

aktiv.



Gammelveien 1D, 7336 MELDAL

**Meldal - Lys og lettstelt 3-roms
selveier i 1. etasje. Attraktiv
beliggenhet i Meldal sentrum.**



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 2 390 000,-
Omkostn.:	Kr 60 990,-
Total ink omk.:	Kr 2 450 990,-
Felleskostn.:	Kr 1 000,-
Selger:	May Britt Drugli Liv Hilde Drugli
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2018
BRA-i/BRA Total	80/84 kvm
Tomtstr.:	3076.9 m ²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 474, bnr. 21
Snr.	4
Oppdragsnr.:	1702250054

Velkommen til Gammelveien 1D!

Eiendommen ligger sentralt i Meldal sentrum. Leiligheten er praktisk og lettvinnt med alt på ett plan. Den er i 1. etasje og inneholder bod, vindfang, gang, vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken og bad. Videre har leiligheten balansert ventilasjon, gulvvarme og vedovn. Fra stua er det utgang til terrasse med gode solforhold og utsikt til Resfjellet. Carport med tilhørende sportsbod er plassert over gårdsplassen.

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

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Egenerklæring	28
Tilstandsrapport	46
Info fra sameiet	63
Seksjonering	70
Energiattest	82
Nabolagsprofil	88
Info fra kommunen	90
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m²

BRA-e: 4 m² Eksternt BRA er utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport er 22 kvm og bod 5 kvm.

Se rapport fra takstmann vedlagt i salgsoppgaven for nærmere info.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3076.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Asfaltert biloppstilling/gårdsplass.

Beliggenhet

Svært sentral og fin beliggenhet på flata i Meldal. I nærområdet er det oppført flere mindre leilighetsbygg, eneboliger og et borettslag. Dette er et område man vil bo for å ha det lettvent og praktisk.

Det er ca. 35 km. til Orkanger, 37 km til Berkåk og ca. 11 km til Løkken sentrum. I Meldal har man barnehage, nyere skole, butikker, bank/forsikring, bussforbindelser

m.m. Fra eiendommen er det kort gange til fiskeelva Orkla.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av sentrumsbebyggelse og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage ved skolen

Skolekrets

Meldal barne-og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse i Meldal sentrum

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

"Bygget er oppført med støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 3-lags vinduer og betongstein som taktekking."

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Skjeggkre ble oppdaget 2019 (også hos naboen) og ferdig behandlet av NOKAS Skadedyrskontroll AS i 2020. Så vidt jeg vet er det ikke oppdaget skjeggkre i leiligheten etter dette. Saksnummer 202011661

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

Reparasjon etter varmgang i kobling ved varmtsansbereeder i 2022, se dokumenter
Arbeid utført av Arild Ristesund Autorisert Installatør

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse Skjeggkre hos nabo i 1. etg: Ble behandlet av NOKAS samtidig i begge leiligheter

Tilleggsinfo:

"Jeg har ikke selv bodd i leiligheten. Den har tilhørt mine foreldre. Jeg har informert om forhold (el-anlegg og sjeggkre) som jeg har funnet dokumentasjon på i mine foreldres papirer. Det kan være andre forhold jeg ikke vet om, da dette selges som dødsbo"

Innhold

Leiligheten er praktisk og lettvinnt med alt på ett plan. Carport med tilhørende sportsbod.

Leiligheten er i 1. etg. og inneholder bod, vindfang, gang, vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.

Fra stua er det utgang til terrasse.

Standard

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

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har elementpipe.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

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

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

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

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

Vaskerom / teknisk rom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

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

Kjøkkenet har parkett på gulv og mdf-plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter."

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig: Overflater (Det bemerkes bruksslitasje på gulv pga. bruk av rullestol)

Kjøkken: Overflater og innredning (Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktmerker / svelling på mdf-plater over oppvaskkum, samt svelling i skapdører under oppvaskbenk.)

Forhold som har fått TG3: INGEN

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles tomt og i carport.

Følgende står i vedtektene:

Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Hver seksjon har eksklusiv rett til bruk av 1 carport hver. Sameiemøtet fastsetter hvilken carport som kan benyttes av den enkelte seksjon.

Diverse

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

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og vedovn.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 15 687,- for 2025

Info kommunale avgifter

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

Det betales i tillegg kr 3616,- for renovasjon til ReMidt.

Formuesverdi primær

Kr 733 714,- pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 934 855,- pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring (Eika/Fremtind, polisenr. 5924698/22), vedlikehold av bygninger, robotklipper og snømåking av felles gårdsplass.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gammelveien 1-3-5

Organisasjonsnummer

917588874

Om sameiet

Følgende står i vedtektene:

Sameiets navn er Gammelvegen 1-3-4 og omfatter seksjoner på Gnr. 74 bnr 21 i Meldal kommune (474/21 i Orkland kommune fra 2020).

Sameiet består av 10 seksjoner.

Se vedtekter, innkalling til sameiemøte 20.02.25 og utdrag regnskap for 2024 vedlagt i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Iht. opplysninger fra sameiet er sameiets formue 396 140,- pr 31.12.24.

Regnskap for 2024 viser utgifter kr. 85 335,- og inntekter kr. 126 000,- Dette gir overskudd ca. 40 665,- for 2024.

Beholdning pr. 31.12.24 kr. 396 140,74,-

Se utdrag regnskap for 2024 vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter er vedlagt i prospektet.

Dyrehold

Iflg. sameiet er dyrehold tillatt. Normalt vil det kreves at dyreholdet til beboere ikke er til sjenanse for andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må forventes å stille på dugnader, samt være med på renhold av felles ganger etc.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 474, bruksnummer 21, seksjonsnummer 4 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

09.09.2016 - Dokumentnr: 821510 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 10/108

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest gjelder for Gammelvegen 1 - 3 -5 (leiligheter og 10 carporter).

Se ferdigattest vedlagt i prospektet.

Ferdigattest er gitt en tid etter ferdigstilling. I grunnboka vises det at dagens eier kjøpte boligen i 2018, så det benyttes som byggeår.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen samt tegninger fra seksjoneringen. Innholdet i disse er ikke samsvar med dagens bruk. Iht. tegningene vises inngang til bod fra gangareal i 1. etg. Det er egen inngang ved leilighetens ytterdør. Denne boden er på tegningene fra seksjoneringen inntegnet blått, som betyr felles og er beskrevet som bod/ev. heis.

Kjøper påtar seg risikoen om bruken av ovennevnte bod ikke lar seg godkjenne som tilhørende areal til leiligheten. Konferer megler ved ev. spørsmål.

Iht. tegningene fra kommunen er rom ved bad, i dag benyttet som vaskerom, inntegnet som teknisk rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.2021.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Vei: Offentlig, privat på sameiets tomt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht. områdereguleringsplan for Meldal sentrum.

Denne er vedlagt i salgsoppgaven.

Iht. kommuneplan er eiendommen avsatt til boligformål.

Øst for eiendommen og nordøst er det regulert til sentrumsformål og bolig/sentrum. Her er det planlagt ny bebyggelse. Se reguleringskart i salgsoppgaven og konf. megler

ved spørsmål.

Adgang til utleie

Leiligheten har ikke vært utleid.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

60 990 (Omkostninger totalt)
71 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
74 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 450 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 461 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 464 690 (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 60 990

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven, dog minimum kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1 990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

19.03.2025











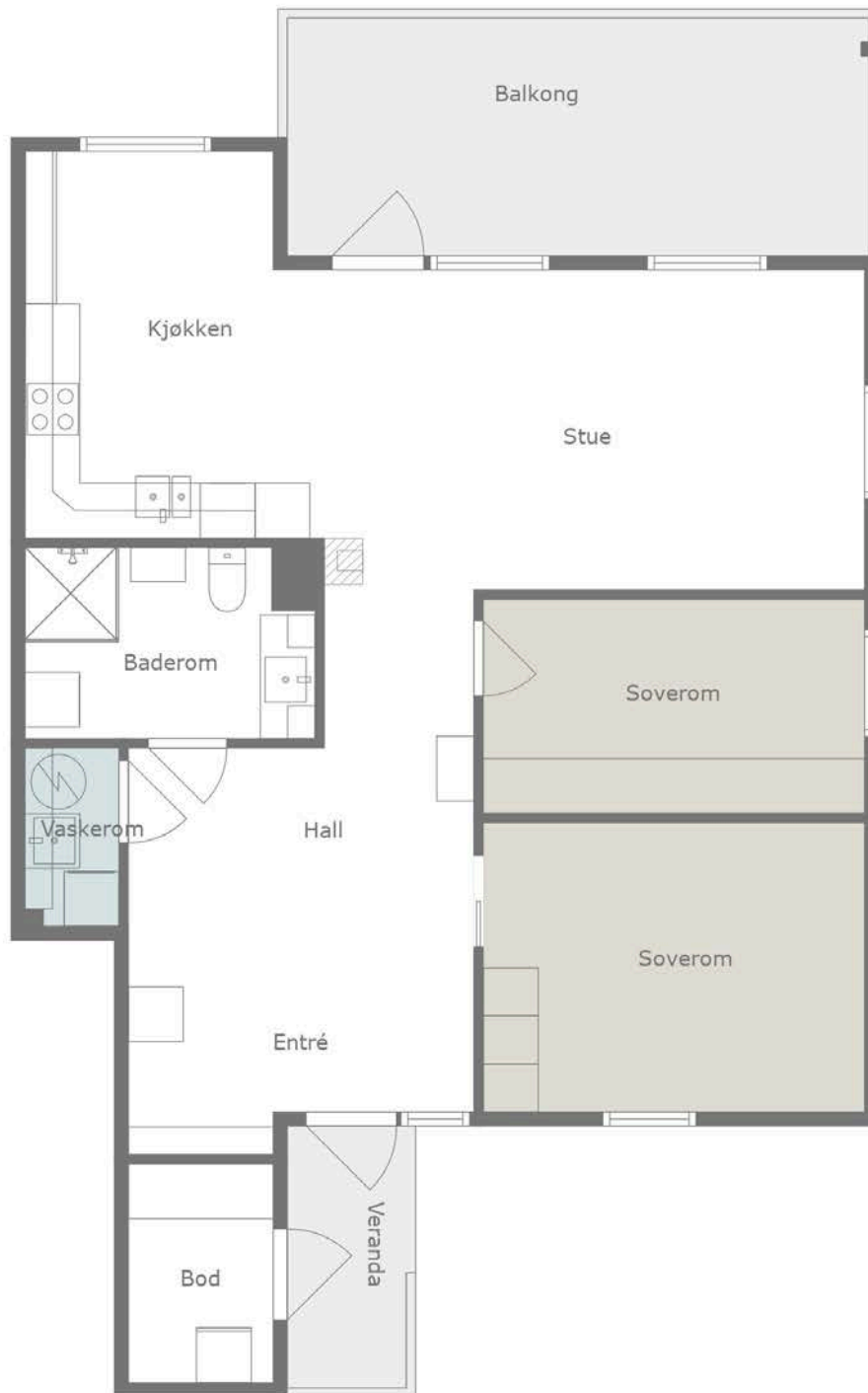












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250054	
Selger 1 navn	
May Britt Drugli	
Gateadresse	
Gammelveien 1D	
Poststed	Postnr
MELDAL	7336
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Kari Berg Drugli
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Framtind (Eika)
Polise/avtalnr.	5924698/22

Document reference: 1702250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MBD

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sjeggkre ble oppdaget 2019 (også hos naboen) og ferdig behandlet av NOKAS Skadedyrskontroll AS i 2020. Så vidt jeg vet er det ikke oppdaget sjeggkre i leiligheten etter dette. Saksnummer 202011661

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

Reparasjon etter varmgang i kobling ved varmtsannsbereider i 2022, se dokumenter

Arbeid utført av

Arild Ristesund Autorisert Installatør

Filer

[Risikovurdering.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[Sluttkontroll.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja
- Beskrivelse Sjeggkre hos nabo i 1. etg: Ble behandlet av NOKAS samtidig i begge leiligheter

Dokumenter

[NorskHussopp.pdf](#)

Tilleggs kommentar

Jeg har ikke selv bodd i leiligheten. Den har tilhørt mine foreldre. Jeg har informert om forhold (el-anlegg og sjeeggkre) som jeg har funnet dokumentasjon på i mine foreldres papirer. Det kan være andre forhold jeg ikke vet om, da dette selges som dødsbo

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 forsikringspremie 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Drugli	d267827a12ca43961d4b0bf 75ae577ec3be823f5	14.03.2025 08:54:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702250054

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

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen ARILD RISTESUND AUTORISERT INSTALLATØR

04.03.2025 00:00:00

Side 1/2

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (kunde)	
Firma/Navn:	ARILD RISTESUND AUTORISERT INSTALLATØR	Firma/Navn:	Leif Drugli
Kontaktperson:	Arild Ristesund	Kontaktperson:	
Adresse:	HEGGØYA 20	Adresse:	Gammelveien 1D
Postnr/sted:	7334 STORÅS	Postnr/sted:	7336 MELDAL
Telefon:		Telefon:	
E-post:	arild.ristesund54@outlook.com	E-post:	

Ordre			
Ordrenummer:	20732	Kundenummer	11093

Anleggsadresse	

Anlegg - Kontaktperson	
Eier	
Drugli	

Rapportens omfang		
Endring	Måler nr:	
Utført iht: NEK 400	2022	
Type anlegg, Utg, Beskr:	Leilighet.	

Arb. Beskrivelse: Lagt ny kurs med fast tilkobling til vv.bereder etter at det har vært varmgang i ledninger og koblingsklemmer til vv.bereder.

Installasjonen ble utført i perioden 21.02.2022 - 23.02.2022

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Kundens signatur	Installatør/bemyndiget person:
	 Arild Ristesund

ARILD RISTESUND AUTORISERT INSTALLATØR

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
20732	04.03.2025	11093

Kunde

Leif Drugli

Gammelveien 1D

7336 MELDAL

Leveringsadresse

Kundens ordrenummer	Prosjekt
Kontaktperson (ID)	
Vår referanse	Arild Ristesund
Ordredato	03.03.2025
Beskrivelse	El.Installasjon.

Sluttkontroll

Overskrift	Informasjon	Dato	Navn
Rapportens omfang	Anleggsdel	03.03.2025	Arild Ristesund
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Kommentar	Sluttkontroll etter installasjon av ny kurs til vv.bereder. Sluttkontroll utført 23.02.2022	03.03.2025	Arild Ristesund
Visuell kontroll			
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn till spenningsfall og strømføringsevne?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
20732	04.03.2025	11093

Kunde

Leif Drugli

Gammelveien 1D

7336 MELDAL

Leveringsadresse

Sluttkontroll			
Overskrift	Informasjon	Dato	Navn
Er jordfeilsbrytere riktig valgt i forhold til type og utlåsstrøm?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er det montert nødvendig overspenningsvern?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Kommentar			
Måling/prøving			
Er kontinuitet i beskyttelseleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Kommentar			
Verdi	0,10	03.03.2025	Arild Ristesund
Er Isolationsjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
verdi	100,00	03.03.2025	Arild Ristesund

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
20732	04.03.2025	11093

Kunde

Leif Drugli

Gammelveien 1D

7336 MELDAL

Leveringsadresse

Sluttkontroll			
Overskrift	Informasjon	Dato	Navn
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Metode	Beregnet	03.03.2025	Arild Ristesund
Verdi	130,00	03.03.2025	Arild Ristesund
Er del kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er det målt åtskillelse ved SELV- og PELV-kretsar?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Verdi		03.03.2025	Arild Ristesund
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Generelt			
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er vinduer lukket, dører låst og nyklar levert tilbake til eier?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund

Kundens signatur

Installatør/bemyndiget person:

AR

Arild Ristesund

ARILD RISTESUND AUTORISERT INSTALLATØR

Kunde

Leif Drugli

Gammelveien 1D

7336 MELDAL

Sjekkliste

Side 4/5

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
20732	04.03.2025	11093

Leveringsadresse

**ARILD RISTESUND AUTORISERT
INSTALLATØR**

HEGGØYA 20

7334 STORÅS

Organisasjonsnummer 982235847

Momsregistreringsnummer NO982235847MVA

Telefonnummer

Faksnummer

Epostadresse arild.ristesund54@outlook.com

Hjemmeside

Leif Drugli
GAMMELVEIEN 1 D
7336 MELDAL

Oslo, 07.12.2020

SAKSNUMMER: 202011661
FORSIKRINGSSTED: GAMMELVEIEN 1 D, 7336 MELDAL
FORSIKRINGSVILKÅR: Innbo

SKADEDYR - BEKJEMPELSE AVSLUTTET

Grunnlag

Det vises til bekjempelsen utført av Nokas Skadedyrkontroll AS den 04.12.2020 i forbindelse med deres skadesak. Arbeidene er utført i tråd med gjeldende vilkår, og saken vil nå bli avsluttet.

Bekjempelse av skjeggkre

Selskapet har hittil bekjempet skadedyret i tråd med metodene anbefalt av Folkehelseinstituttet og iht. forsikringsvilkårene. Siden det hittil ikke finnes kjente metoder for å utrydde forekomsten av skjeggkre, har selskapet basert seg på å redusere forekomsten av skadedyret. En normal bekjempelse kan dermed innebære at en liten mengde dyr fremdeles er tilstede i bygningen.

Krav til forebyggende arbeider

Selv etter gjennomførte bekjempelsestiltak vil det kunne være gjenværende insekter i boligen. Giftåten som er benyttet vil fortsatt ha virkning i så lenge som 6-9 måneder etter utleggelse. Det er derfor nødvendig å gjøre forebyggende arbeider. Dette arbeidet hviler på forsikringstaker selv, og må opprettholdes for at skadedyraktiviteten ikke skal blusse opp igjen. I hovedsak anbefaler vi regelmessig støvsugning og fjerning av alternative matkilder, dette gjør at gjenværende insekter kun har giftåten som alternativ når de jakter etter mat. Dette vil gi en fortsatt sterk reduksjon av antall insekter.

Har saken blitt tilstrekkelig opplyst?

Har du ytterligere opplysninger eller dokumentasjon som er relevant for vår vurdering av saken, ber vi om å få dette tilsendt. Vennligst merk all dokumentasjon med skadenummer. Ta gjerne kontakt med din saksbehandler dersom du har spørsmål.

Vennlig hilsen
Norsk Hussopp Forsikring



Ingunn Austria
Konsulent
Tlf.: 22 28 31 50

Vedlegg: Forsikringsvilkår, kopi av skaderapport
Kopi: Nokas Skadedyrkontroll AS

ARILD RISTESUND AUTORISERT INSTALLATØR

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
20732	04.03.2025	11093

Kunde

Leif Drugli

Gammelveien 1D

7336 MELDAL

Leveringsadresse

Kundens ordrenummer	Prosjekt
Kontaktperson (ID)	
Vår referanse	Arild Ristesund
Ordredato	03.03.2025
Beskrivelse	El.Installasjon.

Risikovurdering			
Overskrift	Informasjon	Dato	Navn
Anlegg-Kontaktperson	Eier	03.03.2025	Arild Ristesund
Navn, Telefon, Epost	Drugli	03.03.2025	Arild Ristesund
Rapportens omfang	Anleggsdel	03.03.2025	Arild Ristesund
Sjekkpunkt *) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates			
Anleggssikkerhet			
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
20732	04.03.2025	11093

Kunde

Leif Drugli

Gammelveien 1D

7336 MELDAL

Leveringsadresse

Risikovurdering			
Overskrift	Informasjon	Dato	Navn
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
- kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
- Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
- Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innefelt belysning?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ikke aktuell	03.03.2025	Arild Ristesund
- Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei	03.03.2025	Arild Ristesund

ARILD RISTESUND AUTORISERT INSTALLATØR

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
20732	04.03.2025	11093

Kunde

Leif Drugli

Gammelveien 1D

Leveringsadresse

7336 MELDAL

Risikovurdering			
Overskrift	Informasjon	Dato	Navn
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/manglser som er forskriftsstridige eller som kan ha invirkning på nyinstallasjonen?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Kommentar			
Kompetanse			
Har personalet som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Kommentar			
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Kommentar	Ny kurs til vv.bereder. Risikovurdert 21.02.2022	03.03.2025	Arild Ristesund
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja	03.03.2025	Arild Ristesund
Kommentar			

ARILD RISTESUND AUTORISERT INSTALLATØR

Sjekklister

Side 4/5

Ordrenummer	Dato	Kundenummer
20732	04.03.2025	11093

Kunde

Leif Drugli
Gammelveien 1D

7336 MELDAL

Leveringsadresse

Risikovurdering			
Overskrift	Informasjon	Dato	Navn

Kundens signatur	Installatør/bemyndiget person:
	 Arild Ristesund

ARILD RISTESUND AUTORISERT INSTALLATØR

HEGGØYA 20

7334 STORÅS

Organisasjonsnummer 982235847

Momsregistreringsnummer NO982235847MVA





Telefonnummer

Faksnummer

Epostadresse arild.ristesund54@outlook.com

Hjemmeside

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Gammelveien 1 D, 7336 MELDAL
-  ORKLAND kommune
-  # gnr. 474, bnr. 21, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 18900-1554

Referansenummer: UJ9542

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført med støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 3-lags vinduer og betongstein som takteking.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse av trevirke, anlagt på bakken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har elementpipe.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

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

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier

Vaskerom / teknisk rom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulv og mdf-plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2018.

Boligen er anlagt på støpt plate på mark.

Terranget er tilnærmet flatt.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

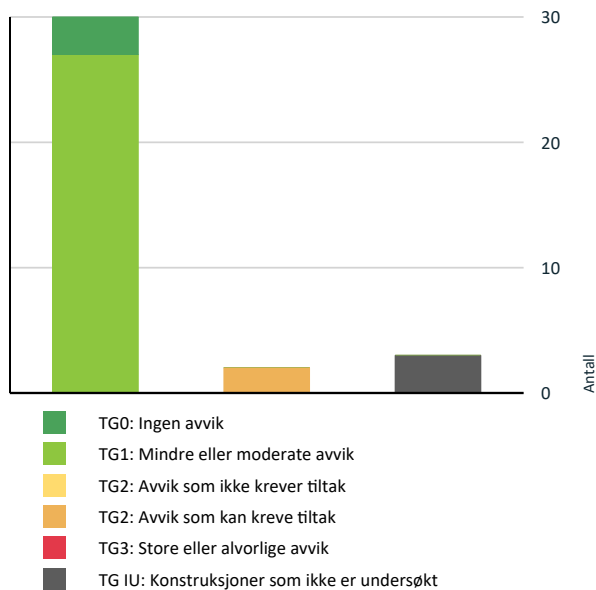
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom / teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst fra annen boenhet og ikke vurdert.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke, anlagt på bakken.

INNSENDIG

Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes bruksslitasje på gulv pga. bruk av rullestol

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon ligger trolig i boligmappa, men ikke fremlagt.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 25.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på gulv og mdf-plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktmerker / svelling på mdf-plater over oppvaskkum, samt svelling i skapdører under oppvaskbenk

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er anlagt på støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2018

Standard

Vedlikehold

Kommentar

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

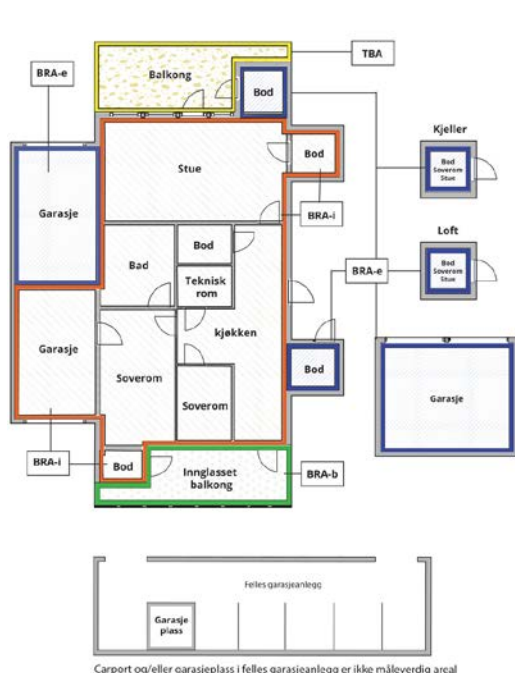
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80	4		84	17
SUM	80	4			17
SUM BRA	84				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilbygget carport på 22m2

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	4
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	May Britt Drugli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	474	21		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gammelveien 1 D

Hjemmelshaver

Drugli Liv Hilde, Drugli May Britt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	19.03.2025	
3	20.03.2025	
4	20.03.2025	
5	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 befaringsstidspunktet 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/UJ9542>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Sameiet Gammelveien 1-3-5

c/o Kjell Morten Dalheim
Gammelveien 3A
7336 Meldal

Org.nr. 917 582 874

Meldal, 10.02.2025

Til:

1A	Annlaug Berg	Gammelveien 1A	Snr. 1
1B	Aslaug Holte	Gammelveien 1B	Snr. 2
1C	Anne-Lise Aasen Reberg	Gammelveien 1C	Snr. 3
1D	Kari Drugli - dødsbo	Gammelveien 1D	Snr. 4
3A	Janne Aspnes/Kjell Dalheim	Gammelveien 3A	Snr. 5
3B	Anniken Hitterdal/Erik Svartbekk	Sæterdalsv. 80, L.V.	Snr. 6
5A	Magna Ausetz	Gammelveien 5A	Snr. 7
5B	Ragnhild Reberg Knudsen	Gammelveien 5B	Snr. 8
5C	Aud Granmo	Gammelveien 5C	Snr. 9
5D	Anne Syrstad/Lyder Fiske	Gammelveien 5D	Snr. 10

INNKALLING TIL SAMEIEMØTE (ÅRSMØTE)

Tid: Torsdag 20.02.2025 kl. 1700
Sted: Gammelveien 3A, 7336 Meldal

Sakliste:

1. Velkommen v/styreleder Kjell Morten Dalheim.
2. Godkjenning av innkalling og sakliste.
3. Valg av møteleder og referent.
4. Regnskap 2024. Inntekter 2024 er kr. 126.000,00.
Inntekter er fellesutgifter innbetalt av sameierne.
Utgifter 2024 er kr. 85.334,75.
Utgifter er forsikring av bygningene, snøbrøyting/strøing, feiing gårds plass, service/ hotell m.m for robotklippere, styrehonorar og bankgebyr m.m..
Beholdning 31.12.2024 er kr. 396.140,75.
Detaljert regnskap er tilgjengelig på møtet.
Styrets innstilling: Regnskapet godkjennes.
5. Ordensreglement. Det er ikke fastsatt ordensreglement for sameiet. Det har ikke vært vesentlig behov for dette i løpet av 2024, etter styrets oppfatning.
Styrets innstilling: Det utarbeides ikke ordensreglement nå.
6. Forretningsfører. Siste år har ikke avdekket vesentlig behov for å ha ekstern forretningsfører. Regnskap m.m. er av relativt beskjedent omfang, og antas å kunne ivaretas av styrets medlemmer som hittil.
Styrets innstilling: Funksjonen ivaretas av styret.
7. Felleskostnader 2025. Styret mener at disse bør ligge på samme nivå som i 2024.
Styrets innstilling: Satser for fellesutgifter beholdes uendret - dvs. kr. 1.000,- pr. mnd for 1A, 1B, 1C, 1D, 5A, 5B, 5C, 5D og kr. 1.250,- pr. mnd for 3A, 3B.

8. Valg av nytt styre. Styret har i 2024 bestått av Kjell Morten Dalheim/leder og Lyder Fiske/styremedlem. Begge er valgt for 1 år.
Saken legges fram uten innstilling.
9. Godtgjørelse til styret.
Styrets innstilling: Uendret fra 2024 - kr. 8000,- til styreleder og kr. 2.000,- til styremedlem.

Det har ikke kommet inn andre saker fra sameierne innen fristen 10.02.2025.
Andre spørsmål og saker som ønskes nevnt uten vedtak kan behandles til slutt.
Enkel servering.

Vel møtt



Kjell Morten Dalheim
Styreleder

Sameiet Gammelveien 1-3-5
Utdrag regnskap 2024

Beholdning 01.01.2024	kr. 355.475,49

Inntekter	
Innbetalte fellesutgifter beboere	kr. 126.000,00

Sum inntekter	kr. 126.000,00

Utgifter	
Forsikring	kr. 31.270,00
Brøyting/strøing/feiling av grus m.m.	kr. 30.418,75
Styregodtgjørelse	kr. 10.000,00
Robotklipper - service, hotell m.m.	kr. 11.214,00
Div. - gaver mm	kr. 2.380,00
Bankgebyr	kr. 52,00

Sum utgifter	kr. 85.334,75

Overskudd 2024	kr. 40.665,25

Beholdning 31.12.2024 (355.475,49+40.665,25)	kr. 396.140,74

Dette stemmer med kontoutdrag/årsoppgave fra Orkla Sparebank.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GAMMELVEIEN 1-3-5

Gnr ~~72~~ Bnr 21

74

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

Følgende vedtakter gjelder for sameiet "Gammelveien 1-3-5" i Meldal kommune.

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

- a) Sameiets navn er Gammelveien 1-3-5 og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 74 bnr. 21 i Meldal Kommune.
- b) Sameiet består av 10 seksjoner med følgende eierandeler/- brøker
 - Seksjon 1 - 10/108 deler
 - Seksjon 2 - 10/108 deler
 - Seksjon 3 - 10/108 deler
 - Seksjon 4 - 10/108 deler
 - Seksjon 5 - 14/108 deler
 - Seksjon 6 - 14/108 deler
 - Seksjon 7 - 10/108 deler
 - Seksjon 8 - 10/108 deler
 - Seksjon 9 - 10/108 deler
 - Seksjon 10 - 10/108 deler
- c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringsstegninger.
- d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.
- e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.
- f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.
- g) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie eller tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel til seksjon(er) skal godkjennes av et flertall i sameiermøte.

2) Sameiermøte og sameiestyre

- a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.
- b) Hver seksjonseier har en stemme på sameiermøtet uavhengig av eierbrøk.

c) Sameiermøtets myndighet og oppgaver:

- Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
- Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
- Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter Sameielovens § 9.
- Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto gjennom styret.
- Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
- Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
- Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
- Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal minimum bestå av 2 medlemmer.
- Styreleder velges av sameiermøtet.

d) Styrets myndighet og oppgaver:

- Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.
- Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.
 - (1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.
 - (2) Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal **revidert** regnskap legges frem for sameiermøtet.
- Styret kan på vegne av sameiet inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
- Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.
- Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.
- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i § 1 g) og § 2 c) oppstår.

e) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de andre seksjonene.
- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.
- Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

f) Om tvistemål i sameiet:

- Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) Andre bestemmelser:

- Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiemøte fastsetter parkeringsbestemmelser.
- Hver seksjon har eksklusiv rett til bruk av 1 carport hver. Sameiemøtet fastsetter hvilken carport som kan benyttes av den enkelte seksjon.
- For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner og - i lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

Sven E. Møhlhøj

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010159	27.02.2025	1702250054

Om dokumentet

Ident

2016/821510/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

ing til tinglysing

ønering i matrikkelen
 estifelle: Seksjonering
 Løpenummer for forretning: 601991360
 Vedlegg: Ja

glysing

Navn
 MELDAL KOMMUNE

Adresse

Kvamsveien 2, 7336 MELDAL

y forretning

Navn
 Meldal Byggservice AS

Bruksenhet

Heggøya 20, 7334 STORAS

er) som er seksjonert

Bnr
 21

Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
21	0	1	10 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei
21	0	2	10 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei
21	0	3	10 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei
21	0	4	10 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei
21	0	5	14 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei
21	0	6	14 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei
21	0	7	10 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei
21	0	8	10 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei
21	0	9	10 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei
21	0	10	10 / 108	Boligseksjon	Ja	Nei

er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 821510 Tinglyst: 09.09.2016
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Original

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Rekvirentens navn MELDAL BYGGSERVICE AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse HEGGØYA 20	
Postnr. Poststed 7334 STORÅS	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 944140735	Ref. nr.

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1636	MELDAL	74	21		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
944140735	Meldal Byggservice AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	10	31,5	13				25				37				49			
2	B	10	31,5	14				26				38				50			
3	B	10	31,5	15				27				39				51			
4	B	10	31,5	16				28				40				52			
5	B	14	31,5	17				29				41				53			
6	B	14	31,5	18				30				42				54			
7	B	10	31,5	19				31				43				55			
8	B	10	31,5	20				32				44				56			
9	B	10	31,5	21				33				45				57			
10	B	10	31,5	22				34				46				58			
11			31,5	23				35				47				59			
12			31,5	24				36				48				60			
Sum tellere:								108	= nevner:		108								

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Hver enkelt seksjon har eksklusiv brøksrett

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, (27.04.2016)
 eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.


Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

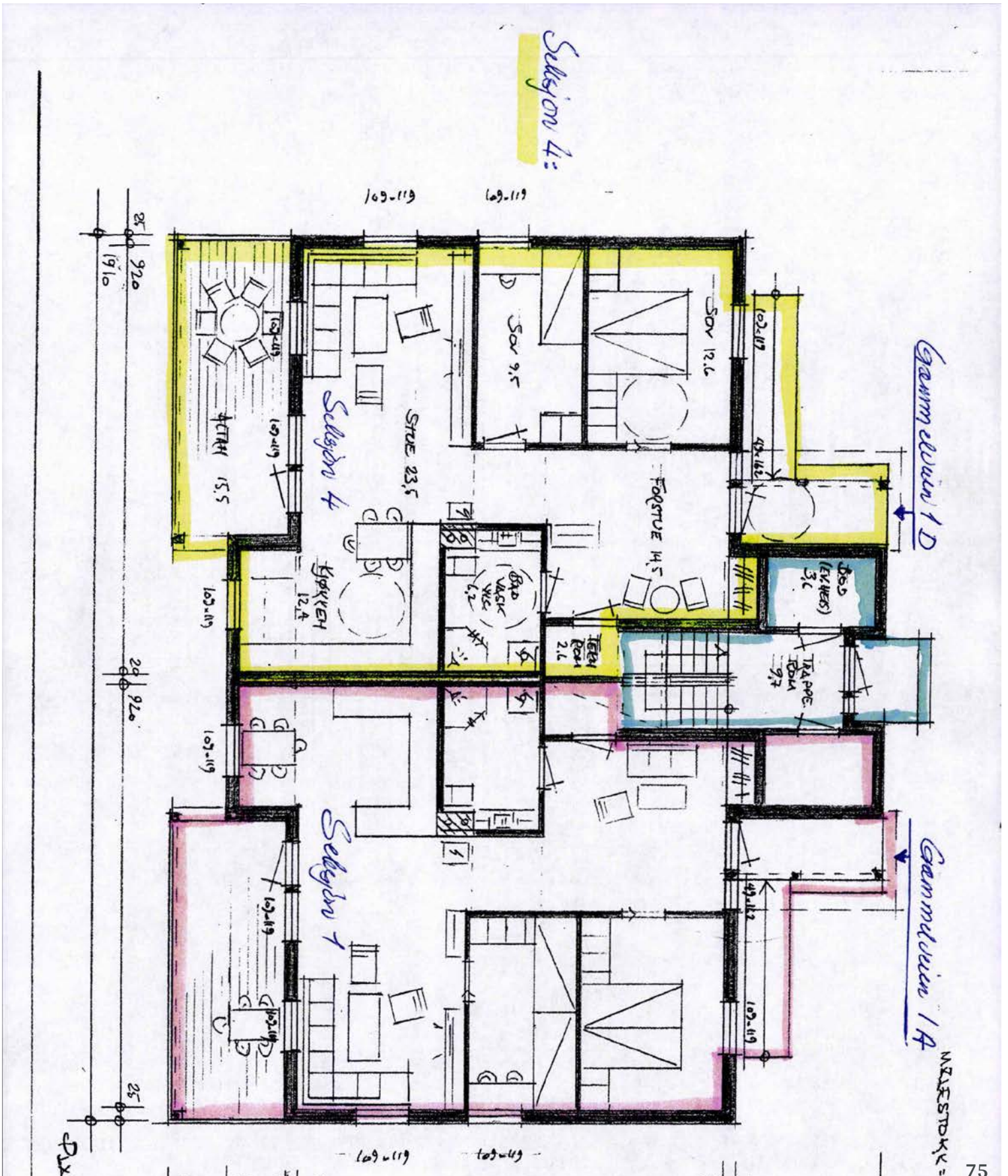
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Storås 10.02.2016 05.05.2016	Svein Endre Møkkelgård SVEIN ENDRÉ MØKKELGÅRD Vidar Ell.	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

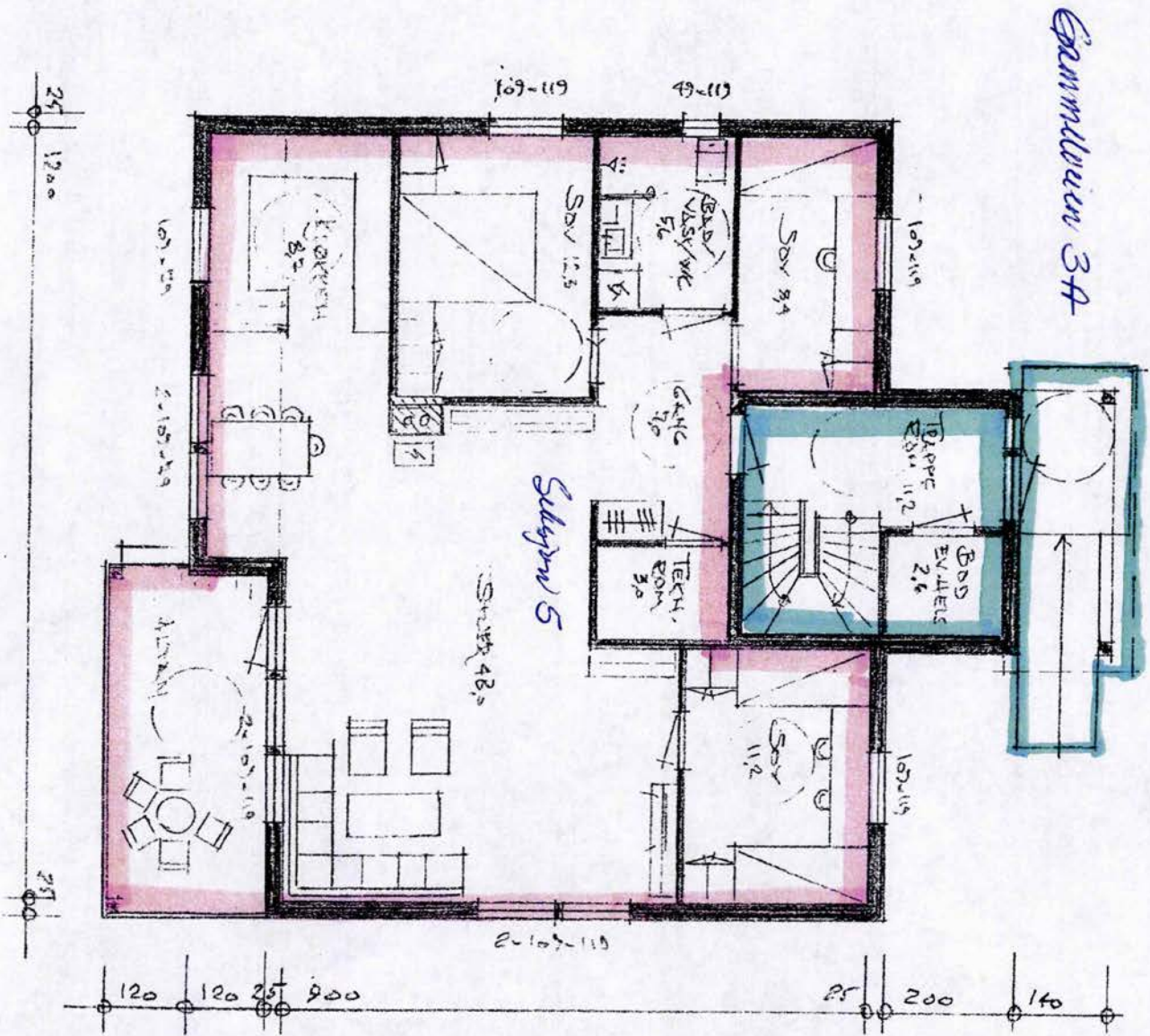
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
74	21			
Dato		Stempel og underskrift		
16/8 2016		 MELDAL KOMMUNE Kvamsveien 2 1336 Meldal Grah		

<p>Noter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglygingsattest, påtegninger mv.
--



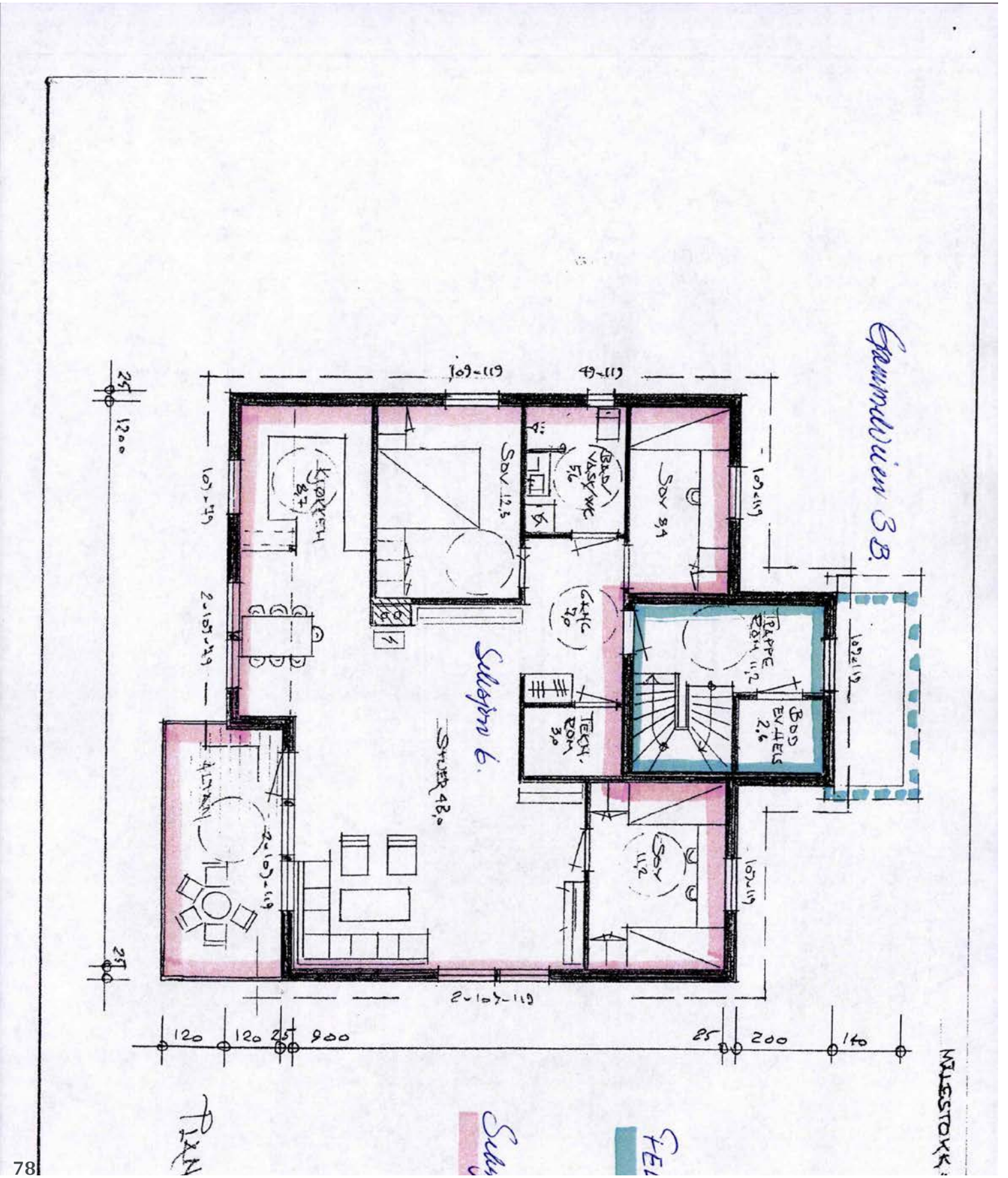
NR. 1520000000

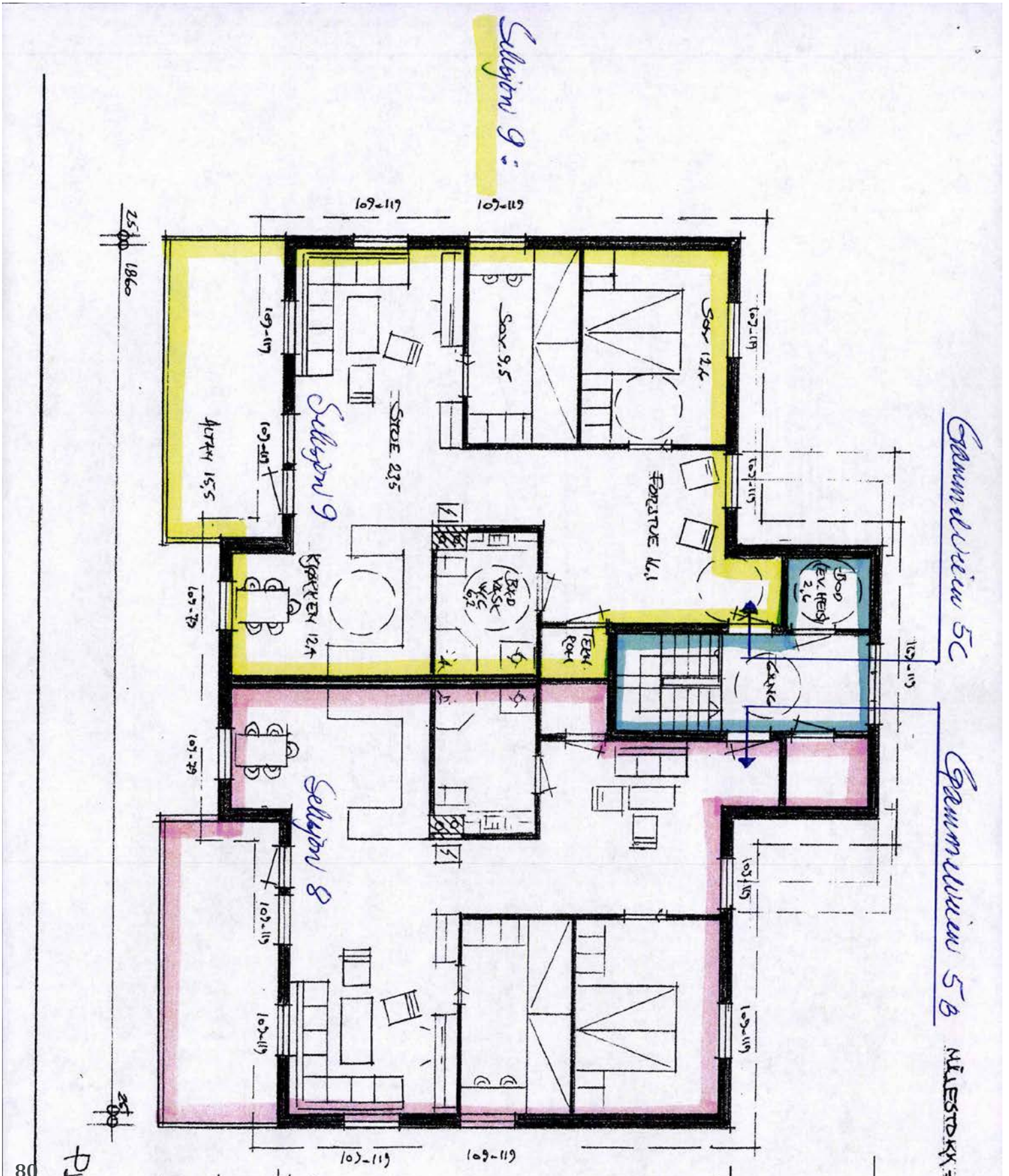


FIX

Sells
FELL

MASTOKK



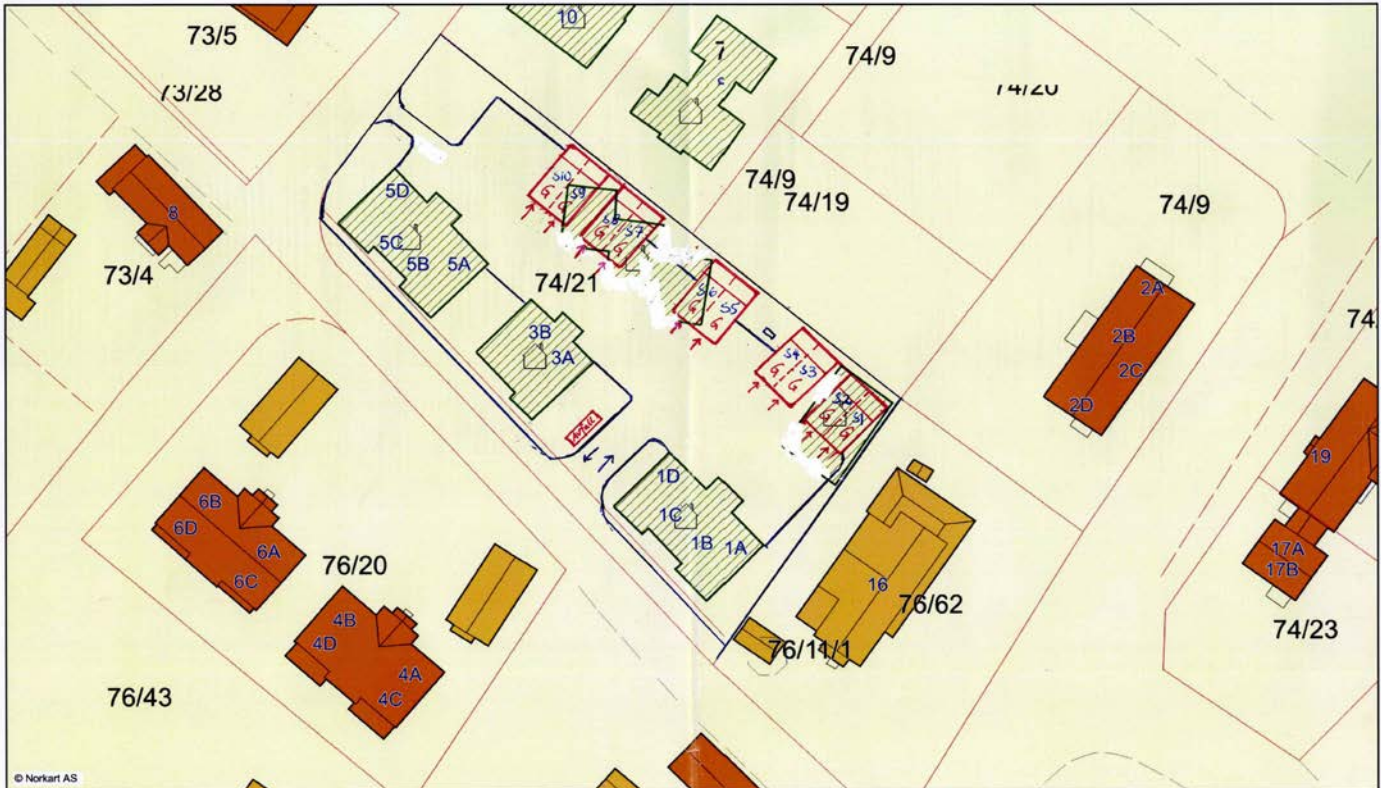




Grefstad Park - Sit.plan

1:500

15.06.2016

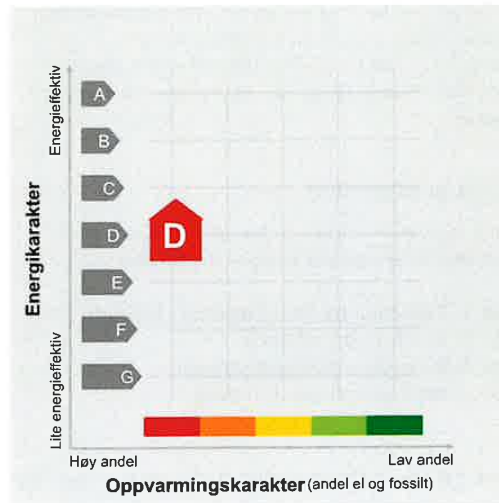


© Norkart AS

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig.

ENERGIATTEST

Adresse	Gammelveien 1D
Postnummer	7336
Sted	MELDAL
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	474
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300558019
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94120
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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 urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energi bruken i boligen**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Løilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Platte eller energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 persenner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Gammelveien 1D

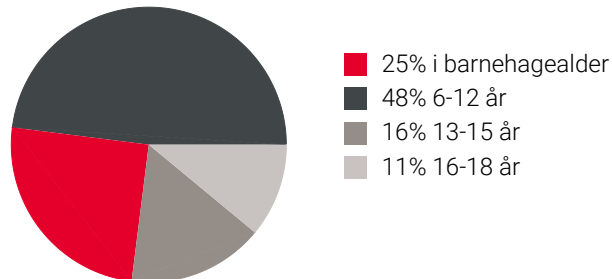
Offentlig transport

🚏 Meldal sentrum Linje 460	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 29 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	2 t 3 min 🚗

Skoler

Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 327 elever, 27 klasser	14 min 🚶 1 km
Meldal videregående skole 300 elever	8 min 🚗 7.8 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	33 min 🚗 31.6 km

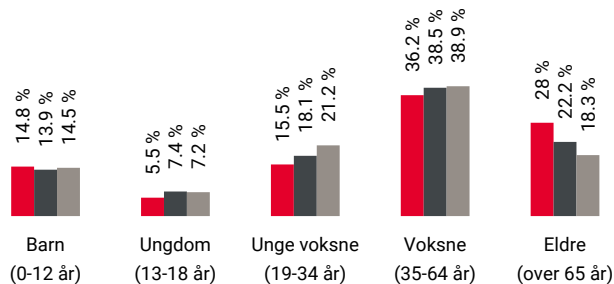
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Grefstad	471	249
🏠 Kommune: Orkland	18 502	9 108
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 🚶 1.1 km
Å barnehage (0-5 år) 18 barn	8 min 🚗 7.7 km
Storås barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min 🚗 9.4 km

Dagligvare

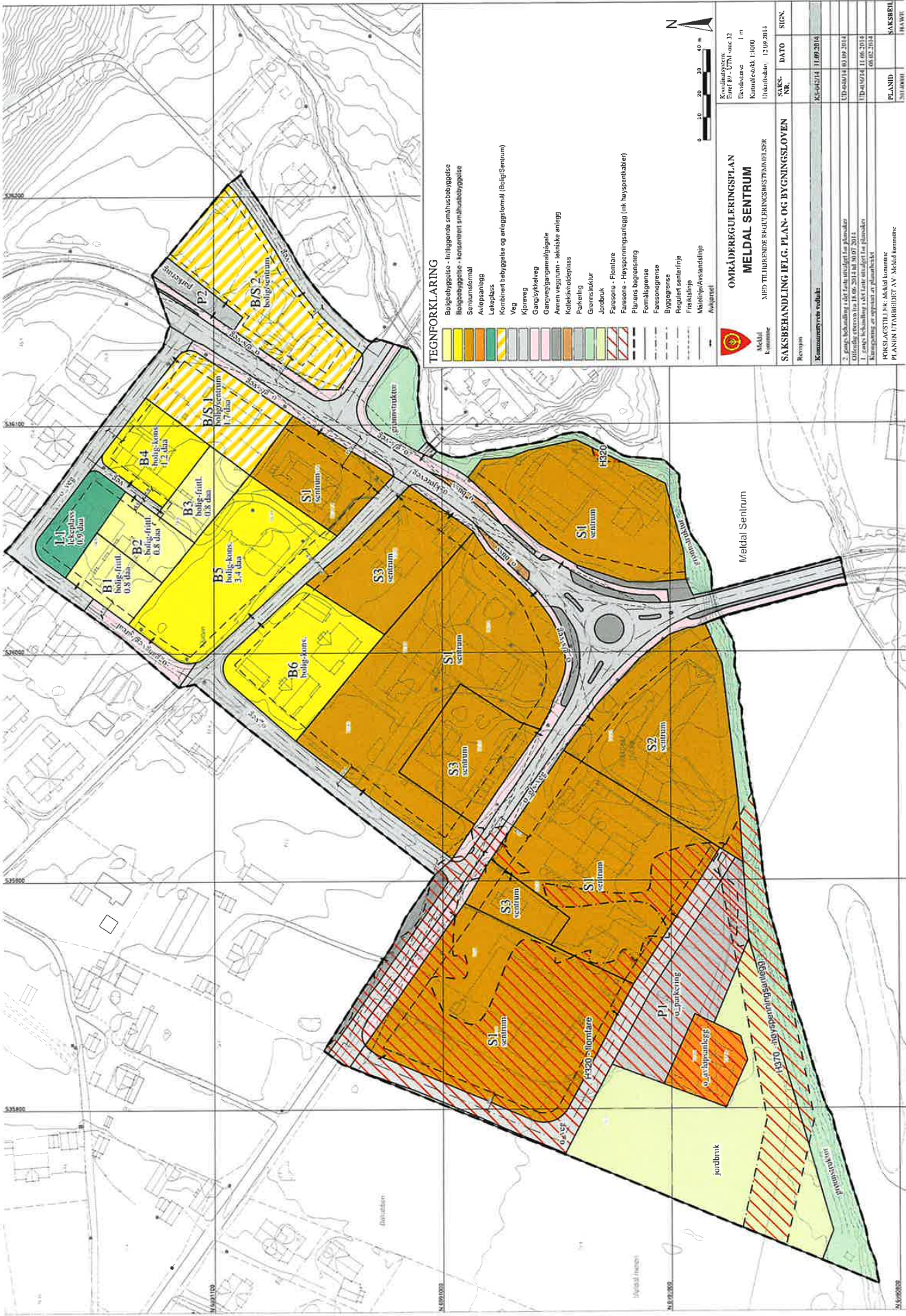
Spar Meldal	3 min 🚶
Coop Prix Meldal Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km

Sport

⚽ Grefstad skole- balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Kølmoen idrettsplass Fotball, friidrett	16 min 🚶 1.1 km
🏊 Løkken treningssenter	11 min 🚗



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



TEGNFORKLARING

- Boligbebyggelse - fullliggende eneboligsbebyggelse
- Boligbebyggelse - korsnøret eneboligsbebyggelse
- Sentrumformål
- Alveplanlegg
- Lekkeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggformål (Bolig/Sentrum)
- Veg
- Kjøreveg
- Gangsykkelveg
- Gangveg/ganganleggsgale
- Åpen veggrunn - haitiske anlegg
- Kollektivbodeplass
- Parkerings
- Grensestruktur
- Jordbruk
- Fasone - Flomåre
- Fasone - Høyopningsanlegg (ek høyspennkabel)
- Planens begrensnng
- Formålsgrense
- Fasonegrense
- Byggingrense
- Regulert senterlinje
- Frisikating
- Målelinje/Åvtaendings
- Avskjerming



OMKÅDEREGULERINGSPLAN
MELDAL SENTRUM
 Meldal Kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

NR.	DATE	SIGS.
1	12.09.2014	
2	11.09.2014	

Revisjon

Kommunestyrets vedtak:

DR	DR	DR
1	10.09.2014	
2	11.09.2014	

PMKSLAGSTILLING: Meldal kommune
 PLANBETJENINGSTAV: Meldal kommune



OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR MELDAL SENTRUM

PLANBESTEMMELSER

RETTLIG BINDENDE BESTEMMELSER UTARBEIDET

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12-7



Plannavn	Meldal sentrum
Plantype	Områderegulering
Nasjonal PlanID	1636 20140001
Planstatus	Vedtatt
Dato	11.09.2014

1 Planområdet

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet. Planen erstatter den overlappende del av reguleringsplan R0011 – Meldal sentrum, vedtatt 14.02.2008.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

3 Bebyggelse og anlegg – Fellesbestemmelser

- 3.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de fastsatte byggegrenser og etter øvrige bestemmelser om avstander i plan- og bygningsloven. Nytt parkeringsareal kan etter søknad opparbeides utenfor byggegrensene.
- 3.2 Bebyggelse skal utformes slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger.
- 3.3 I flomutsatte områder skal byggt teknisk forskrift § 7-2 legges til grunn. For sikkerhetsklasse F2 skal kotehøyden for 200-års flom pluss 0,5 meter legges til grunn for utbygging.
- 3.4 Nye avkjørsler fra fylkesveg skal bygges i henhold til vegnormalens krav. Avkjørsel med siktsoner skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før utbygging av felt starter.

4 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse

- 4.1 På tomtene B1 – B3 tillates oppføring av bolig inntil 2 etasjer. Gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter.
- 4.2 Frittstående garasjer/uthus kan føres opp med BYA inntil 50 m². Rafterhøyde skal være inntil 3,0m og mønehøyde inntil 4,0 m for enkeltgarasje og mønehøyde inntil 6,0 m for dobbelgarasje. Garasjer og uthus skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.

- 4.3 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimum 40 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.
- 4.4 Plankartets viste tomteavkjørsler er retningsgivende. Avkjørselen skal være mot samme veg som plankartet viser.
- 4.5 Alle boligenheter skal tilknyttes kommunalt vann og avløp.

5 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse

- 5.1 På tomtene B4 – B6 tillates oppføring av bolig inntil 2 etasjer. Gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter.
- 5.2 For tomta B4 kreves sammenhengende boligbygg med minst 2 boenheter. Garasje kan være frittstående med BYA inntil 50 m².
- 5.3 For tomta B5 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Sammen med byggesøknaden skal det sendes inn en utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m² lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 5.4 For tomta B6 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Ved større byggetiltak skal det, sammen med byggesøknaden, sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m² lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 5.5 Garasjer/uthus kan føres opp med rafhøyde inntil 3,0m og mønehøyde inntil 6,0 m, og de skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 5.6 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimum 60 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.
- 5.7 Plankartets viste tomteavkjørsler til kommunal eller privat veg er retningsgivende. Avkjørselen skal være mot samme veg som plankartet viser.
- 5.8 Alle boligenheter skal tilknyttes kommunalt vann og avløp.

6 Bebyggelse og anlegg – Sentrum (S1 og S2)

- 6.1 Sentrumsformålet omfatter forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse (kontor, overnatting, bevertning) og bolig. Mindre industrivirksomhet som ikke er til ulempe for omgivelsene kan tillates.
- 6.2 Etablering av nye boenheter i 1.etasje er ikke tillatt.
- 6.3 På arealer med benevnelsen S1 tillates oppføring av bygning inntil 2 etasjer. Gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 10 meter. På arealer med benevnelsen S2 tillates oppføring av bygning inntil 3 etasjer.
- 6.4 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Dersom eiendommen har boenheter skal det settes av minst 25 m² egnet lek/uteoppholdsareal per boenhet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 6.5 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller fremtidige versjoner av denne, skal legges til grunn ved utbygging eller ved bruksendring av eksisterende bebyggelse. Beskrivelse av tilfredsstillende støytiltak skal være en del av byggesøknaden. Støyskjermingstiltak må være etablert før brukstillatelse gis.
- 6.6 Tillatt utnyttelsesgrad pr. tomt er 70 % BYA. Utnyttelsesgraden beregnes etter Norsk Standard.
- 6.7 Garasjer/uthus kan føres opp med rafthøyde inntil 3,0m og mønehøyde inntil 6,0 m, og de skal tilpasses hovedbygget når det gjelder materialvalg, form og farge. Enkel eller dobbel garasje kan ha BYA inntil 50 m².
- 6.8 Plankartets viste avkjørsler til kommunal eller privat veg er retningsgivende. Avkjørselen skal være mot samme veg som plankartetet viser. Avkjørsler til fylkesveg er vist med siktlinjer (L1 = 45 meter, L2 = 4 meter)
- 6.9 Alle bruksenheter skal tilknyttes kommunalt vann og avløp.

7 Bebyggelse og anlegg – Sentrum (S3)

- 7.1 Oppføring av nye boligbygg er ikke tillatt.

- 7.2 Ved bruksendring av eksisterende bebyggelse på 76/10 og 73/31 kan det gjøres unntak fra krav i teknisk forskrift dersom krav vil medføre større endringer av bygningenes eksteriør.
- 7.3 Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil.
- 7.4 Tilbygg skal tilpasse seg husets opprinnelige byggestil og underordne seg denne. Tilbygg skal ikke overskride 50 % av eksisterende grunnareal. Tilbygg skal, så langt det er mulig, plasseres innenfor de angitte byggegrensene.
- 7.5 Frittstående garasjer/uthus kan føres opp med BYA inntil 50 m². Rafhøyde skal være inntil 3,0m og mønehøyde inntil 4,0 m for enkeltgarasje og mønehøyde inntil 6,0 m for dobbelgarasje. Garasjer eller uthus skal tilpasse seg den eksisterende bebyggelsens byggestil og underordne seg denne.
- 7.6 Dersom eksisterende boligbebyggelse rives gjelder bestemmelser som for S1 i kapittel 6.
- 7.7 Søknad om tiltak og evt. riving av eldre bebyggelse skal forelegges Sør-Trøndelag fylkeskommune.

8 Bebyggelse og anlegg – Kombinert formål Bolig/Sentrum

- 8.1 Formålet omfatter forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse (kontor, overnatting, bevertning) og bolig. Mindre industrivirksomhet som ikke er til ulempe for omgivelsene kan tillates.
- 8.2 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller fremtidige versjoner av denne, skal legges til grunn ved utbygging eller ved bruksendring av eksisterende bebyggelse. Beskrivelse av tilfredsstillende støytiltak skal være en del av byggesøknaden. Støyskjermingstiltak må være etablert før brukstillatelse gis.
- 8.3 Dersom arealene skal benyttes for annet formål enn bolig, eller bolig kombinert med annet formål, gjelder de samme bestemmelser som for S1 i kapittel 6, med det unntak at boenheter kan tillates i 1.etasje. Der bolig kombineres med annet formål settes det ikke minstekrav til antall boenheter.
- 8.4 Arealet med benevnelsen B/S 1 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 4 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.

- 8.5 Arealet med benevnelsen B/S 2 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 6 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.
- 8.6 Boliger på arealet med benevnelsen B/S 2 skal ha avkjørsel fra Messråa.

9 Bebyggelse og anlegg - Lekeplass

- 9.1 Kommunen skal eie arealet, og stille dette kostnadsfritt til disposisjon for boliger i nærområdet.
- 9.2 Opparbeiding, drift og vedlikehold av lekeplassen må organiseres og gjennomføres av brukerne. Kommunen er uten ansvar for opparbeiding, drift og vedlikehold.
- 9.3 Større tilretteleggingstiltak skal forelegges kommunen for godkjenning før gjennomføring.

10 Bebyggelse og anlegg - Avløpsanlegg

- 10.1 Formålet omfatter areal for kommunalt avløpsanlegg

11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Veg

- 11.1 Formålet omfatter veggrunn for kommunale (o_veg) og private (veg) veger.
- 11.2 Vegformålet omfatter både kjøreveg og annet vegareal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m.

12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg

- 12.1 Formålet omfatter kjøreveg for fylkesveger (o_kjøreveg).

13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn - tekniske anlegg

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

14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gang og sykkelveg

- 14.1 Formålet omfatter areal for gang/sykkelveg eller fortau langs fylkesveg.
 - 14.2 Der det ikke er regulert annen veggrunn mellom gang/sykkelveg og kjøreveg er fortausløsning tillatt
 - 14.3 Der det ikke er regulert annen veggrunn mellom gang/sykkelveg og tilgrensende byggeområde skal areal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger m.m. plasseres innenfor formålet
- 15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gangveg/gangareal/gågate**
- 15.1 Formålet omfatter veg stengt for biltrafikk. Avkjørsel til B5 kan tillates.
- 16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kollektivholdeplass**
- 16.1 Formålet omfatter areal for offentlig bussholdeplass og er angitt på plankartet med betegnelsen o_buss.
 - 16.2 Bussholdeplasser skal opparbeides etter vegvesenets anvisninger.
- 17 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering**
- 17.1 Arealet med benevnelsen P1 omfatter areal for offentlig parkering.
 - 17.2 Arealet med benevnelsen P2 omfatter atkomstareal til tidligere regulert parkeringsplass nord for planområdet.
- 18 Grønnstruktur - Grønnstruktur**
- 18.1 Tiltak for friluftaktiviteter og lek kan tillates. Tiltak som hindrer felles bruk av området tillates ikke.
- 19 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - Jordbruk**
- 19.1 Formålet omfatter areal for jordbruk
- 20 Hensynssone H310 - Flomfare**
- 20.1 Sonen markerer areal under nivå for 200-årsflom.

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for utvikling og drift	03.09.2014	048/14
Kommunestyret	11.09.2014	042/14

Saksbehandler: Hans-Victor Wexelsen	Arkiv: FA-L12	Arkivsaknr: 13/511
-------------------------------------	---------------	--------------------

Reguleringsendring Meldal sentrum 2014 - Sluttbehandling

KS-042/14 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Meldal kommune «Reguleringsendring for Meldal sentrum», PlanID 20140001. Planen vedtas med følgende endringer i forhold til planforslag lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.06.2014 – 30.07.2014:

- Regulerte kollektivholdeplasser langs fv.490 er tatt ut av planen
- Atkomstareal til tidligere regulert parkeringsplass utenfor planområdet er avsatt i plankartet med benevnelsen P2
- Avkjørselssymbol til B/S 2 angis både mot Løkkenveien (fv.700) og mot Messråa
- Nye punkt i bestemmelsene:
 - 3.3 *I flomutsatte områder skal byggeteknisk forskrift § 7-2 legges til grunn. For sikkerhetsklasse F2 skal kotehøyden for 200-års flom pluss 0,5 meter legges til grunn for utbygging.*
 - 3.4 *Nye avkjørsler fra fylkesveg skal bygges i henhold til vegnormalens krav. Avkjørsel med siktsoner skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før utbygging av felt starter.*
 - 7.7 *Søknad om tiltak og evt. riving av eldre bebyggelse skal forelegges Sør-Trøndelag fylkeskommune.*
 - 8.6 *Boliger på arealet med benevnelsen B/S 2 skal ha avkjørsel fra Messråa.*
- Endring av bestemmelsene i følgende punkt:
 - 5.3 *For tomte B5 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Sammen med byggesøknaden skal det sendes inn en utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m² lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.*
 - 5.4 *For tomte B6 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Ved større byggetiltak skal det, sammen med byggesøknaden, sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til*

avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m² lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

- *6.4 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Dersom eiendommen har boenheter skal det settes av minst 25 m² egnet lek/uteoppholdsareal pr. boenhet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.*
- *8.3 Dersom arealene skal benyttes for annet formål enn bolig, eller bolig kombinert med annet formål, gjelder de samme bestemmelser som for S1 i kapittel 6, med det unntak at boenheter kan tillates i 1.etasje. Der bolig kombineres med annet formål settes det ikke minstekrav til antall boenheter.*
- *8.4 Arealet med benevnelsen B/S 1 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 4 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.*
- *8.5 Arealet med benevnelsen B/S 2 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 6 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.*

Ved kommunestyrets endelige vedtak oppheves i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 de overlappende deler av reguleringsplan R0011 – Meldal sentrum.

Henvendelse fra:

Plan og byggesak

Vedlegg:

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart

Saksopplysninger:

Planforslaget ble i møte 11.06.2014 vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.06.2014 – 30.07.2014. Frist for merknader var 01.08.2014.

Offentlig ettersyn ble kunngjort i Avisa Sør-Trøndelag og på kommunens nettsider. Berørte offentlige myndigheter og eiere med eiendom i eller med grense mot planområdet, ble varslet per brev.

Ved fristens utløp har det kommet inn 8 høringsuttalelser:

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

- Minner om den generelle aktsomhetsplikten
- Vilkår for engodkjenning: Det må tas inn et punkt i reguleringsbestemmelsene om at søknad om tiltak og evt. riving av eldre bebyggelse innenfor områdene S3 skal forelegges Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Statens vegvesen region midt:

- Positivt at dagens kollektivløsning ved fv.700 utbedres slik at bussene unngår å krysse gang- og sykkelvegen.
- Kollektivholdeplassene ved fv.490 tilfredstiller ikke kravene til trafiksikkerhet. Holdeplassene må plasseres diagonalt slik at gående kan krysse vegen bak bussene. Det er ikke satt av tilstrekkelig areal til fortau, leskur og snøopplag bak holdeplassen. Statens vegvesen kan ikke se at disse kravene vil kunne bli ivaretatt med den nåværende plasseringen av kollektivholdeplassene.
- Det må redegjøres for etablering av ny gang- og sykkelveg og synliggjøres i utformingen er i tråd med gjeldende håndbøker. For at det skal kunne etableres g/s-vei ved S3 ved fv.490 må det oppføres en mur. Det må også avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag.
- En etablering av flere boliger og forretninger på B/S 1 og B/S 2 vil kunne føre til økt antall fortgjengere og syklistene som krysser fv.700. Tiltak for trafiksikkerhet i Meldal sentrum må omtales i større grad.
- Bestemmelsene bør omtale sykkelparkering. Det bør etableres sykkelparkering ved kollektivholdeplass.
- Det må inntas i bestemmelsene at nye avkjørsler fra fylkesveg skal bygges i henhold til vegnormalens krav og at ferdig avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen. Det må også inntas en rekkefølgebestemmelse at avkjørsel og siktsoner skal være godkjent og bygd før utbygging av felt starter.

- Vilkår for egengodkjenning: Plasseringen av kollektivholdeplassene ved fv.490 må endres slik at kollektivholdeplassene er i tråd med kapittel 5.3 i håndbok V123: «Tilrettelegging for kollektivtransport på veg»

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

- Minner om at det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Det må også foretas en grundig vurdering av om avsatte lekeområde med forventet adkomsttrafikk sikrer trygt nok lekeområde, ikke minst for de aller minste barna.
- Reguleringsplanen omhandler flere areal med formål boligbygging og med krav om minimum antall boenheter. Fylkesmannen savner et tydeligere krav på at det avsettes lekeareal utover det ene området L1 i planen
- Det bør vurderes om noe parkeringen kan flyttes under bakkenivå for å redusere parkeringsarealet i sentrum.
- Fylkesmannen er av den oppfatning av TEK 10 § 7.2 legges til grunn for å sikre at det gjennomføres risikoreduerende tiltak ved utbygging.
- Vilkår for egengodkjenning: Ingen

NVE region Midt-Norge

- Ingen kommentarer

Asplan Viak på vegne av Opplysningsvesenets fond:

- Ingen kommentarer

Grenda Eiendom A/S v/ Per Kirkaune:

- Ser på muligheten for renovering/ombygging av bebyggelse på B/S 2 slik at det blir 4 boenheter kombinert med noe næring/tjenesteyting. Ber derfor om at minst 6 boenheter blir endret til minst 4 boenheter i bestemmelsenes punkt 8.5

Odd Vognild:

- Muntlig henvendelse. Alternativt forslag til regulering av skoleområdet er tidligere gitt som innspill til planarbeidet. Ønsker å opprettholde dette som en høringsuttalelse, og forventer at det redegjøres for vurderingen av dette.

Leif J. Grefstad:

- Flere gårder, bl.a. 2 Grefsto-gårder + Tjønnbakken, har gammel hevd på vegen gjennom klokkargården. Denne bør ikke legges ned da det vil medføre større trafikk forbi Messråa 1.

Etter frist har det kommet inn 1 høringsuttalelse:

Meiertiteigen Park A/S v/ Nils Erik Syrstad:

- Ser at veien mellom Meieriteigen Park og Rådhuset er angitt som offentlig vei i planbeskrivelsen. Minner om at veien går over privat eiendom.
- Privat enebolig som nå er godkjent på separat tomt (ikke oppmålt) er nå blitt angitt som kombinert bolig/næring, men har i over 60 år kun vært bolig! Vi mener det er feil av kommunen å legge ny bruksklassifisering på denne all den tid den aldri har hatt funksjon som kombinert næring/bolig. – Dersom dette blir stående slik er det en klar forringing av eiendommens verdi, og videre svært problematisk å kunne godta for våre pantehavere (verdi) og videre dersom den

ved eventuell brann blir krevd oppført som dagens klassifisering (bolig) på grunn av forsikringskrav (fullverdi krever «tilsvarende bolig»).

Saksbehandlerens vurdering:

Vurdering av høringsuttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunens vilkår for egengodkjenning er tatt til følge ved at det er tatt inn et nytt punkt i bestemmelsene:

7.7 Søknad om tiltak og evt. riving av eldre bebyggelse skal forelegges Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Vurdering av høringsuttalelse fra Statens vegvesen:

Vegvesenets vilkår for egengodkjenning er håndtert ved å fjerne kollektivholdeplassene langs fv.490 fra planen. Holdeplassene er en videreføring av tidligere vedtatt plan, og det har tidligere i prosessen vært diskutert internt i administrasjonen hvorvidt disse to busslommene burde være med i planforslaget. Saksbehandler ser ikke muligheten for å ivareta alle de nevnte krav i dette området uten å sette av mer areal. Det er lite busstrafikk på denne veien i dag og det foreligger ingen konkrete planer om opparbeidelse av holdeplassene. Saksbehandler mener derfor det er fornuftig at eventuelle holdeplasser langs fv. 490 tas opp til ny vurdering og planlegges i henhold til vegvesenets krav dersom behovet skulle øke på et senere tidspunkt. Det kan være mer fornuftig å planlegge holdeplasser lenger vest i tilknytning til boligbebyggelsen. I følge vegvesenets håndbok V123 bør maksimal gangavstand mellom holdeplasser for lokalruter være 300 – 500 meter i områder med sammenhengende bebyggelse. I dag ligger alle sentrumsfunksjoner innenfor akseptabel gangavstand fra eksisterende bussholdeplasser nord og øst for rundkjøringa, og det er trygge trafikkforhold med fortau eller gang/sykkelvei i hele området.

Vegvesenets krav om bedre redegjørelse for etablering av ny gang og sykkelveg er ikke imøtekommet særskilt, da fjerning av de regulerte kollektivholdeplassene langs fv.490 også gjør ny gang/sykkelveg på nordsiden av veien overflødig. Strekningen mellom sentrumsbygget og forbi 73/31 er likevel beholdt, men bare innenfor vegvesenets eksisterende eiendom. Det foreligger ikke konkrete planer om opparbeidelse av denne. Det anses ikke nødvendig å presisere et krav om støttemur.

Vegvesenets krav om at trafiksikkerhet i Meldal sentrum må omtales i større grad er begrunnet med at utbygging vil kunne medføre et økt antall fotgjengere og syklistere. Saksbehandler påpeker at ny utbygging vil medføre færre fotgjengere og syklistere som krysser veien enn det som var tilfelle da det lå en barneskole her. Det mest aktuelle spørsmålet knyttet til trafiksikkerhet langs fv.700 i planområdet er etter saksbehandlerens mening plassering av fotgjengerfelt. Etter samtaler med vegvesenet tidligere i planprosessen, ble det besluttet at fotgjengerfelt ikke skal reguleres i planen, men at eventuelle endringer skal gjøres i samråd med vegvesenet senere.

Forslag om regulering av sykkelparkering ved kollektivholdeplass imøtekommes ikke. Saksbehandler anser det som mer naturlig at en større, tilrettelagt sykkelparkering anlegges ved rutebilstasjon som ligger rett på andre siden av brua – ca. 200 meter fra rundkjøringen i Meldal sentrum. Saksbehandler mener det er viktigere å tilrettelegge for egnet sykkelparkering på hver enkelt sentrumstomt. Derfor foreslås en endring av

bestemmelsenes punkt 6.4 slik at også sykkelparkering tas med i kravet til utomhusplan for sentrumsformålet.

Krav om at det tas inn bestemmelse om nye avkjørsler fra fylkesveg imøtekommes. Det tas inn et nytt punkt i bestemmelsene:

3.4 Nye avkjørsler fra fylkesveg skal bygges i henhold til vegnormalens krav. Avkjørsel med siktsoner skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før utbygging av felt starter.

Vurdering av høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Fylkesmannen krever at det foretas en grundig vurdering av om avsatte lekeområde med forventet adkomsttrafikk sikrer trygt nok lekeområde. Saksbehandler vil påpeke at lekeområdet L1 er plassert slik at det ligger sentralt, ikke bare for ny bebyggelse, men også for eksisterende boligbebyggelse langs Tøftveien og Gammelveien. Tøftveien er en blindvei da den eneste forbindelsen mellom denne og Gammelveien er regulert til gangvei. Økt adkomsttrafikk som følge av utbygging vil hovedsakelig berøre Tøftveien på strekningen fra fv.700 til felles avkjørsel til de nye tomtene B2, B3 og B4. B1 er regulert med avkjørsel mot vest slik at adkomst blir forbi lekeplassen, men planen innebærer likevel en reduksjon av trafikken her fordi regulert avkjørsel til B1 i dag er i bruk som avkjørsel for 3 boenheter. I dag har 10 boenheter kjøreatkomst forbi lekearealet. Tallet kan økes til 13 ved realisering av gjeldende reguleringsplan fra 2008. Planforslaget legger altså opp til at maksimalt 11 boenheter har kjøreatkomst forbi lekearealet. Fartsgrense er 30 km/t. Saksbehandler mener planen legger opp til en akseptabel trafiksikkerhet på strekningene mellom boenheter og det regulerte lekeområdet.

Fylkesmannen savner et tydeligere krav på at det avsettes lekeareal utover det ene området L1 i planen. Saksbehandler er enig i dette, og foreslår å legge dette kravet inn i bestemmelsene for konsentrert småhusbebyggelse og sentrumsbebyggelse. Disse kategoriene havner lengst unna det regulerte arealet L1, og det er viktig å sikre at leke- og uteoppholdsareal sikres på egen tomt der det legges opp til en høyere arealutnytting. Meldal kommune har ikke minstekrav til leke- og uteoppholdsareal definert i kommuneplanen, men saksbehandler foreslår at dette settes til 25 m2 per boenhet slik det er beskrevet i kommuneplan for Orkdal. Følgende endringer gjøres i bestemmelsene:

Punkt 5.3 endres fra:

5.3 For tomte B5 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Sammen med byggesøknaden skal det sendes inn en utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og uteopphold.

Til:

5.3 For tomte B5 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Sammen med byggesøknaden skal det sendes inn en utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m2 lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

Punkt 5.4 endres fra:

5.4 For tomta B6 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg.

Til:

5.4 For tomta B6 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Ved større byggetiltak skal det, sammen med byggesøknaden, sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m² lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

Punkt 6.4 endres fra:

6.4 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

Til:

6.4 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Dersom eiendommen har boenheter skal det settes av minst 25 m² egnet lek/uteoppholdsareal. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

For kombinert formål bolig/sentrum (B/S 1 og B/S 2) viser bestemmelsene til at bestemmelser for sentrumsformål eller konsentrert småhusbebyggelse skal gjelde avhengig av hvilken type bebyggelse som søkes oppført. Dermed gjelder kravet om lek/uteoppholdsareal også for disse områdene.

Fylkesmannens forslag om at noe parkeringsareal må vurderes anlagt under bakkenivå imøtekommes ikke direkte i planen. Med tanke på flomfare må dette vurderes på hver enkelt tomt, og er lite aktuelt i de nedre deler av planområdet. Saksbehandler foreslår at dette ikke tas med som en del av reguleringsplanen.

Referanse til TEK 10 § 7.2 tas med i bestemmelsene slik at punkt 3.3 endres fra:

3.3 I flomutsatte områder skal kotehøyden for 200-års flom pluss 0,5 meter legges til grunn for utbygging.

Til:

3.3 I flomutsatte områder skal byggt teknisk forskrift § 7-2 legges til grunn. For sikkerhetsklasse F2 skal kotehøyden for 200-års flom pluss 0,5 meter legges til grunn for utbygging.

Vurdering av høringsuttalelse fra Grenda eiendom A/S v/Per Kirkaune:

Tiltaket som vurderes av Grenda eiendom, med ombygging til 4 leiligheter kombinert med næring/tjenesteyting er i tråd med intensjonen i planforslaget, da kravet om minst 6 boenheter kun gjelder dersom arealet skal benyttes kun til boligformål.

Saksbehandler ser at bestemmelsene er for dårlig formulert, da dette ikke kommer tydelig frem. Saksbehandler foreslår derfor at bestemmelsene justeres som følger:

Punkt 8.3, 8.4 og 8.5 endres fra:

8.3 Ved bruksendring til annet formål enn bolig, eller ved oppføring av ny bebyggelse for annet formål enn bolig, gjelder de samme bestemmelser som for S1 i kapittel 6.

8.4 På arealet med benevnelsen B/S1 tillates oppføring av ren boligbebyggelse dersom bebyggelsen har minst 4 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.

8.5 På arealet med benevnelsen B/S2 tillates etablering av boenheter i eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny boligbebyggelse krever at arealet får minst 6 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.

Til:

8.3 Dersom arealene skal benyttes for annet formål enn bolig, eller bolig kombinert med annet formål, gjelder de samme bestemmelser som for S1 i kapittel 6, med det unntak at boenheter kan tillates i 1.etasje. Der bolig kombineres med annet formål settes det ikke minstekrav til antall boenheter.

8.4 Arealet med benevnelsen B/S 1 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 4 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.

8.5 Arealet med benevnelsen B/S 2 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 6 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.

Med dette tydeliggjøres at en ombygging, slik det vurderes av Grenda Eiendom, faller inn under definisjonen i punkt 8.3 og dermed gjelder bestemmelser gitt for sentrumsformålet.

Vurdering av høringsuttalelse fra Odd Vognild:

Forslaget innebærer at B1, B2 og L1 endres til 4 boligtomter, og at lekearealet plasseres på den sørøstlige delen av B5. Saksbehandler mener dette er et akseptabelt alternativ, men står fast på at kommunens høringsforslag gir en bedre arealutnyttelse. Vognilds forslag gir flere tomter for frittliggende småhusbebyggelse på bekostning av areal for konsentrert småhusbebyggelse. Totalt sett vil dette gi en lavere utnyttingsgrad da B5, slik den fremstår i høringsforslaget, bør kunne bygges med mer enn 8 boenheter selv om dette er minstekravet. Med bakgrunn i innspill til planarbeidet og øvrige innkomne høringsuttalelser mener saksbehandler det er riktig å satse på en høy andel konsentrert bebyggelse i sentrum. Saksbehandler viser også til egen redegjørelse om trafiksikkerhet og foreslåtte krav til lek/uteoppholdsareal for sentrumsbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Krav til lek/uteoppholdsareal innebærer at B5 sikres et minimumsareal på 200m² egnet nærlekeplass/uteoppholdsareal. Med bakgrunn i dette fremstår det som mest fornuftig å beholde det regulerte lekearealet mest mulig sentralt i området for ny og eksisterende frittliggende småhusbebyggelse.

Vurdering av høringsuttalelse fra Leif J. Grefstad:

Planforslaget endrer ikke situasjonen i området da veien gjennom Klokkargarden (74/16) heller ikke er regulert i gjeldende plan, vedtatt i 2008. Saksbehandler tolker derfor dette som et ønske om at veien reguleres inn som atkomstvei til boliger i Messråa.

Ved behandling av gjeldende reguleringsplan i 2007, ble det samme synspunktet fremmet i en felles høringsuttalelse fra 6 personer. Det vises til daværende saksbehandler Kaj Remens vurdering av dette i saksframlegget:

Saksbehandler mener det vil være uheldig å legge avkjørsel til nye bolighus fra riksvegen. Vegvesenet krever også at avkjørsel til offentlig parkering legges til nåværende avkjørsel. Det medfører at avkjørsel til boliger kan komme i konflikt med parkeringsarealet og sannsynligvis redusere antall mulige parkeringsplasser. Vegvesenets krav om større byggeavstand fra riksvegen fører også til at antallet boligtomter blir redusert til 3, og det vil derfor bli en relativt liten økning i trafikken langs adkomstvegen opp fra fylkesvegen.

Når det gjelder adkomst til 74/16 er denne både i gjeldende plan og i planforslaget regulert fra Løkkenveien. Saksbehandler mener dette er naturlig all den tid arealet brukes til sentrumsformål. Dersom arealet tilrettelegges med flere boenheter, eller kun til boligformål, slik planen åpner for, bør disse ha avkjørsel mot Messråa. Dette vil riktignok øke trafikken noe helt nederst i Messråa, men burde være akseptabelt da det aller meste av veiarealet faktisk ligger på eiendommen 74/16. Saksbehandler foreslår derfor at det legges inn avkjørselsymbol både mot Løkkenveien og mot Messråa, og at det legges til et nytt punkt i bestemmelsene:

8.6 Boliger på arealet med benevnelsen B/S 2 skal ha avkjørsel fra Messråa.

I gjeldende reguleringsplan er det regulert en offentlig parkeringsplass nord for 74/16 med atkomstareal langs fv.700 ned til dagens avkjørsel til 74/16. Parkeringsplassen er ikke opparbeidet og det foreligger ikke konkrete planer om å gjøre det i nær fremtid. I planforslaget var dette adkomstarealet fjernet da det fremsto som mer fornuftig å la adkomst til parkeringsplassen gå direkte fra fylkesveien eller via Messråa. Etter å ha lest sakspapirer fra arbeidet med gjeldende plan, og i lys av beboernes bekymring for økt trafikk i Messråa, finner saksbehandler at det er best å videreføre dette adkomstarealet i ny plan. Dette fremstår på kartet med benevnelsen P2.

Vurdering av høringsuttalelse fra Meieriteigen Park A/S:

Det er riktig at veien mellom rådhuset og meieriteigen fremstår som offentlig vei i planbeskrivelsen, og at denne går over privat grunn. Dette skyldes en feil i veinettsdataene og har egentlig ingen betydning for planen siden det legges opp til en ny offentlig vei rundt Coop.

Den private eneboligen som omtales er i planforslaget regulert til kategorien S3. Dette innebærer at det ikke kan gjenoppføres ny enebolig dersom eksisterende bygg rives eller brenner. Dette er ikke uvanlig, og eier må sjekke at forsikringsvilkårene tar høyde for dette. Saksbehandler har sjekket vilkårene for noen typer husforsikring, og ser at det er lagt inn bestemmelser om nettopp dette. Dette kan være at bygning av samme type skal oppføres i samme kommune, eller at bygning av annen type (i tråd med reguleringsbestemmelse) kan oppføres, men at det gjøres fradrag for eventuell økning i omsetningsverdi.

Uttalelsen inneholder også et avsnitt om at eiendommen ikke bør reguleres til industri. Dette beror på en misforståelse, da planforslagets arealformål (sentrum) er i tråd med ønsket om at det åpnes for en mer kombinert bruk av bygget. Dette er avklart med Syrstad og denne delen av uttalelsen er trukket.

Økonomi:

Det er ikke gitt rekkefølgebestemmelser til planen, og saksbehandler har ikke oversikt over kostnadene forbundet med klargjøring av skoleområdet før tomtene kan selges.

Deler av den tidligere regulerte offentlige veien og parkeringsplassen sør i planområdet er videreført i planforslaget. Gjennomføring av dette vil medføre:

- Erverv av 2 daa. veggrunn (offentlig formål)
- Erverv av 2,3 daa parkeringsareal (offentlig formål)
- Erverv av 1,6 daa sentrumsformål (annen eierform). Arealet skal ikke være i offentlig eie og kan antakelig byttes mot tilsvarende areal for parkering og veggrunn.
- Opparbeiding av 250 meter veg
- Opparbeiding av 2,3 daa parkeringsareal

Konsekvenser for Klima og Energi:

Ingen vesentlige konsekvenser i forhold til dagens situasjon.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Meldal kommune «Reguleringsendring for Meldal sentrum», PlanID 20140001. Planen vedtas med følgende endringer i forhold til planforslag lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.06.2014 – 30.07.2014:

- Regulerte kollektivholdeplasser langs fv.490 er tatt ut av planen
- Atkomstareal til tidligere regulert parkeringsplass utenfor planområdet er avsatt i plankartet med benevnelsen P2
- Avkjørselssymbol til B/S 2 angis både mot Løkkenveien (fv.700) og mot Messråa
- Nye punkt i bestemmelsene:
 - 3.3 *I flomutsatte områder skal byggtknisk forskrift § 7-2 legges til grunn. For sikkerhetsklasse F2 skal kotehøyden for 200-års flom pluss 0,5 meter legges til grunn for utbygging.*
 - 3.4 *Nye avkjørsler fra fylkesveg skal bygges i henhold til vegnormalens krav. Avkjørsel med siktsoner skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før utbygging av felt starter.*
 - 7.7 *Søknad om tiltak og evt. riving av eldre bebyggelse skal forelegges Sør-Trøndelag fylkeskommune.*
 - 8.6 *Boliger på arealet med benevnelsen B/S 2 skal ha avkjørsel fra Messråa.*
- Endring av bestemmelsene i følgende punkt:
 - 5.3 *For tomte B5 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Sammen med byggesøknaden skal det sendes inn en utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m² lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.*
 - 5.4 *For tomte B6 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Ved større byggetiltak skal det, sammen med byggesøknaden, sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst*

- 25 m² lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 6.4 Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Dersom eiendommen har boenheter skal det settes av minst 25 m² egnet lek/uteoppholdsareal. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
 - 8.3 Dersom arealene skal benyttes for annet formål enn bolig, eller bolig kombinert med annet formål, gjelder de samme bestemmelser som for S1 i kapittel 6, med det unntak at boenheter kan tillates i 1. etasje. Der bolig kombineres med annet formål settes det ikke minstekrav til antall boenheter.
 - 8.4 Arealet med benevnelsen B/S 1 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 4 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.
 - 8.5 Arealet med benevnelsen B/S 2 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 6 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.

Ved kommunestyrets endelige vedtak oppheves i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 de overlappende deler av reguleringsplan R0011 – Meldal sentrum.

03.09.2014 HOVEDUTVALG FOR UTVIKLING OG DRIFT

Behandling:

Nils Erik Syrstad reiste spørsmål om sin habilitet. Hovedutvalget erklærte enstemmig Nils Erik Syrstad som inhabil.

Rådmannen la fram forslag til endring i sitt forslag til vedtak. Dette gjelder endring av bestemmelsenes pkt. 6.4 hvor 4. setning får følgende tilføyelse: *pr boenhet*.

Rådmannens forslag til vedtak med rådmannens endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

UD-048/14 Hovedutvalg for U D sitt forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Meldal kommune «Reguleringsendring for Meldal sentrum», PlanID 20140001. Planen vedtas med følgende endringer i forhold til planforslag lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.06.2014 – 30.07.2014:

- Regulerte kollektivholdeplasser langs fv.490 er tatt ut av planen
- Atkomstareal til tidligere regulert parkeringsplass utenfor planområdet er avsatt i plankartet med benevnelsen P2
- Avkjørselssymbol til B/S 2 angis både mot Løkkenveien (fv.700) og mot Messråa
- Nye punkt i bestemmelsene:
 - 3.3 I flomutsatte områder skal byggteknisk forskrift § 7-2 legges til grunn. For sikkerhetsklasse F2 skal kotehøyden for 200-års flom pluss 0,5 meter legges til grunn for utbygging.

- 3.4 *Nye avkjørsler fra fylkesveg skal bygges i henhold til vegnormalens krav. Avkjørsel med siktsoner skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før utbygging av felt starter.*
- 7.7 *Søknad om tiltak og evt. riving av eldre bebyggelse skal forelegges Sør-Trøndelag fylkeskommune.*
- 8.6 *Boliger på arealet med benevnelsen B/S 2 skal ha avkjørsel fra Messråa.*
- Endring av bestemmelsene i følgende punkt:
 - 5.3 *For tomta B5 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Sammen med byggesøknaden skal det sendes inn en utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m2 lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.*
 - 5.4 *For tomta B6 kreves boligbebyggelse med minst 8 boenheter. Garasjer skal utformes som fellesanlegg. Ved større byggetiltak skal det, sammen med byggesøknaden, sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise plassering av all bebyggelse og disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering og lek/uteopphold. Det skal avsettes minst 25 m2 lek/uteoppholdsareal per boenhet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.*
 - 6.4 *Ved større byggetiltak skal det sammen med byggesøknaden sendes inn en detaljert utomhusplan. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangareal, parkering, sykkelparkering, avfall og vegetasjon. Minimum 10 % av utearealet skal opparbeides som grøntareal. Dersom eiendommen har boenheter skal det settes av minst 25 m2 egnet lek/uteoppholdsareal pr. boenhet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.*
 - 8.3 *Dersom arealene skal benyttes for annet formål enn bolig, eller bolig kombinert med annet formål, gjelder de samme bestemmelser som for S1 i kapittel 6, med det unntak at boenheter kan tillates i 1.etasje. Der bolig kombineres med annet formål settes det ikke minstekrav til antall boenheter.*
 - 8.4 *Arealet med benevnelsen B/S 1 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 4 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.*
 - 8.5 *Arealet med benevnelsen B/S 2 kan tillates benyttet kun til boligformål dersom arealet får minst 6 boenheter. For øvrig gjelder de samme bestemmelser som for B5 i kapittel 5.*

Ved kommunestyrets endelige vedtak oppheves i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 de overlappende deler av reguleringsplan R0011 – Meldal sentrum.

11.09.2014 KOMMUNESTYRET

Behandling:

Hovedutvalg for U D sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

ved 7 15/7/1-3

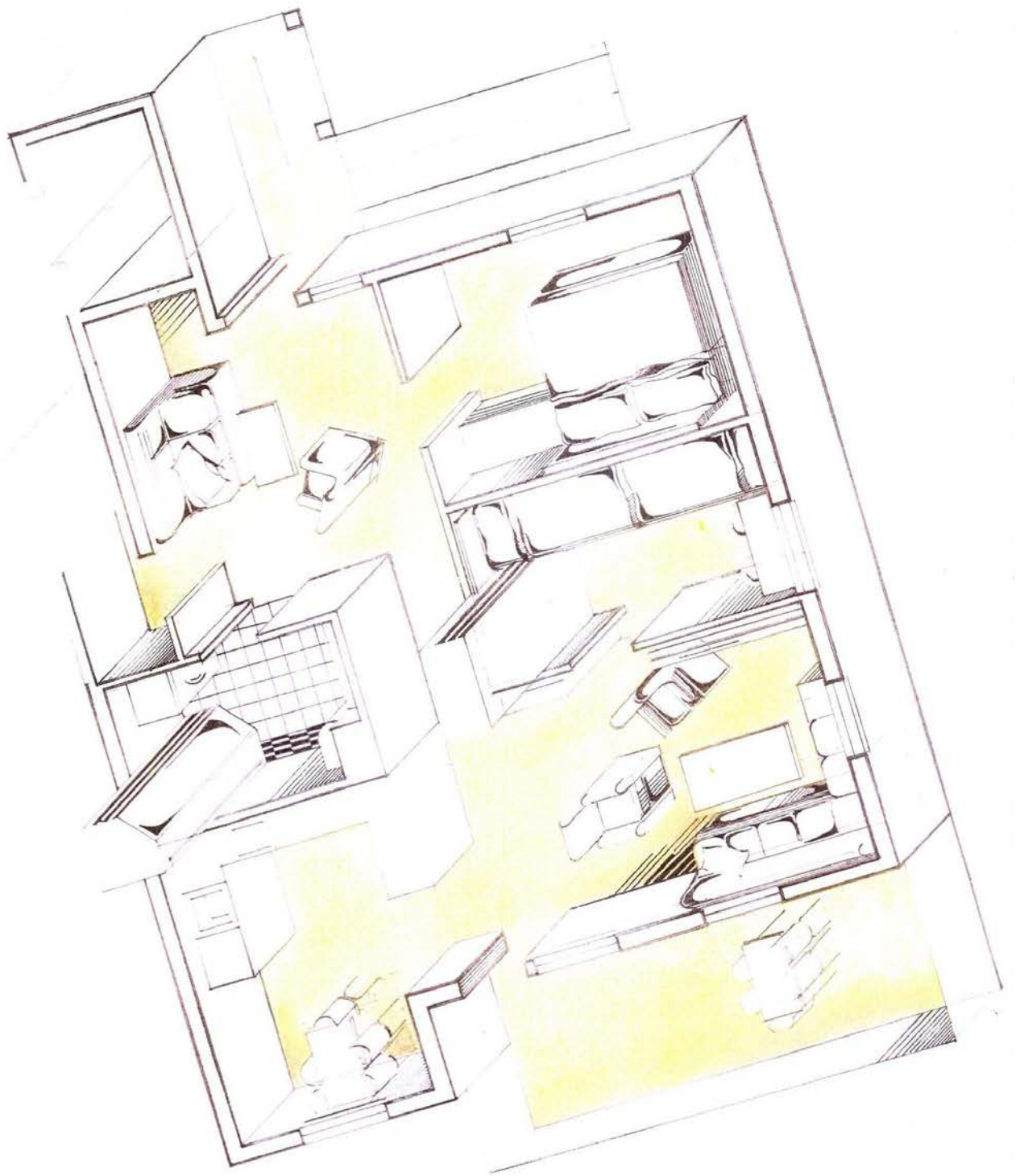


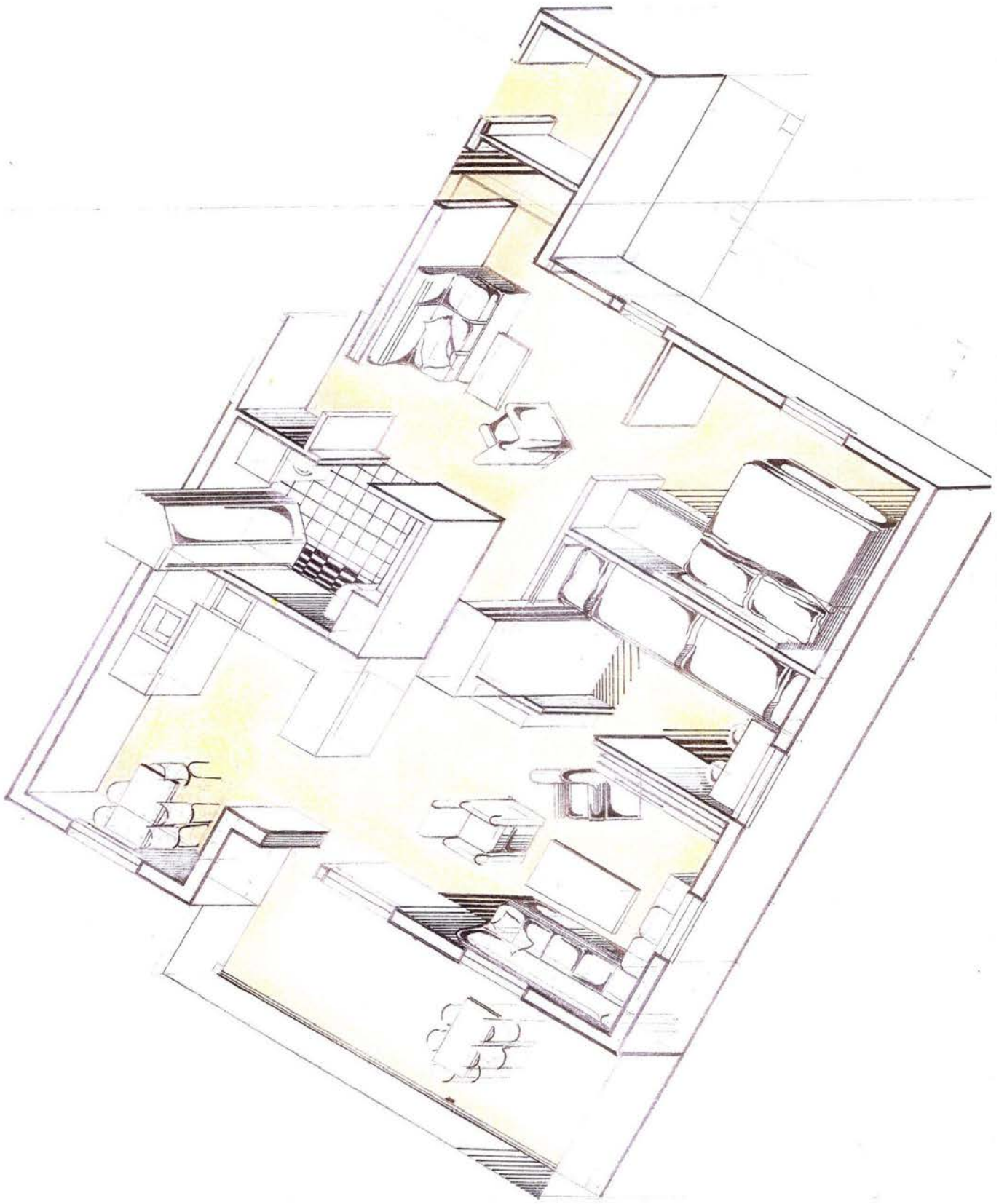
GAMMELVEIEN 1 - 5, MELDAL
SITUASJONSPLAN
 Målestokk 1:500 (A3)
 UTBYGGER: MELDAL BYGGSERVICE AS, STORÅS
 Dato: 31.07.2015
 Tegnet av: Svein Endre Møkkelgård



1:500



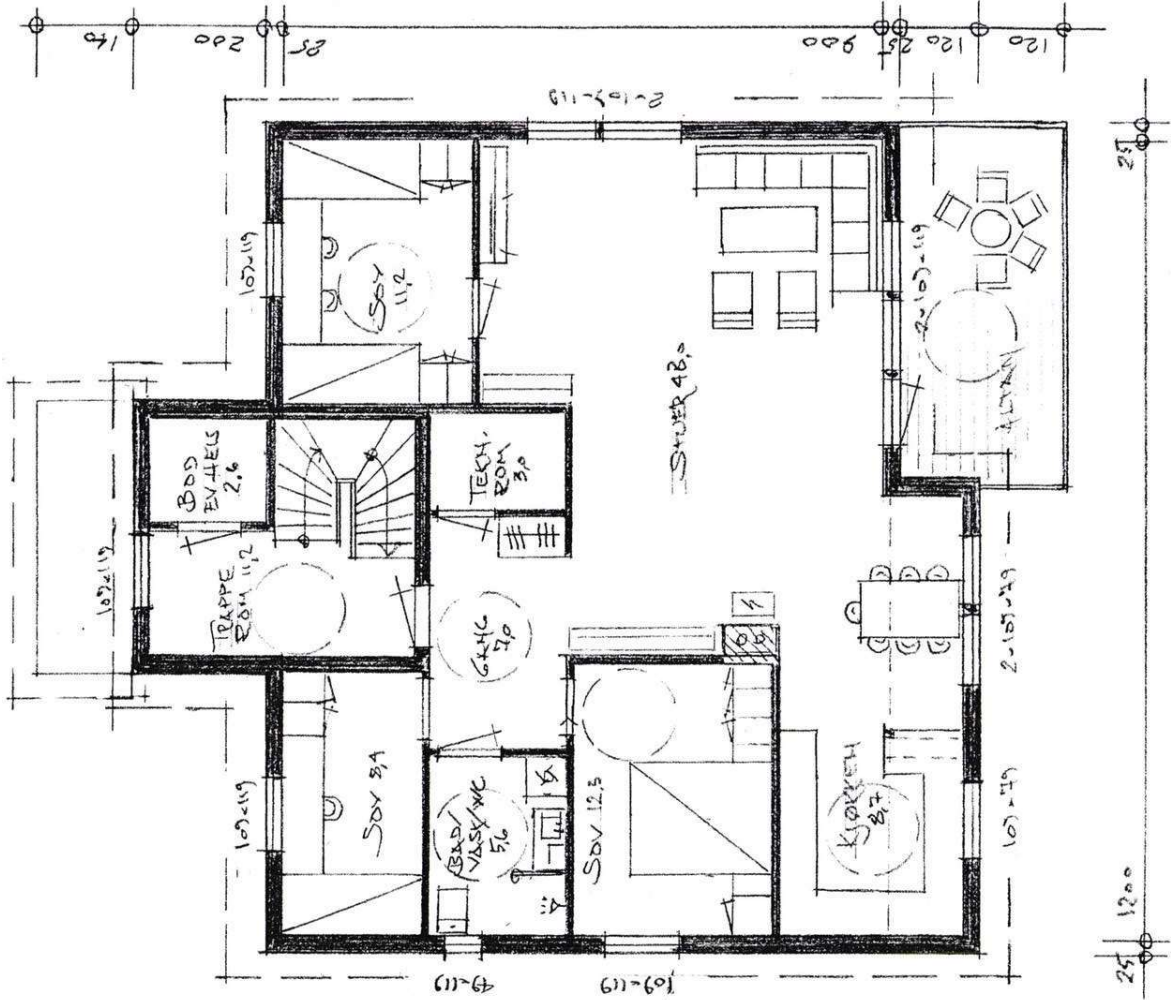






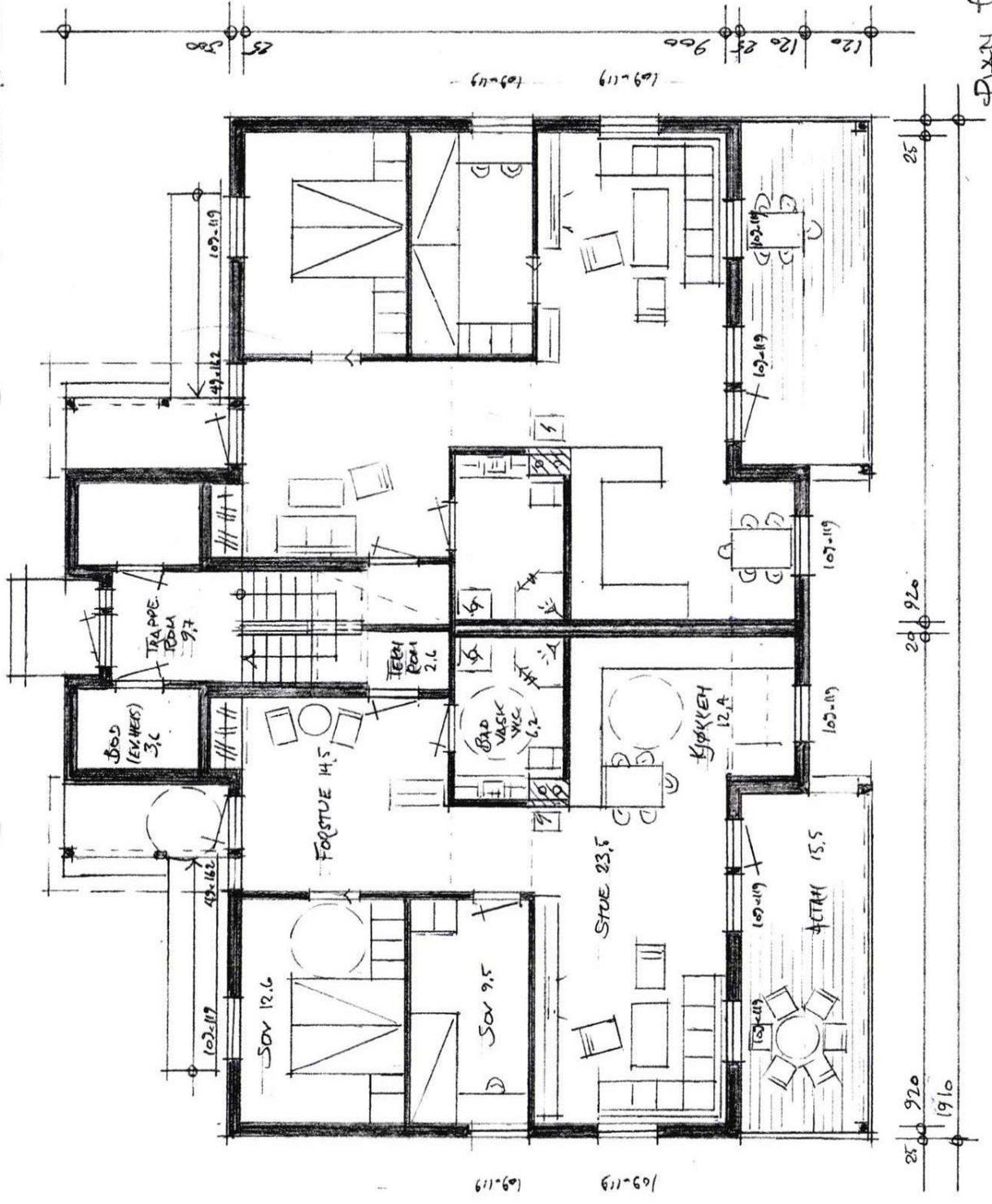
WILJESTOKK = 12:100 14/8-158

PLAN 2. E.T.G.

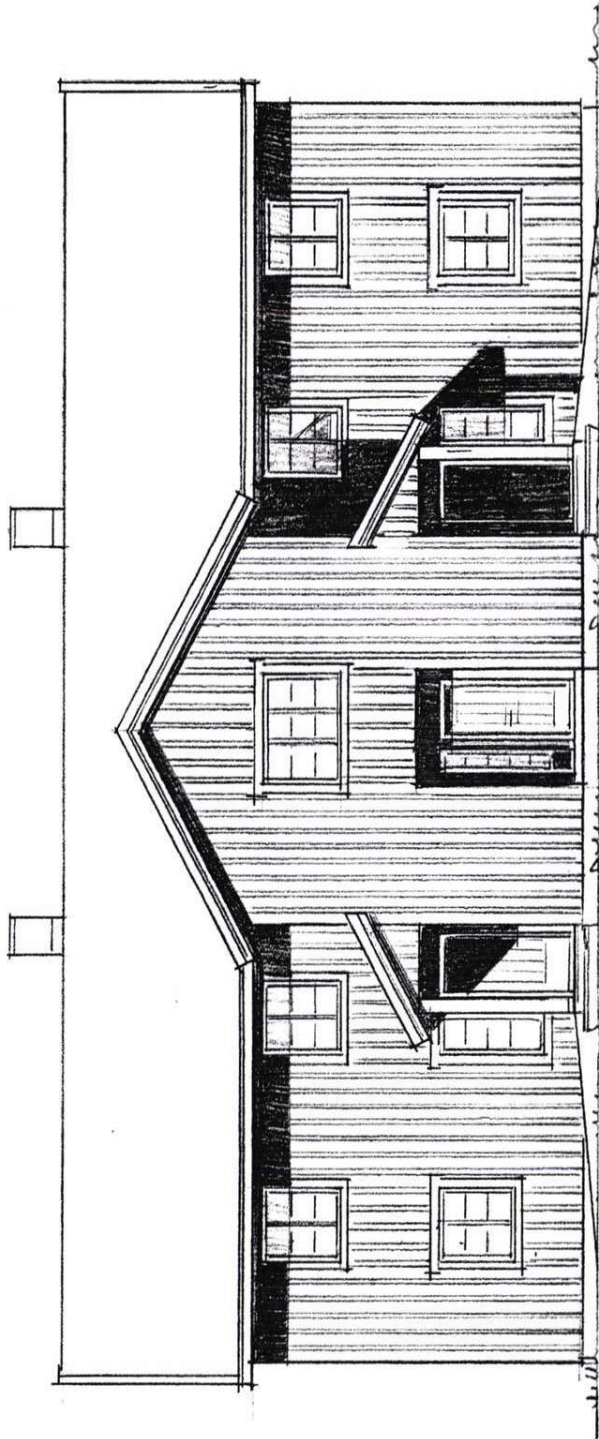


Vell 10 15/711-3

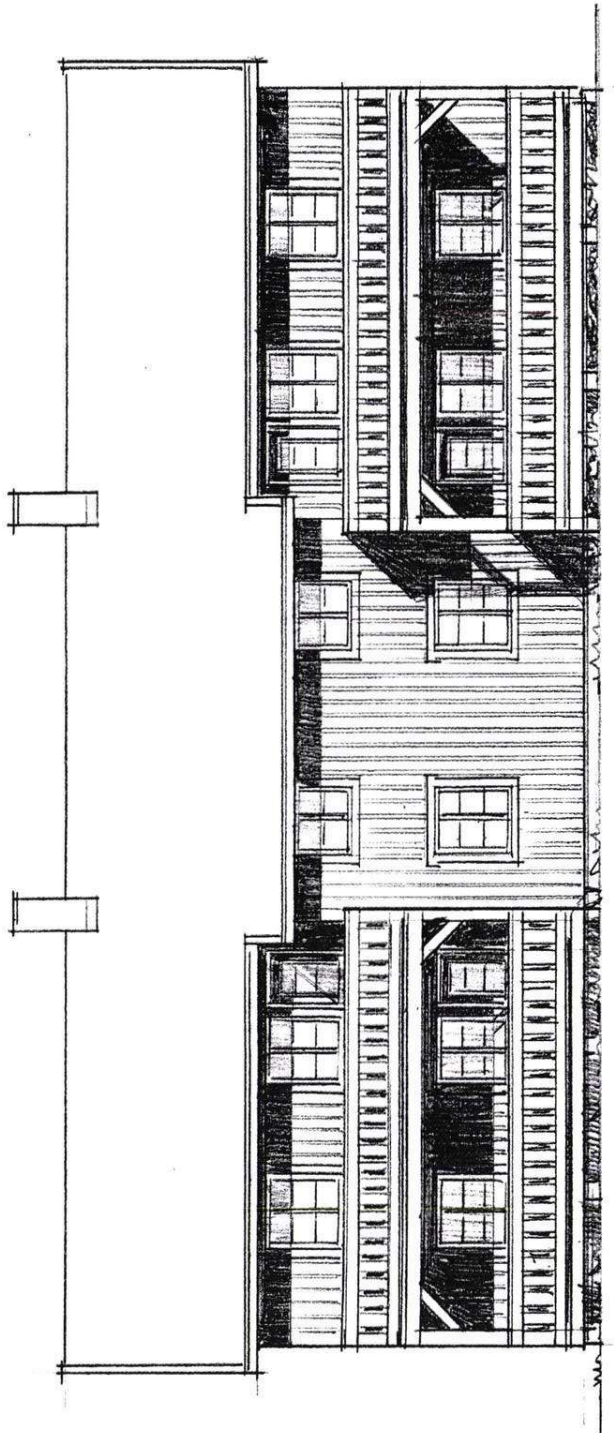
NILFESTOKK = 1:100 9/8-15/8/14



PLAN 1. ETG.



FACADE Ø.



FRONT X

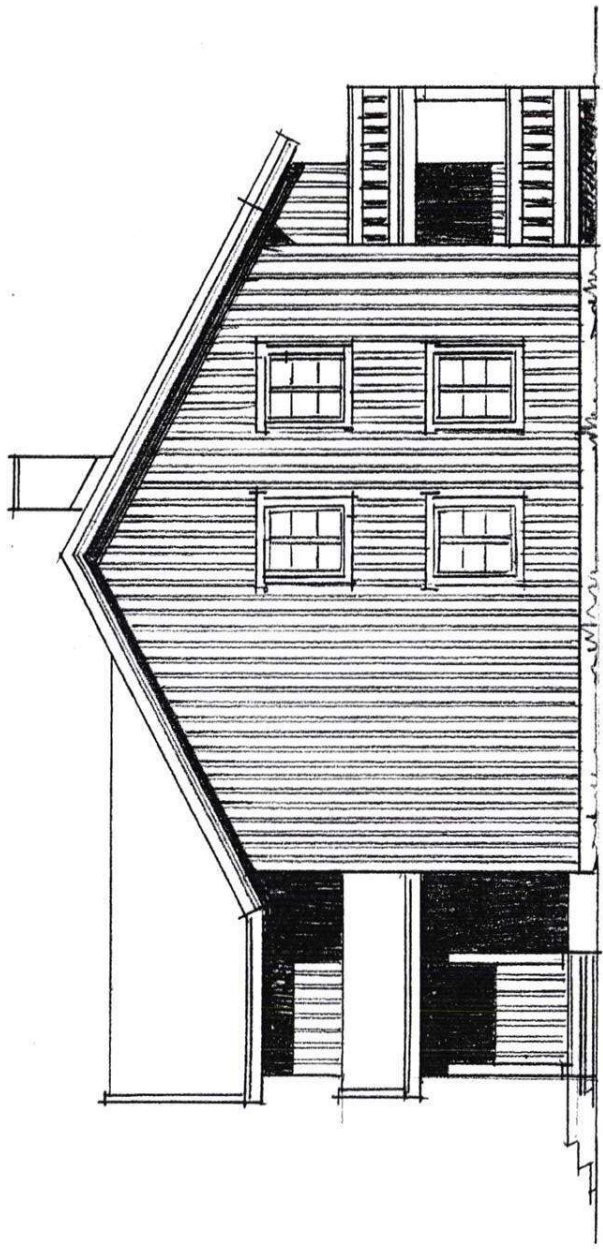
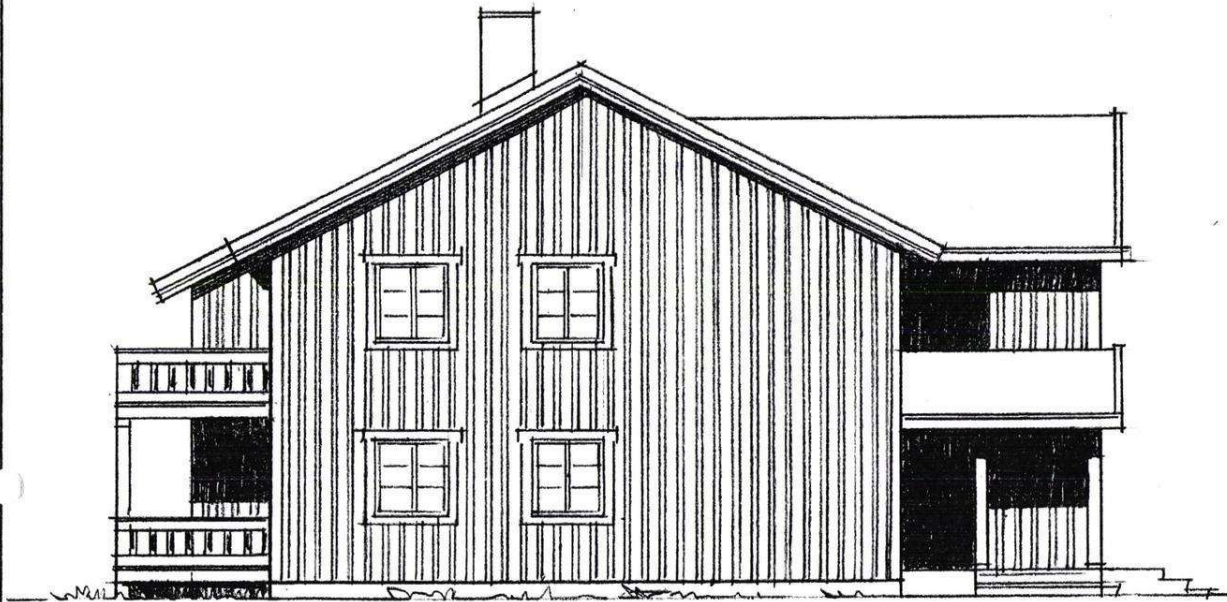
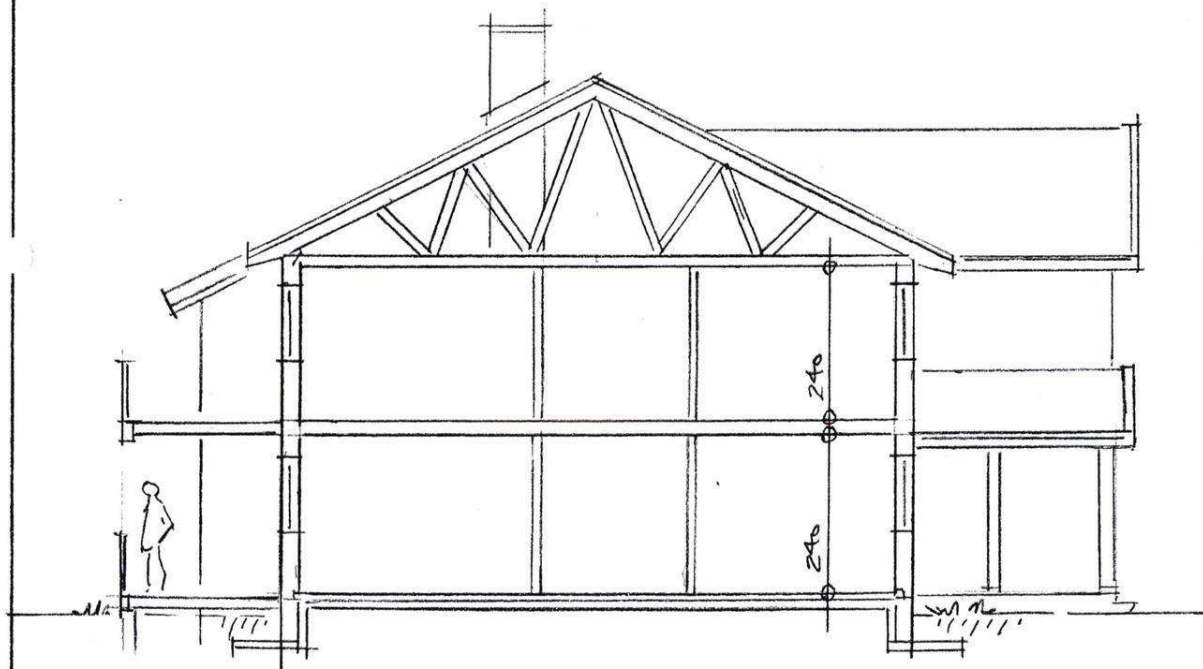


Figure 7.



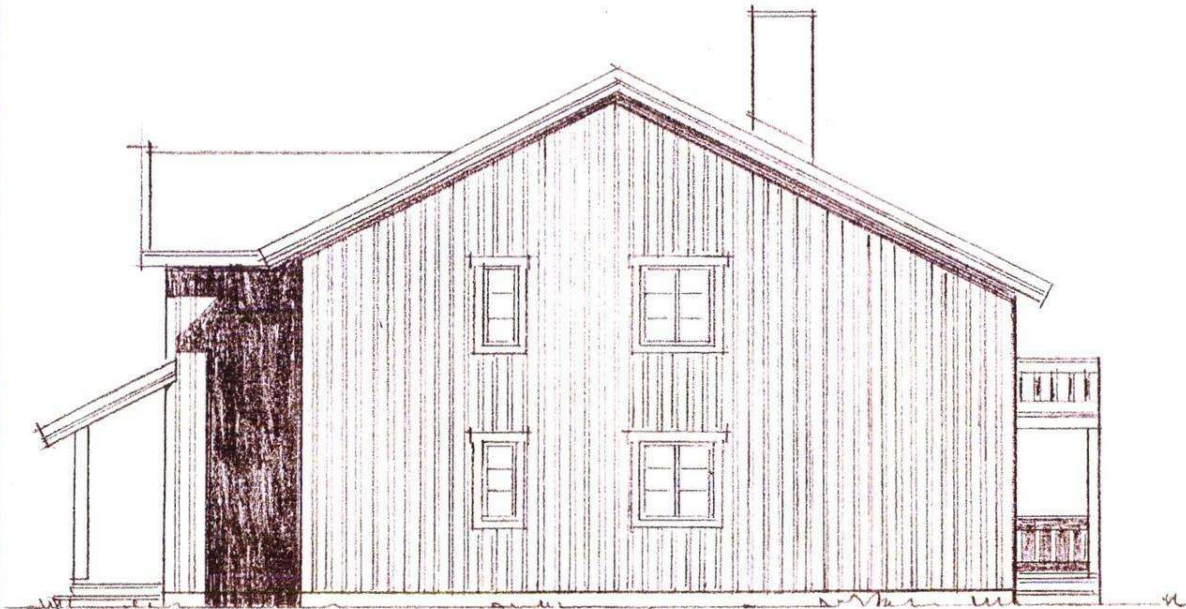
FISXDE S.



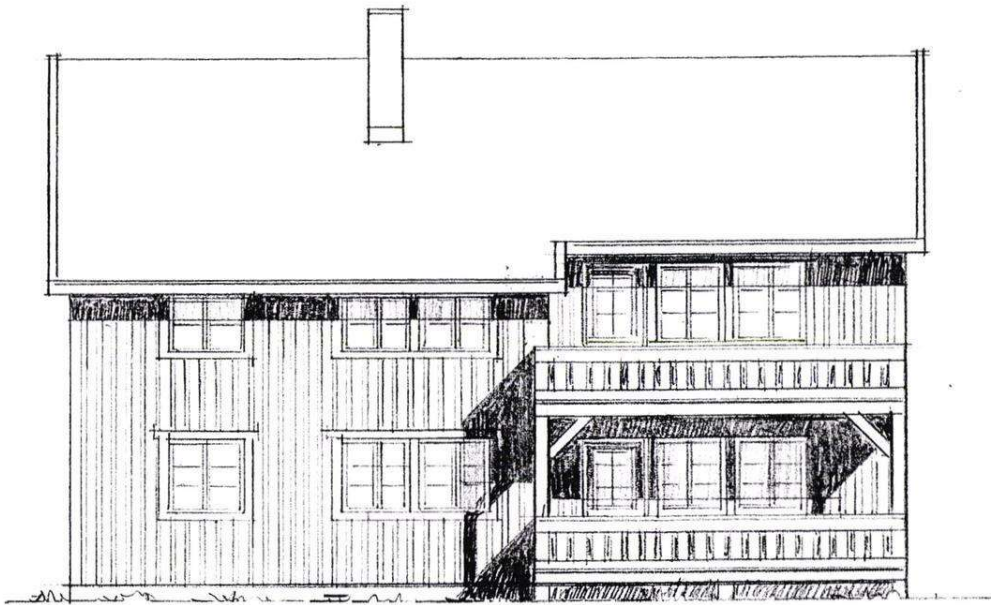
SKIT



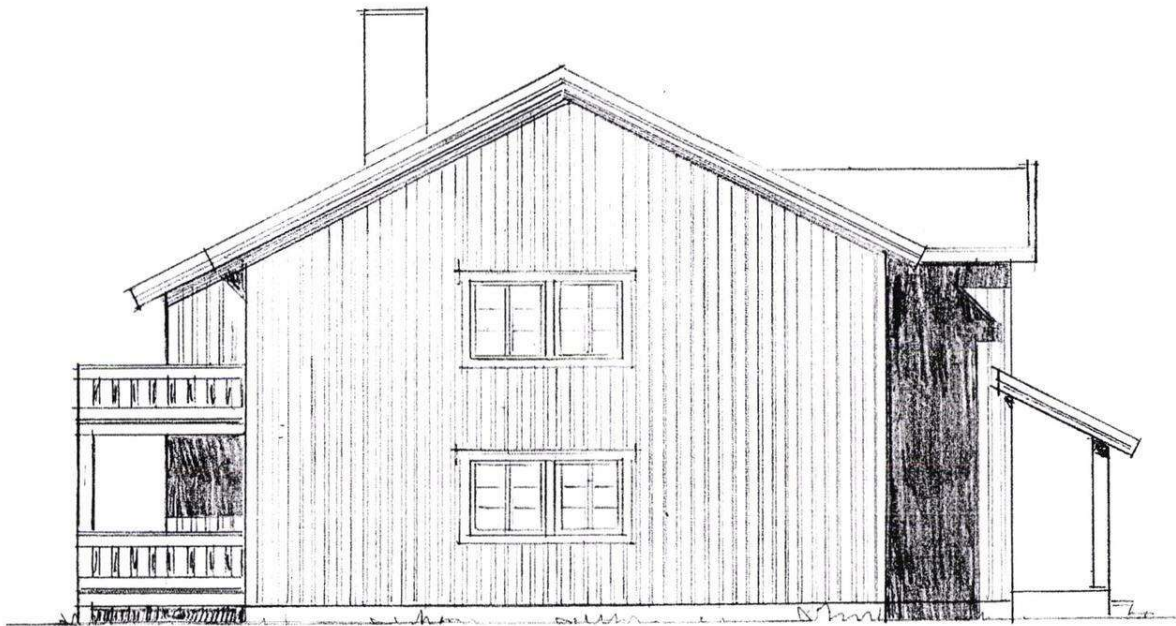
FACADE Ø.



FACADE N.

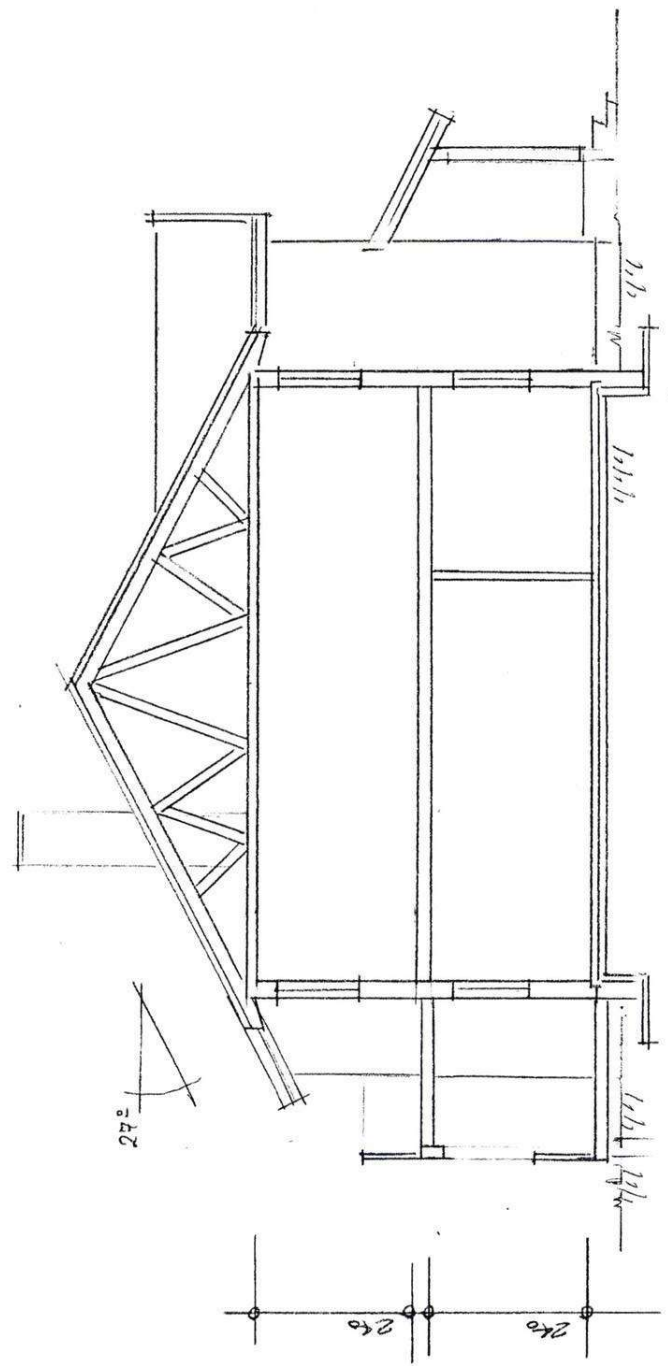


FASADE Y.



FASADE S.

MÄLSTOKK = 1:100
1/8 5/8 1/4



FUNK

MÅLSTOKK = 1:100

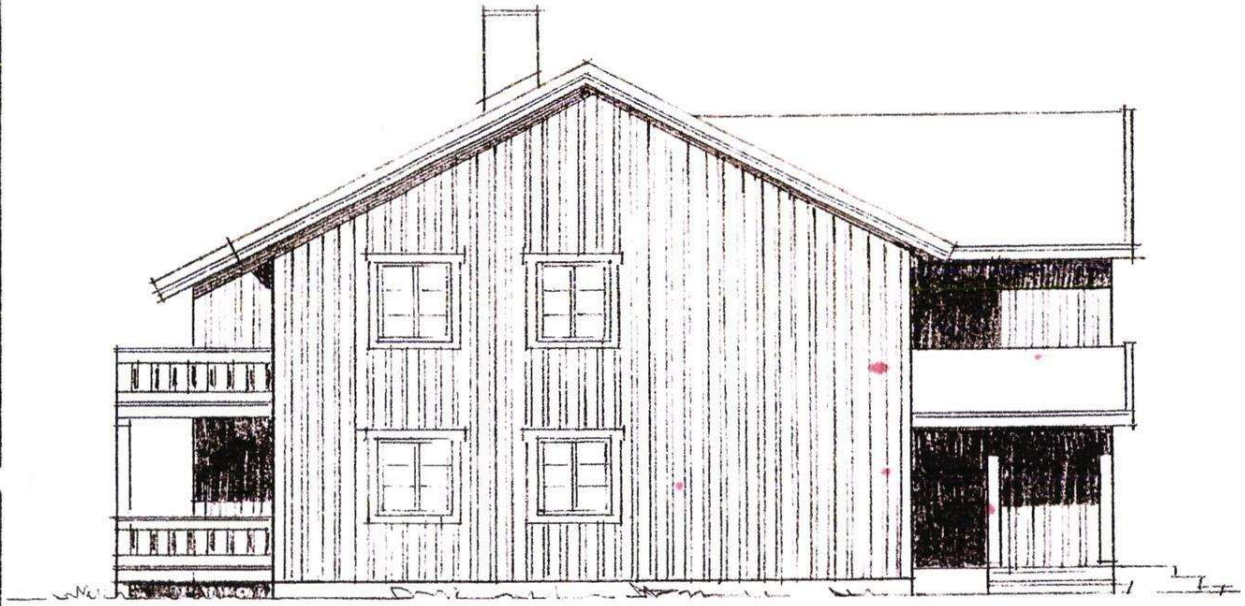


25 00 1860

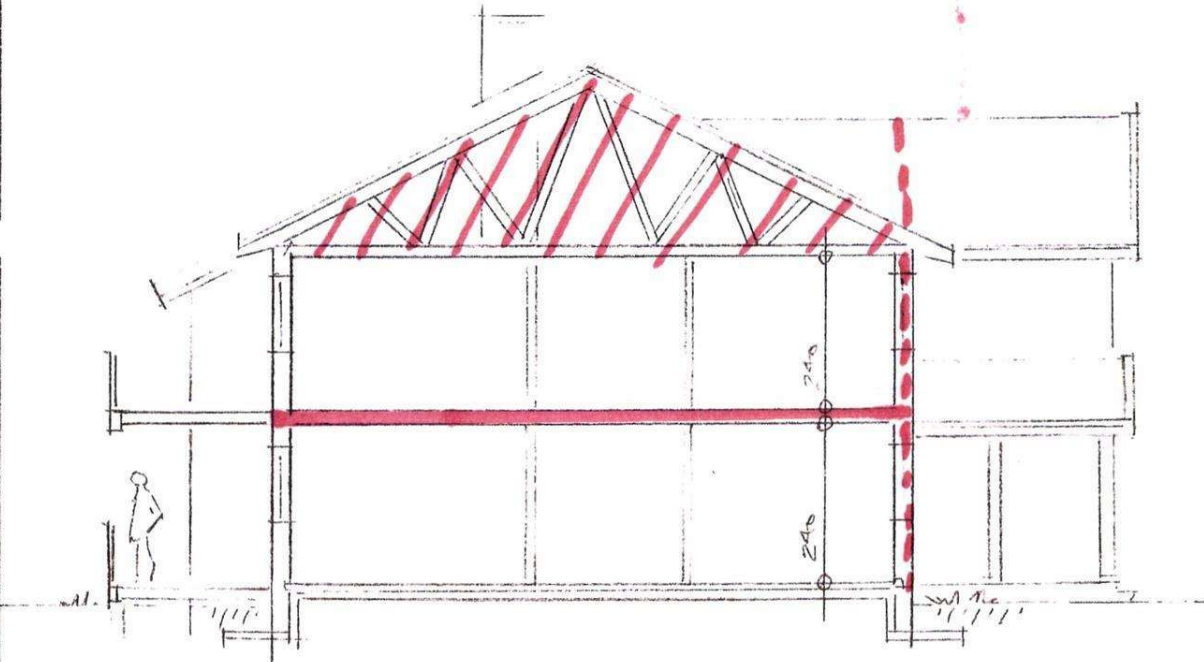
25 00

BRANNTEGNING

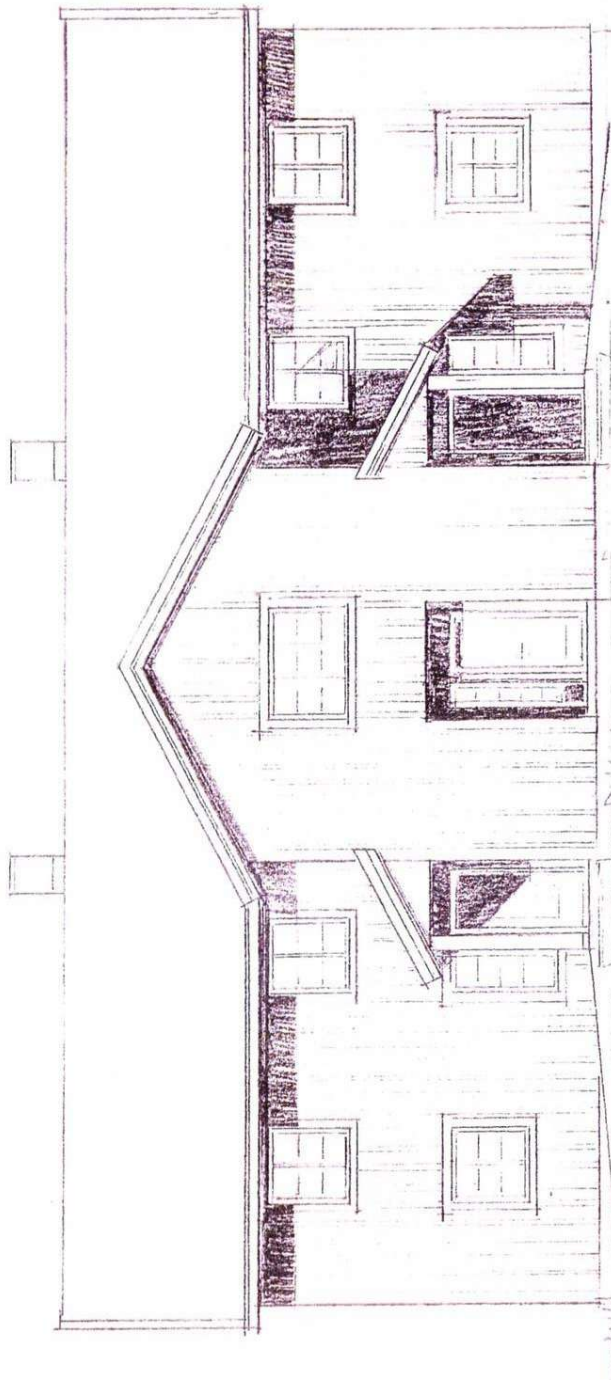
Plan 1.2.12



FASADE S.



SKITT
BRANNTÆGNING



Handwritten text, possibly a signature or initials, located to the right of the drawing.



FXSDF X

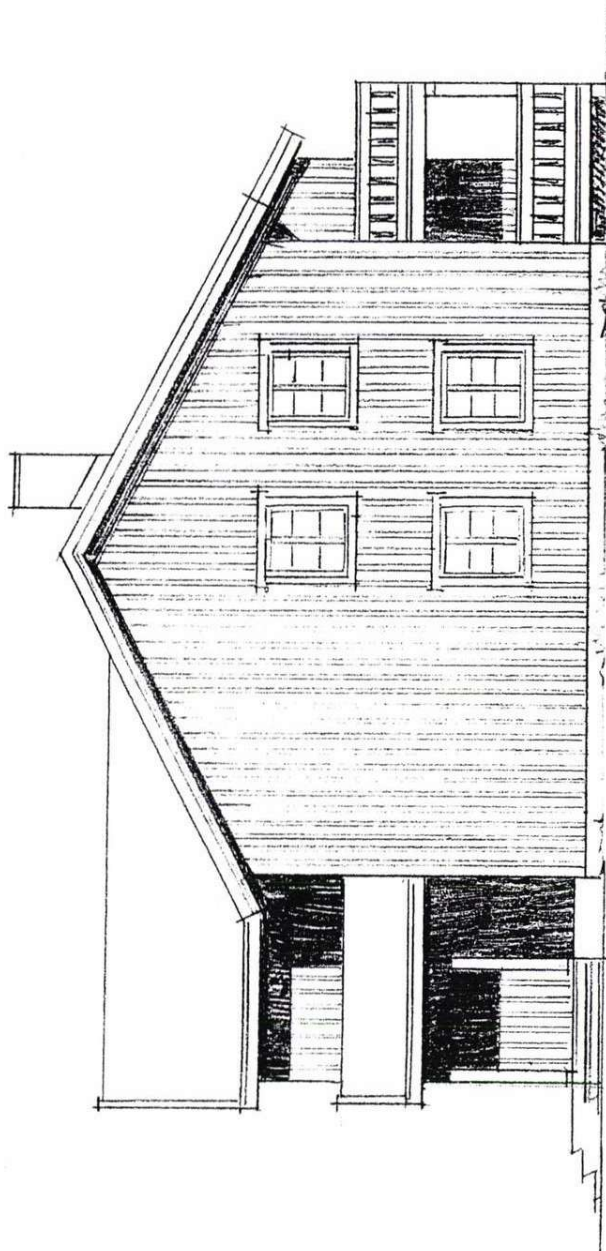
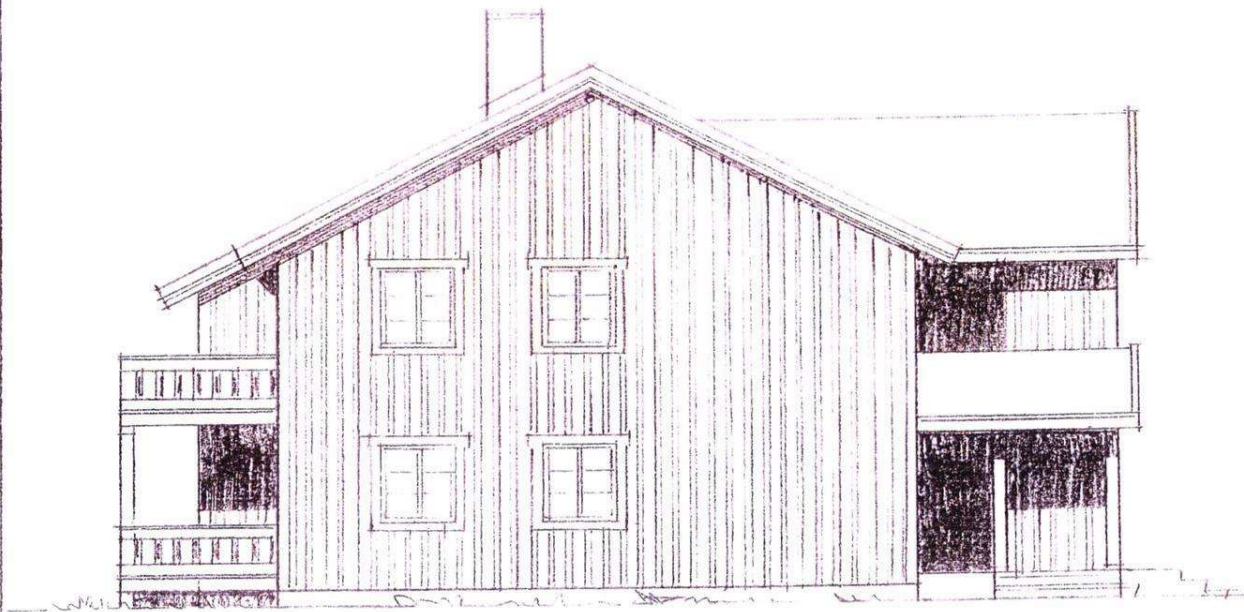
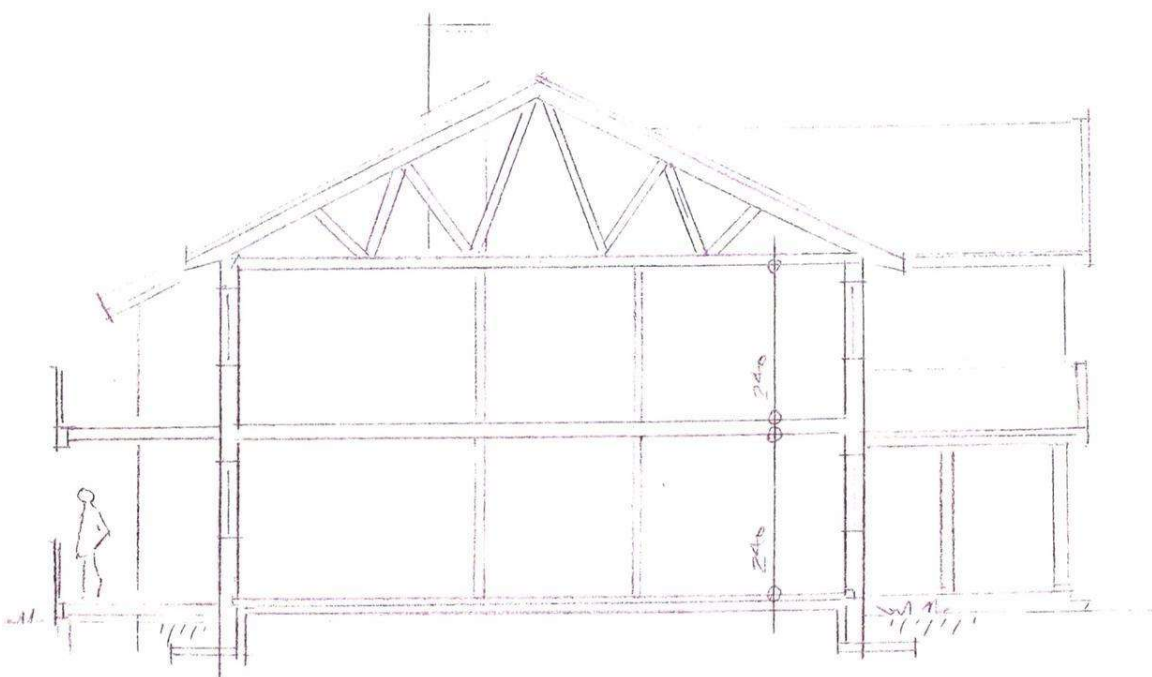


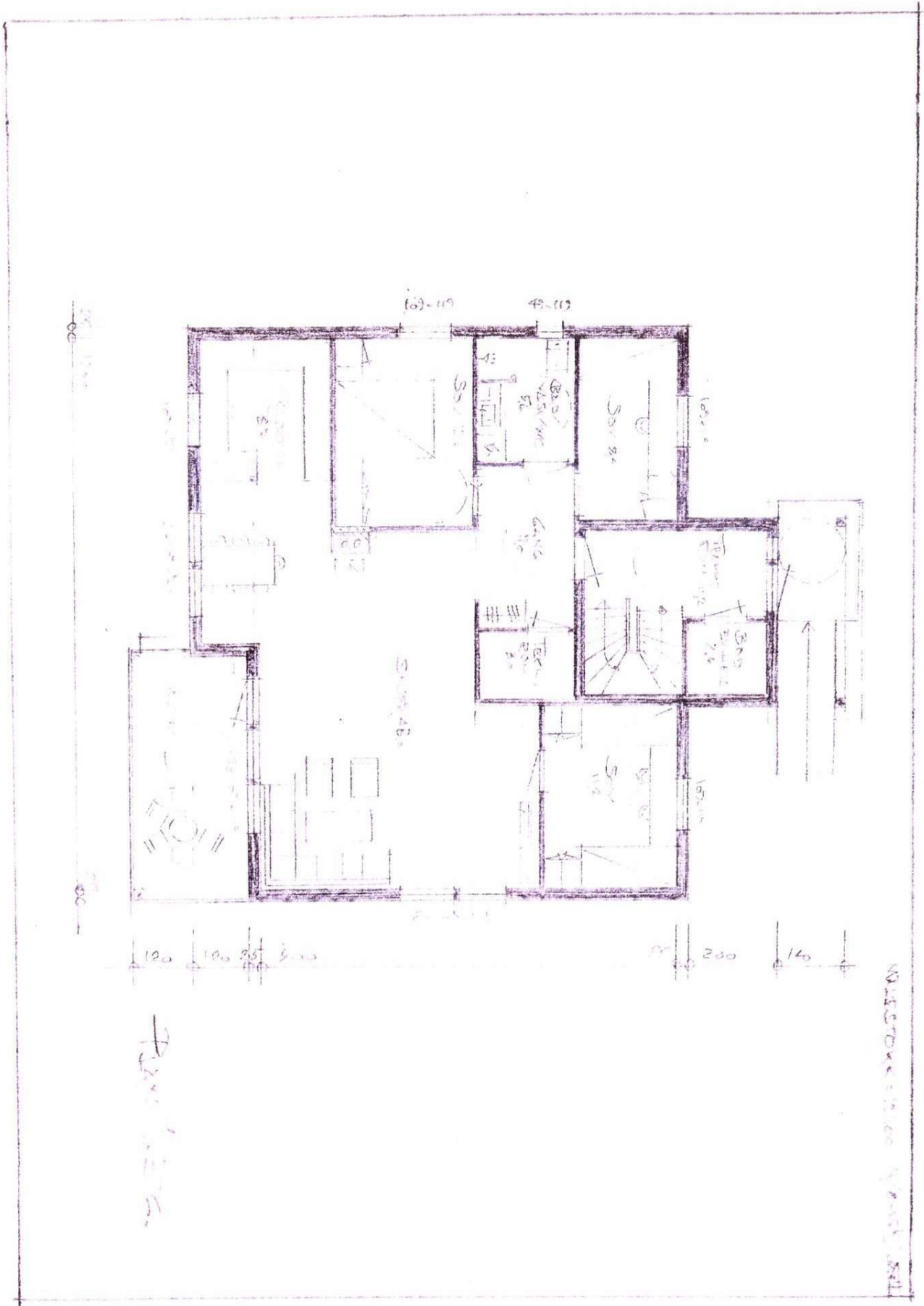
Figure 4.

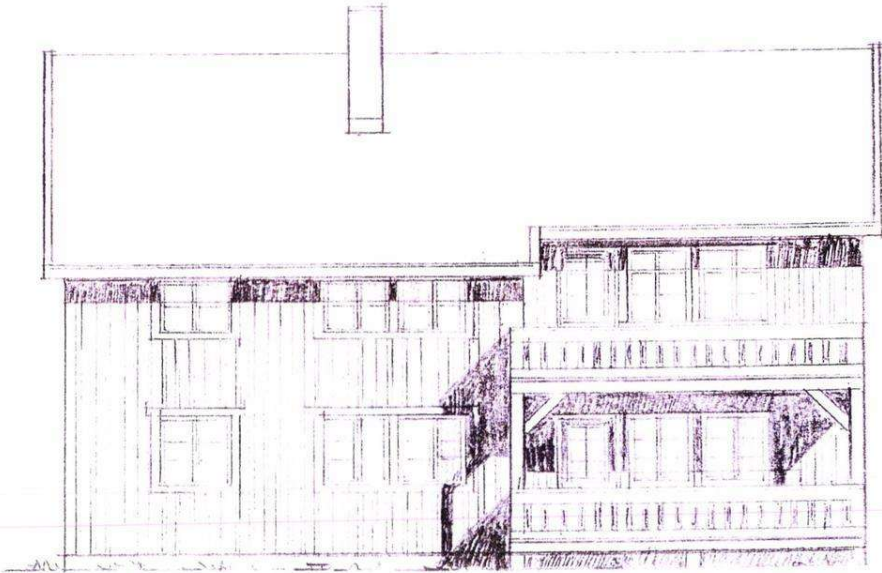


FASADE S.

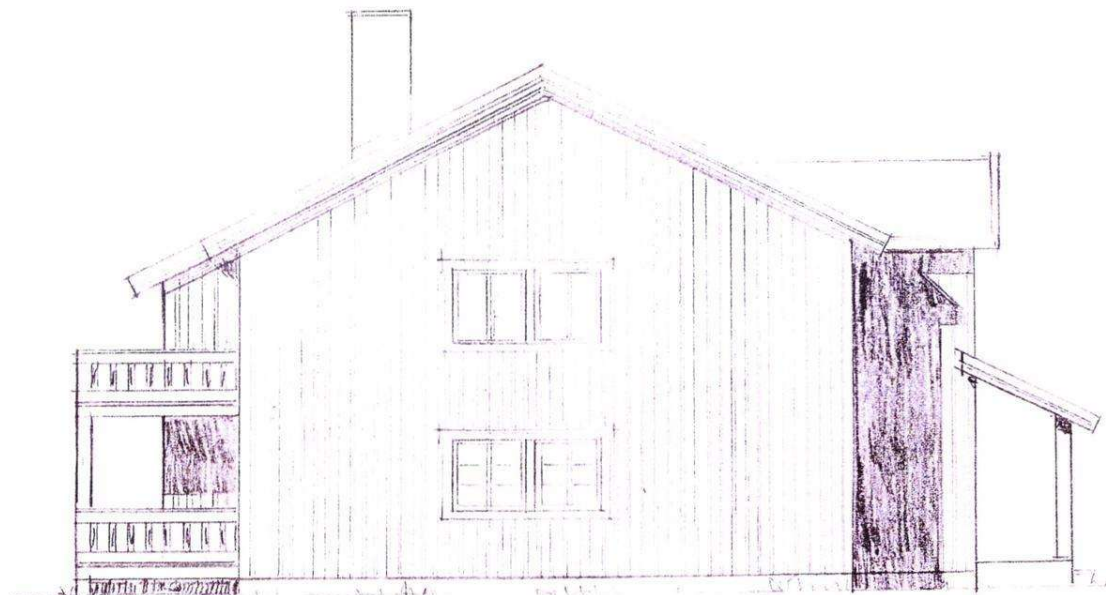


SKITZ





FRONT S.



SIDE S.

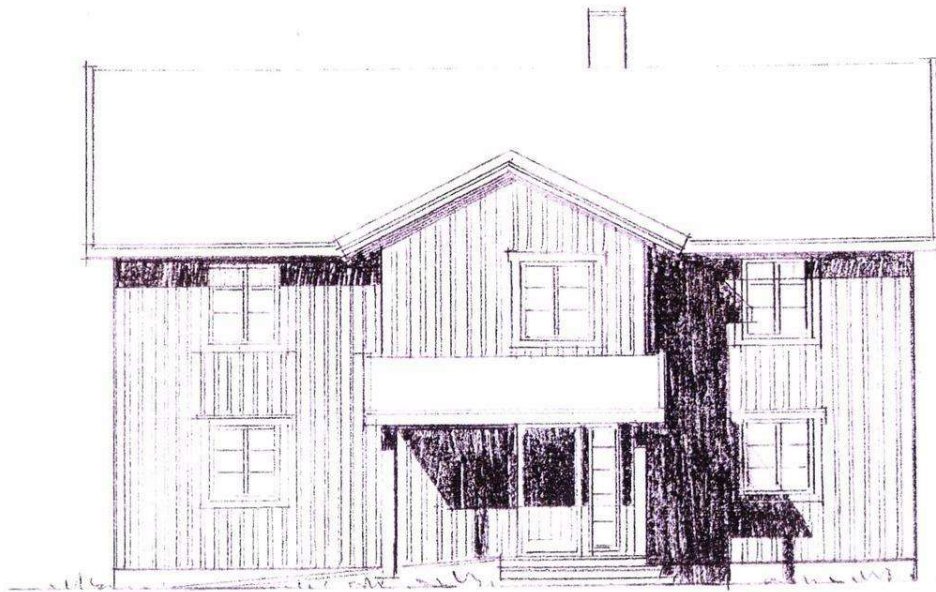


FIGURE 8

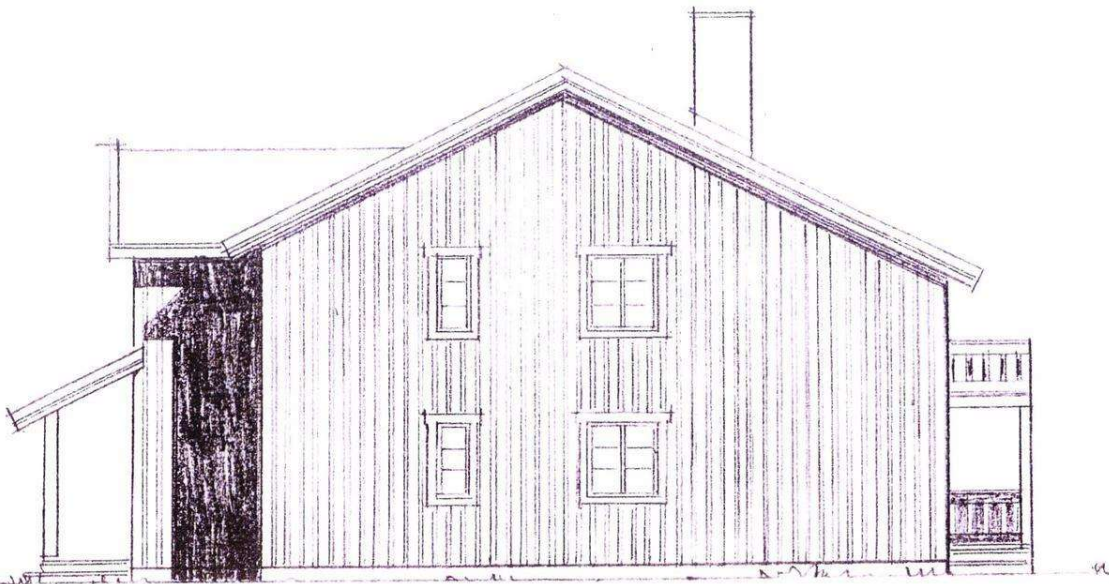
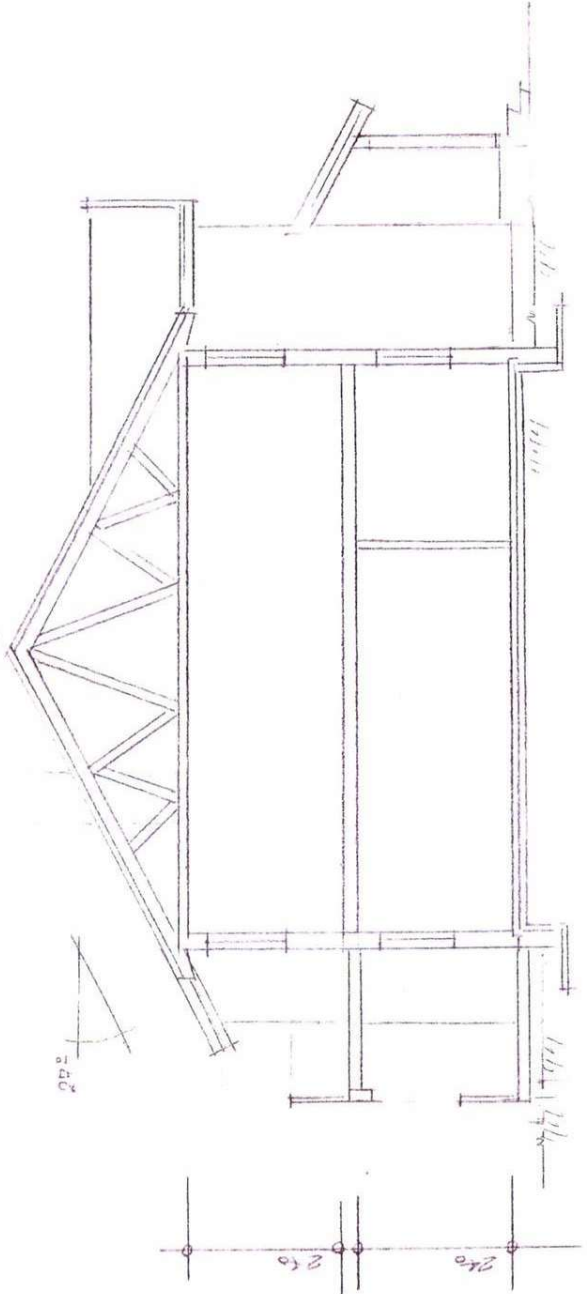


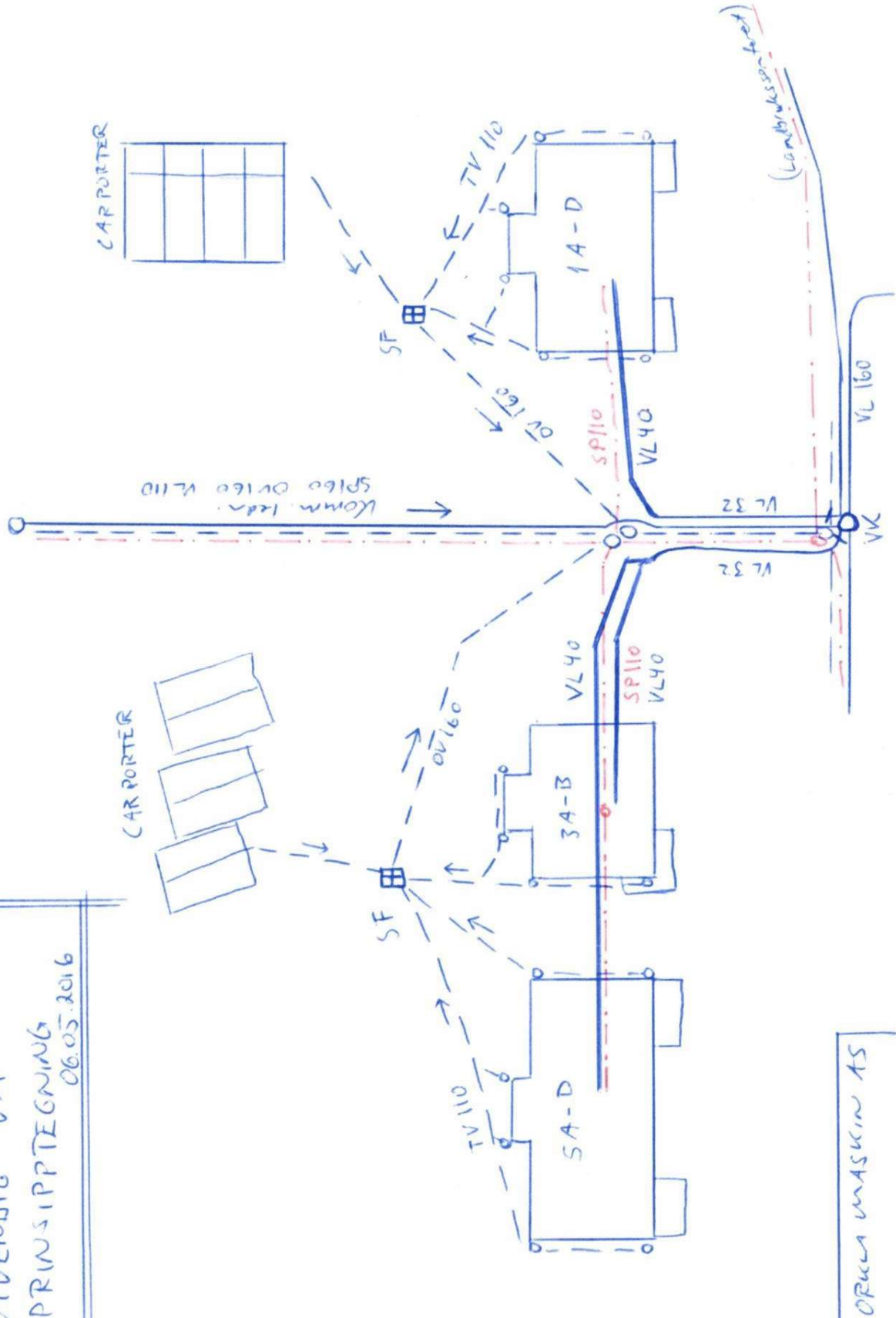
FIGURE 9

SCALE: 1:100 13/8-15 0.1/25



13/8-15

GAMMELVEIEN 1-3-5
 MELDAL
 UTVENDIG VA
 PRINSIPPTEGNING
 06.05.2016



ORUEN MASKIN AS



MELDAL BYGGSERVICE AS

Heggøya 20
7334 STORÅS

Vår saksbehandler
Alf Martin Granheim

Saksnummer
BYGG-21/00090
oppgis ved alle henvendelser

Dato
02.02.2021

474/21 Gammelveien 1- 3 - 5, ferdigattest for ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 474 / 21 / 1 / 0
Ansvarlig søker MELDAL BYGGSERVICE AS
Tiltakshaver MELDAL BYGGSERVICE AS

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om ferdigattest.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i delegert vedtak av Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester i Acos websak nr: 15/711-10 og 33 den 27.04.2016 og 14.09.2018 som gjaldt oppføring av 3 bygninger i 2 etasjer med 10 boenheter (2 bygg med 4 boenheter og 1 bygg med 2 boenheter), samt carporter for de 10 enhetene på eiendommen (gnr. 74 bnr.21 i tidligere Meldal kommune).

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

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

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Alf Martin Granheim

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 48 30 00

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok komplett søknad den 25.01.2021.

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

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i delegert vedtak av Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester i Acos websak nr: 15/711-10 og 33 den 27.04.2016 og 14.09.2018 som gjaldt oppføring av 3 bygninger i 2 etasjer med 10 boenheter (2 bygg med 4 boenheter og 1 bygg med 2 boenheter), samt carporter for de 10 enhetene på eiendommen (gnr. 74 bnr.21 i tidligere Meldal kommune).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gammelveien 1D
7336 MELDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg**Telefon:** 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre