til å opprettholde avløpsanlegg tilknyttet gårdstun. Det gis også rett til å kunne utføre fremtidig vedlikehold og oppgradering av avløpsanlegg over gnr/ bnr 261/1.
- Ved eventuell fremtidig tilkobling til kommunalt vann- og avløp, gis det rett til å ha vann- og avløpsledninger på gnr/ bnr 261/1.
- Dyrket jord og eventuell drenering må tilbakeføres til opprinnelig stand etter eventuelle tiltak nevnt over. Ulempe og eventuell tap av avling må kompenseres.

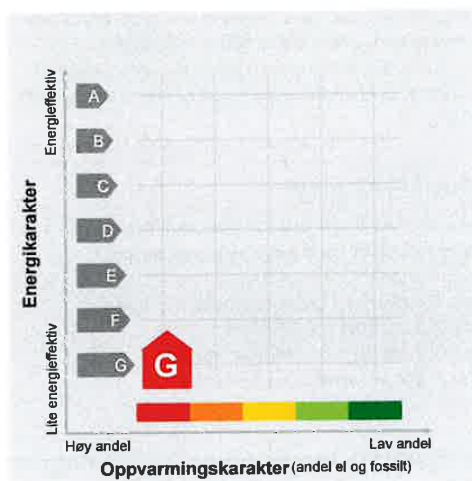
Gjølme, 28.07.2025

Gunhild Reitan



ENERGIATTEST

Adresse	Reitlveien 32
Postnummer	7310
Sted	GJØLME
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	261
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140654973
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148609
Dato	28.07.2025



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 fjemvarme.

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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Etterisolering av yttervegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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:	262
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 veggen.

Tiltak 7: 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 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere 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.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.

Nabolagsprofil

Reitliveien 32 - Nabolaget Gjølme/Råbygda - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Reitan Linje 421	8 min 0.7 km
Trondheim Værnes	1 t 4 min
Ørland lufthavn	1 t 53 min

Skoler

Gjølme skole (1-7 kl.) 113 elever, 8 klasser	13 min 1 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 16 klasser	8 min 4.5 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	7 min 5.3 km
Meldal vidaregåande skole 300 elever	27 min 27.4 km

«Her er det trivelige folk, lite støy, god tilgang til natur og stier. Vi har kanskje ingen dagligvarebutikk, men vi ligger ikke langt unna Orkanger. :3»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

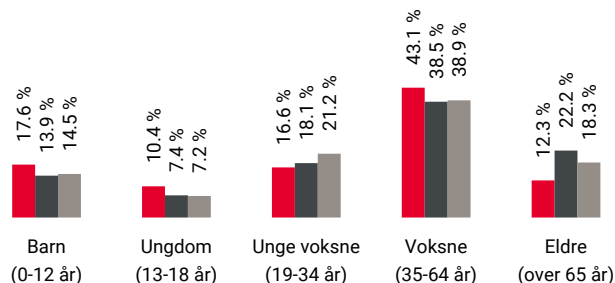
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjølme/Råbygda	765	305
Orkland kommune	18 502	9 108
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gjølme barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	7 min 4.8 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 5.5 km

Dagligvare

Coop Mega Orkanger Post i butikk, PostNord	4 min 3.5 km
Rema 1000 Oti Senteret	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Glimt stadion 2 min 🚗
Fotball 1 km

⚽ Gjørme skole - ballbinge 12 min 🚶
Ballspill 1 km

🚴 Fitnesspoint Orkanger 6 min 🚗

🚴 Max-gym Orkanger 7 min 🚗

Boligmasse



■ 87% enebolig
■ 14% annet

«Stille og rolig strøk, med masse trivelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

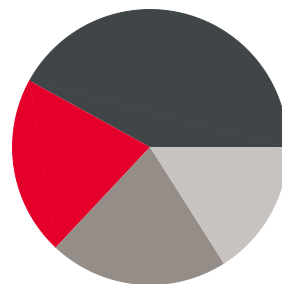


Varer/Tjenester

📦 AMFI Orkanger 4 min 🚗

📦 Vitusapotek Orkedalen 4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 21% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

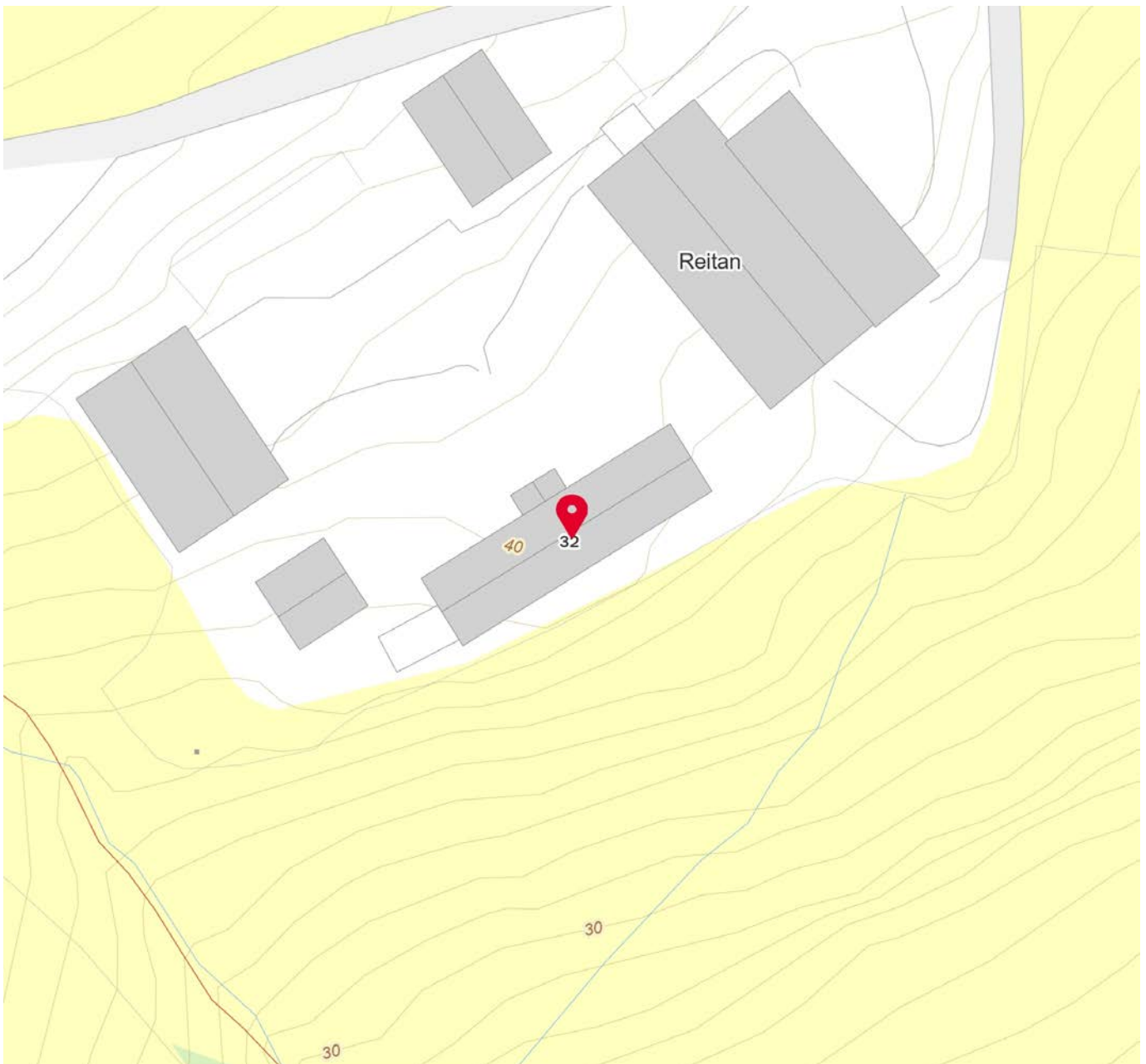


0% 43%

■ Gjørme/Råbygda
■ Orkland kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER 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: Reitliveien 32
7310 GJØLME

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