

aktiv.



Sjøvegen 13, 7310 GJØLME

Liten enebolig helt i sjøkanten på Gjølme/Råbygda. Flat eiertomt og særdeles flott utsikt utover fjorden.



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 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 71 640,-
Total ink omk.: Kr 2 171 640,-
Selger: Astrid Johanne Skjenald

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total: 69/69 m²
Tomtstr.: 487 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 257, bnr. 96

Oppdragsnr.: 1702240106

Velkommen til Sjøvegen 13!

Unik beliggenhet helt nede ved sjøkanten på Gjølme/Råbygda. Her har man et rolig og barnevennlig boområde med muligheter for bading, fiske og andre sjørelaterte aktiviteter rett utenfor døra. Med beliggenhet på Gjølme/Råbygda er det kun et par minutters kjøretur til Orkanger der man finner det meste av servicefasiliteter. Skole og barnehage ligger ca. ti minutters gange fra eiendommen.

Boligen er oppført på 1930-tallet og er tilbygget etter det. Eldre standard og et hus som kler sin beliggenhet helt nede ved sjøen. Det er skiftet enkelte vinduer over tid, senest i ca. 2021. Automatsikringer.

Inneholder:

1. etg: Gang, stue, kjøkken, bad og ei lita spisestue.

2. etg: Gang og 3 soverom.

Kjeller: Lite kjellerrom med luke fra kjøkkenet.

En eiendom av de sjeldne som bør sees!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Egenerklæring	31
Tilstandsrapport	36
Energiattest	54
Info fra kommunen	61
Nabolagsprofil	96
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m² Gang , Bad , Stue , Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 30 m² Gang , 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

487 m²

Tomtebeskrivelse

Forholdsvis flat eieromt helt nede ved sjøen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Kartet til kommunen viser ca. 487 kvm.

Det foreligger skylddelingsforretning fra 1957. Ved å beregne areal etter denne får meglere ca. 489 kvm.

Både kart fra kommunen og skylddelingsforretning er vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Flott beliggenhet helt nede ved sjøkanten på Gjølme/Råbygda. Gangavstand til skole

og barnehage samt kun et par minutters kjøretur til Orkanger der man finner det meste av servicefasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage ved Gjølme skole

Skolekrets

Gjølme barneskole.

Ungdomsskole på Orkanger

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser

Bygningssakkyndig

Egil Indergård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

"Boligen er oppført i trevirke, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og metallplater som taktekking. Det bemerkes at de fleste bygningselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid slik at det påregnes enkelte oppgraderinger / påkostninger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

Renner og nedløp av plast. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 i 2. etasje. (2 stk).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977.

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse av trevirke, anlagt på bakken."

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema er fylt ut av fullmektig i samråd med eier. Det står her at eiendommen ble kjøpt i 1939. Dette gjelder eiers foreldre. Har vært i samme familie siden den gang, og nåværende eier tok over etter sine foreldre på 80-tallet. Fullmektig

har aldri bebodd eiendommen og har svært begrenset kjennskap til dens tilstand.

Utdrag fra egenerklæringsskjema:

Punkt 24: Siste delen av veien til huset ligger ved sjøen og kan ved spesielt stor flo være delvis under vann i en kort periode.

Innhold

1. etg: Gang, stue, kjøkken, bad og ei lita spisestue.

2. etg: Gang og 3 soverom.

Kjeller: Lite kjellerrom med luke fra kjøkkenet.

Standard

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

"Innvendig er det gulv av tepper og belegg. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og oljekamin. Denne er ikke i bruk. Soltluke plassert i kjellerrom.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

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

Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventil på vegg. Av utstyr er det wc, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Badet er i daglig bruk, åpen rørføring dusjsone, og det anbefales å montere dusjkabinett i påvente av at badet blir oppgradert.

Hulltaking ikke foretatt da badet står foran full oppgradering.

Kjøkkenet er fra 1995. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra kjøkken. Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Grunn opplyses av å bestå sandholdige masser. Det er ikke lagt drenering da stor flo / grunnvann kommer helt inn til boligen.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur betong. Terrenget er tilnærmet flatt. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger."

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, avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer - 2
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold

Forhold som har fått TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Pt. ingen parkering på tomt. Dagens eier har ikke bil og det er dermed ikke vært nødvendig med biloppstillingsplasser. Veien ender ved boligen og går derfor over i sti/gangvei. Besøkende har stoppet her, i forkant av boligen, men det er ikke en varig og godkjent løsning.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. 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.

Det foreligger ikke bygningstegninger iflg. kommunen. Dette skyldes trolig boligens alder. Megler får dermed ikke kontrollert tegninger med dagens bruk eller bekreftet byggeår. Byggeår som benyttes i salgsoppgaven er hentet fra opplysninger gitt av eier. Det tas forbehold om ev. avvik på byggeår.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el. Varmepumpe på stua, kjøpt før jul i 2023.

I tillegg oljekamin på stua, men denne er ikke i bruk etter installasjon av varmpumpe.

Merk:

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Selger opplyser at det ikke er nedgravd tank, kun oljefat i uthuset. Dette må ev. fjernes for ny selgers regning.

Ang. pipe:

Iflg. opplysninger fra kommunen ble det sist utført tilsyn i 2017 og feiing i 2008. Dette er såpass lenge siden, så det vil høyst trolig kunne komme anmerkninger på eldre pipe ved neste tilsyn. Dette vil være kjøpers ansvar, risiko og kostnad. Konferer megler ved ev. spørsmål.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 12 484,- for 2024

Info kommunale avgifter

Det betales i tillegg kr 6406,- til ReMidt for renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 524 361,- pr. 31.12.2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 992 573,- pr. 31.12.2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 257, bruksnummer 96 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/257/96:

09.03.1957 - Dokumentnr: 353 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:257 Bnr:33

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Vei, vann og avløp

Vann og avløp: Offentlig.

Vei: Sjøvegen er privat hele veien fram til eiendommen. Det må derfor forventes kostnad for brøyting/strøing og vedlikehold. Del av veien ved eiendommen går over hovedbruket 257/1. Det er her ikke tinglyst veirett. Kommunen opplyser:

"Adkomstvegen fram til Sjøvegen 13 er vist som gang og sykkelveg i reguleringsplanen, men er avsatt til veg i kommuneplanen. Jeg tenker at kommuneplanen vil gjelde foran reguleringsplanen her.

Om vegen er omsøkt er jeg ikke kjent med. Lite trolig, da den også vises på flybilder fra 60-tallet."

Videre opplyser kommunen: "Gamle veger er sjeldent omsøkt. Vegene har blitt til og utvidet gjennom årenes løp.

Vegen er avsatt til vegformål i kommuneplanen. Arealet som er satt av til veg er ca. 4,0 meter bredt i kommuneplanen.

Aktuell veg er privat. Hvem som har rett til å bruke vegen er privatrettslig. Kommunen gir ingen private rettigheter gjennom sine vedtak etter plan- og bygningsloven. Heller ikke ved regulering."

Det opplyses i egeenrklæringsskjema: "Siste delen av veien til huset ligger ved sjøen og kan ved spesielt stor flo være delvis under vann i en kort periode."

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er skravert område, som blant annet berører boligen. Megler kontaktet kommunen og fikk følgende svar:

"Av plankartet framgår at bygningen er markert som en bevaringsverdig bygning. Jeg

tenker at 5.4 i reguleringsbestemmelsene da gjelder for dette bygget.

Adkomstvegen fram til Sjøvegen 13 er vist som gang og sykkelveg i reguleringsplanen, men er avsatt til veg i kommuneplanen.

Jeg tenker at kommuneplanen vil gjelde foran reguleringsplanen her.

Om vegen er omsøkt er jeg ikke kjent med. Lite trolig, da den også vises på flybilder fra 60-tallet."

Reguleringsplan er vedlagt i salgsoppgaven. Alle interessenter må gjøre seg kjent med denne. Se sepsielt punkt 5.4.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

52 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 100 000,00))

71 640,- (Omkostninger totalt)

2 171 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 640

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

30.05.2024

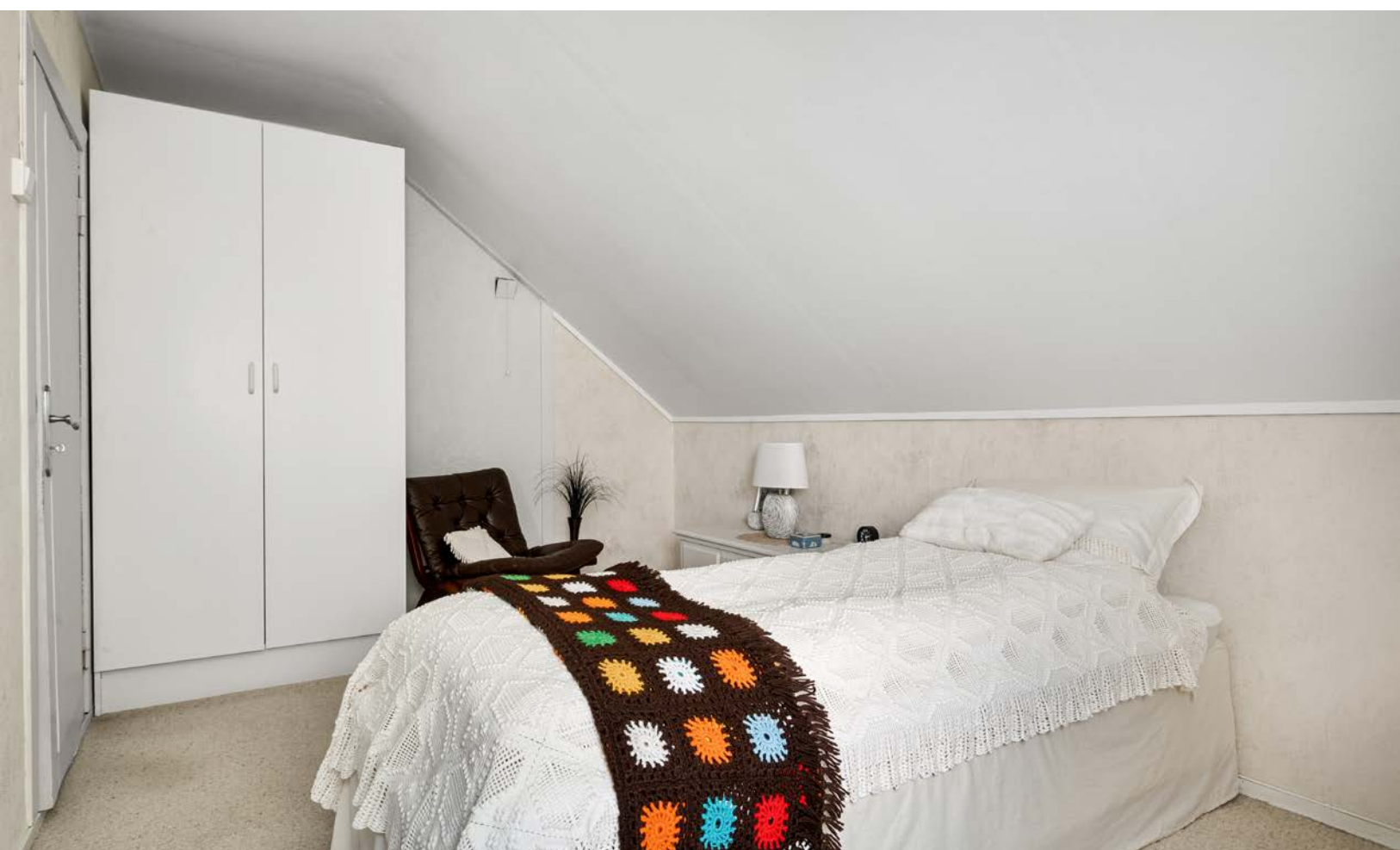


















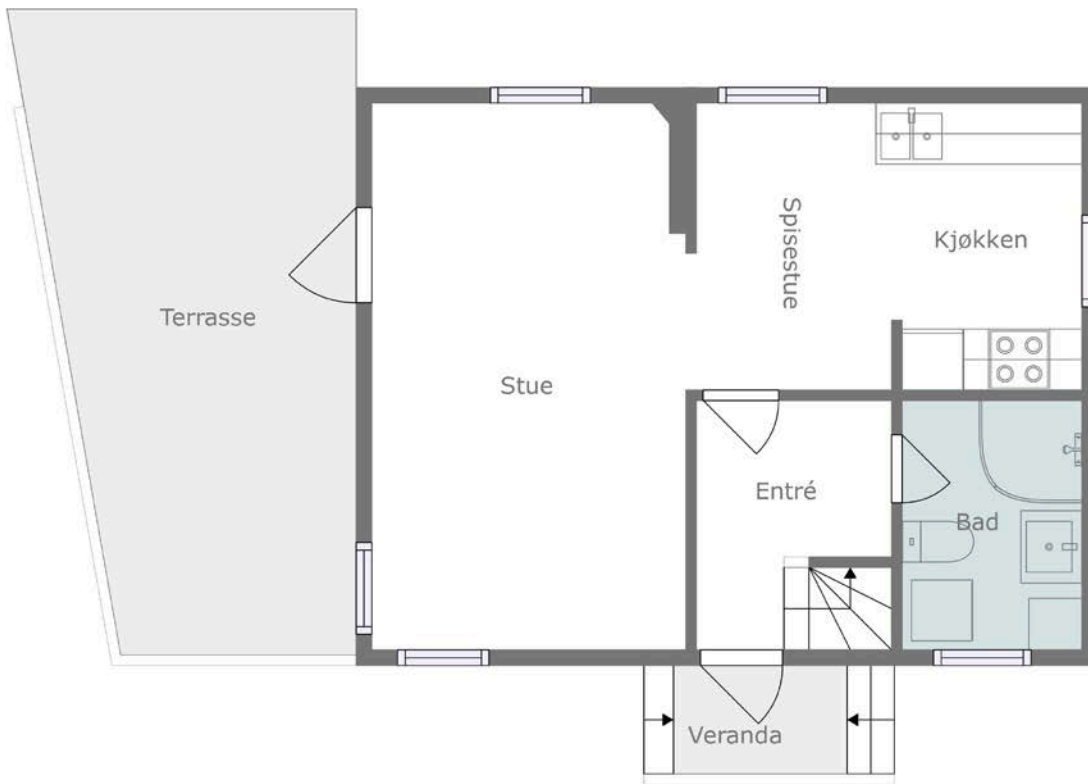




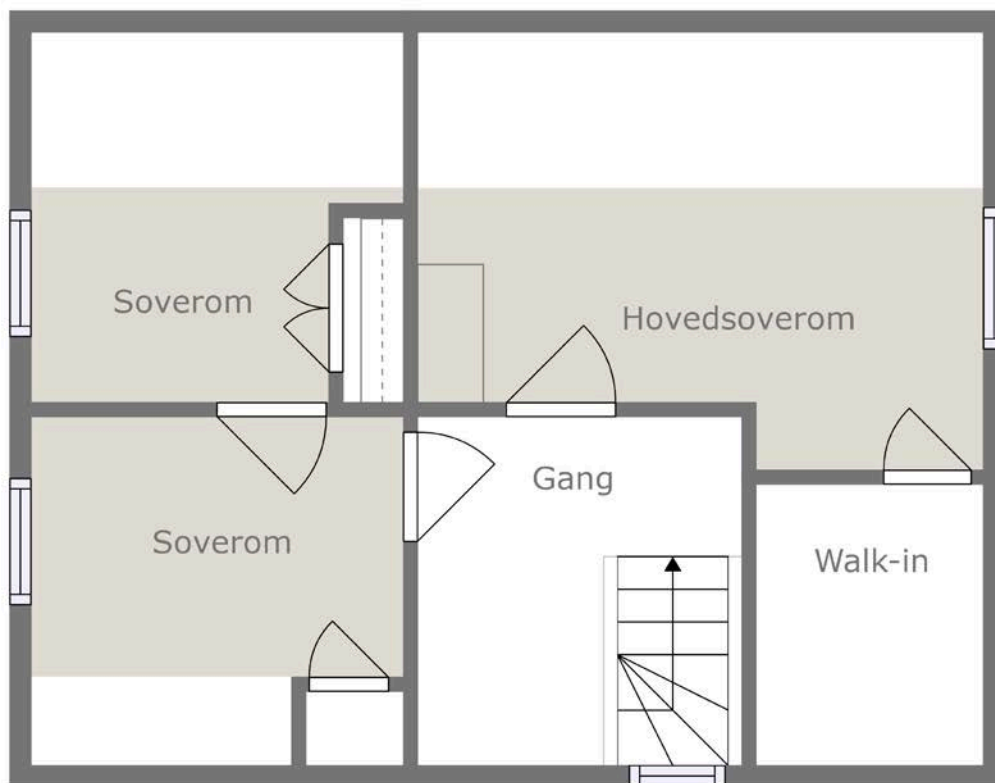








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240106	
Selger 1 navn	
Nils Ivar Kvermo	
Gateadresse	
Sjøvegen 13	
Poststed	Postnr
GJØLME	7310
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Astrid Johanne Skjenald
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1939
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	39
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	6744436

Document reference: 1702240106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NIK

1

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

Beskrivelse

Siste delen av veien til huset ligger ved sjøen og kan ved spesielt stor flo være delvis under vann i en kort periode

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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





Document reference: 1702240106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Ivar Kvernmo	a24585079267beb73c849a 36f2c112eafa1949c9	05.04.2024 10:51:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240106

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sjøvegen 13, 7310 GJØLME
 ORKLAND kommune
 # gnr. 257, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 12.04.2024

Rapportdato: 27.06.2024

Oppdragsnr.: 18900-1406

Referansenummer: QY5127

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i trevirke, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og metallplater som taktekking. Det bemerkes at de fleste bygningselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid slik at det påregnes enkelte oppgraderinger / påkostninger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Renner og nedløp av plast
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 i 2. etasje. (2 stk)
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse av trevirke, anlagt på bakken.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av tepper og belegg.
Veggene har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og oljekamin. Denne er ikke i bruk. Soltluke plassert i kjellerrom
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.
Ventil på vegg. Av utstyr er det wc, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet er i daglig bruk, åpen rørføring dusjsone. og det anbefales å montere dusjkabinett i påvente av at badet blir oppgradert.
Hulltaking ikke foretatt da badet står foran full oppgradering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 1995
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunn opplyses av å bestå sandholdige masser
Det er ikke lagt drenering da stor flo / grunnvann kommer helt inn til boligen
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur betong.
Terrenget er tilnærmet flatt
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

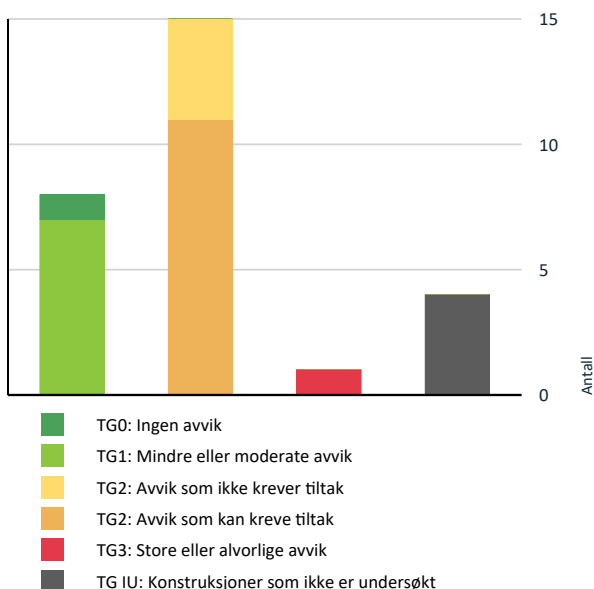
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

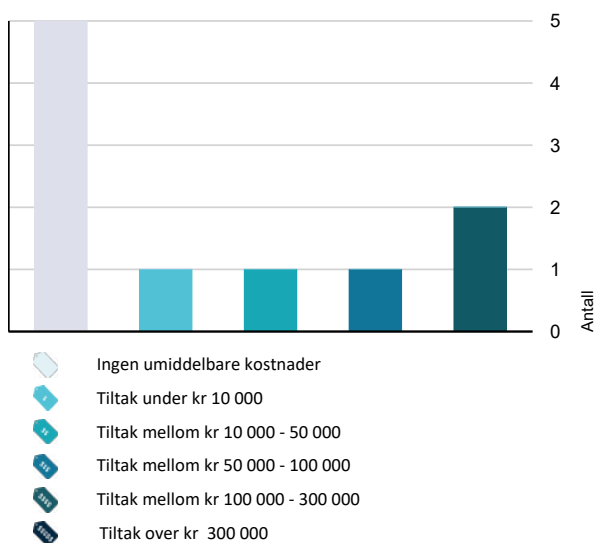
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1937

Kommentar
Påbygd i 1955

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekninger i kledning

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering av kledning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 i 2. etasje. (2 stk)

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering av vinduer må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke, anlagt på bakken.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av tepper og belegg. Veggene har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Boligen er krypkjeller under boligen med 2 små kjellerrom under kjøkken og stue. Svært begrenset kontrollmulighet utenfor kellerrom. Det registreres stedvis tørråte i deler av gulvåser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og oljekamin. Denne er ikke i bruk. Soltluke plassert i kjellerrom

Vurdering av avvik:

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

Pipa og oljekamin er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales kontroll / godkjenning av pipe og ildsted før denne taes i bruk.

det anbefales å montere innvendig stålrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kun en liten del av kjeller har tilkomst.

Ved stor flo kan det stå vann i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventil på vegg. Av utstyr er det wc, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet er i daglig bruk, åpen rørføring dusjsone. og det anbefales å montere dusjkabinett i påvente av at badet blir oppgradert.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da badet står foran full oppgradering.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 1995

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det anbefales mekanisk avtrekk fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Skiftet sikringssap.
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 Etterspør samsvarerklæring
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? Sjøkk 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 sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja I følge selger ble det utført el-kontroll i 2013, men pga alder anbefales el-kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn opplyses av å bestå sandholdige masser

TG IU Drenering

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

Det er ikke lagt drenering da stor flo / grunnvann kommer helt inn til boligen

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svært begrenset kontroll av grunnmur pga manglende tilkomst. Grunnmur har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 2 Terrengforhold

Terrengen er tilnærmet flatt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Dette gjelder springflo

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	39			39	10		39
2. etasje	30			30			30
SUM	69				10		69
SUM BRA	69						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		12		12			12
SUM		12					12
SUM BRA	12						

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2024	Egil Indergård	Takstingeniør
	Astrid Johanne Skjenald	Kunde
	Nils Ivar Kvernmo	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	257	96		0	487.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjøvegen 13

Hjemmelshaver

Skjenald Astrid Johanne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

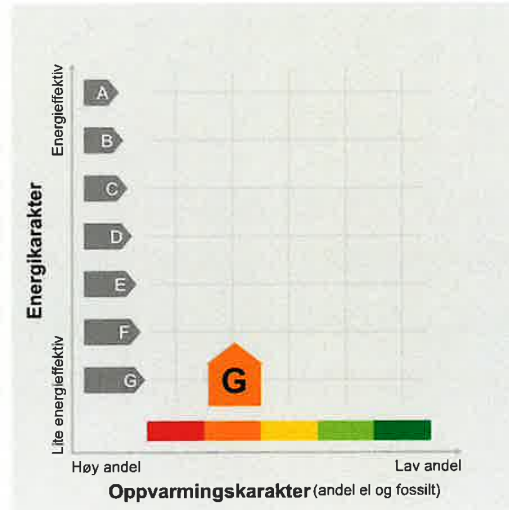
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QY5127>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøvegen 13
Postnummer	7310
Sted	GJØLME
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	257
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184056186
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5d2f66cf-f139-4027-a3dc-c9ec484ddb74
Dato	19.04.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innnetemperaturen

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjøvegen 13
Postnummer: 7310
Sted: GJØLME
Kommune: Orkland
Bolignummer: H0101
Dato: 19.04.2024 14:27:38
Energimerkenummer: 5d2f66cf-f139-4027-a3dc-c9ec484ddb74

Kommunennummer: 5059
Gårdsnummer: 257
Bruksnummer: 96
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184056186

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SMÅØRAN, RÅBYGDA.

Reguleringsplan datert: 06.11.1995.
Bestemmelsene sist revidert: 03.05.1996.
Vedtatt av kommunestyret: 03.09.1996

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plan-kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder (boliger, forretning, allmennyttig formål).
- Landbruksområder.
- Offentlige trafikkområder.
- Fareområder (høyspenningsanlegg).
- Spesialområder (frisiktsoner, friluftsområder, idrettsanlegg, bevaringsområder).
- Fellesområder (felles lekearealer og avkjørsler).

1. Byggeområder.

1.1 Grad av utnyttning

- 1.1.1 For områdene B1-B8 og B10: Tillatt tomteutnyttelse, TU = 30 %
For andre områder: Tillatt tomteutnyttelse, TU = 40 %
(Tillatt tomteutnyttelse er bruksareal i prosent av tomtens areal).

1.2 Boligområder.

- 1.2.1 I boligområdene kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer.
- 1.2.2 For området B9 kan kreves utarbeidet bebyggelsesplan for hele området. Planen skal vise minst 50 m² lekeareal pr. boenhet, og ellers ta hensyn til områdets særpreg og helhetsmiljø når det gjelder byggeskikk og landskap i samsvar med reguleringsplanens intensjoner.

1.3 Kombinasjonsområdet forretning/bolig.

- 1.3.1 I kombinasjonsområdet forretning/bolig kan oppføres forretning i inntil 2 etasjer. Boliger i andre etasje kan tillates.
- 1.3.2 Det skal på egen grunn anlegges minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal til forretning.

1.4 Området for allmennyttig formål.

- 1.4.1 I området for allmennyttig formål kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer. Det skal anlegges minst 1 parkeringsplass pr. 20 m² gulvareal. Parkering kan skje på tilgrensende grunn, eventuelt som felles parkering, forutsatt tinglyst rett om dette.

SOS2796/PLM96

- 1.5 Fellesbestemmelser for byggeområdene.
- 1.5.1 Tillatelse til oppføring av nye boenheter kan ikke gis før kommunens helsemyndigheter erklærer at byggeområdet har tilfredsstillende luftkvalitet. Det vises til plan- og bygningslovens § 68.
- 1.5.2 For hver boenhet skal det avsettes plass for 2 biloppstillingsplasser, hvorav den ene er garasje.
- 1.5.3 Bygningene skal plasseres utenfor byggegrense mot veg som er vist på kartet.
- 1.5.4 Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø. Bygningene skal ha saltak, og ellers ha form, materialer, farge og takvinkel i samsvar med bygninger i tilgrensende områder.
- 1.5.5 Gesimshøyden skal ikke overstige 5,7 meter, målt fra gjennomsnittlig høyde på ferdig planert terreng rundt bygningene.
- 1.5.6 Garasjer, boder og uthus m.v. kan oppføres med grunnflate inntil 50 m² og inntil 1 etasje. De skal være tilpasset bebyggelsen ellers med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer og boder skal angis i byggemeldingen for hovedbygningen selv om disse ikke oppføres samtidig.
- 1.5.7 Der terrenget ligger for lavt, må bygningene oppføres uten kjeller.
- 1.5.8 Innhegning og gjerder skal ikke være høyere enn 80 cm. Avstand fra kjøreveg til gjerde skal minimum være 2,0 meter. Utforming, høyde, materialbruk og plassering av innhengning, gjerder og støttemurer skal godkjennes av kommunen.
- 1.5.9 Kommunen kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra bestemmelsene.
2. Landbruksområder.
- 2.1 I landbruksområdene kan oppføres driftsbygninger, og boliger i inntil 2 etasjer, som har tilknytning til næringen.
- 2.2 Bestemmelsene under pkt. 1.5, fellesbestemmelser for byggeområdene, skal gjelde også for landbruksområdene. Det kan gis dispensasjon fra bestemmelsenes pkt. 1.5.5 og 1.5.6 når det gjelder driftsbygningers størrelse.
3. Offentlige trafikkområder.
- 3.1 I trafikkområdene skal anlegges kjøreveger og gang- og sykkelveger.

- 3.2 Skjæring, fylling og utvidelser for autovern, kurver eller kanaliseringer tillates lagt på tilstøtende områder til vegene.
- 3.3 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg, skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal behandles og tilsås på en tiltalende måte.
4. Fareområder (høyspenningsanlegg).
- 4.1 Innenfor fareområdene er det byggeforbud. Eventuelle dispensasjonssøknader skal forelegges høyspenningsanleggenes innehaver.
5. Spesialområder.
- 5.1 Frisiktsoner.
- 5.1.1 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over kryssende vegers planum. Enkeltstående oppstammede trær kan dog innpasses i frisiktsonen.
- 5.2 Friluftsområder.
- 5.2.2 Det kan tillates oppføring av bygninger i samsvar med friluftformålet og stedets tradisjonelle aktiviteter og formspråk. Bygninger kan oppføres i inntil 1 etasje. Ellers skal bestemmelsene under pkt. 1.5 gjelde så langt det passer.
- 5.2.3 Innenfor friluftsområdet kan gangatkomst langs fjæra sikres med fylling som er tilstrekkelig for formålet. Fylling skal behandles og tilsås på en tiltalende måte.
- 5.2.4 Eiendommene gnr 257 bnr. 1 og 96 kan ha atkomst gjennom friluftsområdet.
- 5.2.5 Innenfor friluftsområdene tillates ikke deponering av avfall, herunder hageavfall.
- 5.3 Idrettsområder.
- 5.3.1 I idrettsområdet kan etableres anlegg for idrett og lek.
- 5.3.2 Bygninger kan oppføres i inntil 1 etasje. Ellers skal bestemmelsene under pkt. 1.5 gjelde så langt det passer.
- 5.4 Bevaringsområder.
- 5.4.1 Innenfor område regulert til bevaring skal kulturminner og landskap bevares. Alle tiltak innenfor dette området må underordne seg de spesiell kvalitetene kulturminnene representerer.
- 5.4.2 Eksisterende bygninger som inngår i planområdet skal bevares eller istandsettes etter antikvariske

SOS2796/PLM96

prinsipper, hvor en søker å bevare så mye som mulig av opprinnelig og eksisterende konstruksjon. Ved reparasjon eller utskifting skal det nyttes kopier eller rekonstruksjon av bygningsdeler, både når det gjelder detaljering, dimensjon, materiale, form og farge.

- 5.4.3 Ombygging eller påbygging kan tillates, enten som en dokumentert tilbakeføring eller ved særskilte behov. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier eller andre bilder.
- 5.4.4 Ved alle bygningsarbeider som medfører endring skal eksisterende situasjon dokumenteres gjennom oppmåling og fotografering. Denne dokumentasjonen skal legges ved evt. byggesøknad og lagres i kommunens byggesaksarkiv.
- 5.4.5 Oppføring av ny bebyggelse innenfor bevaringsområde kan skje i samråd med antikvatisk myndighet. Ny bebyggelse skal i materialbruk, form og volum innordne seg eksisterende bebyggelse eller dokumentert tidligere bebyggelse på samme sted og i henhold til god byggeskikk.
- 5.4.6 Bygninger innenfor område regulert til bevaring tillates ikke revet uten at særlige grunner for dette foreligger.
- 5.4.7 Før kommunen behandler bygnings- eller rivesøknader skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Saker som sendes antikvarisk myndighet skal beskrive eksisterende situasjon gjennom oppmålinger og fotografi, samt tegninger av det foreslåtte tiltaket.

6 Fellesområder.

- 6.1 Felles avkjørsel skal være felles for de eiendommer som vist på plankartet har atkomst fra avkjørselen.
- 6.2 Felles lekeareal skal være felles for de boligområder som i samsvar med reguleringskartet har samme nummerering. Eksempel: Felles lekeareal FL1 er skal være felles med boligområde B1 osv. Lekeplassene skal opparbeides samtidig med utbyggingen av boligfeltet.

6. Fellesbestemmelser.

- 6.1 For alle enkeltbygninger med angitt bevaringsverdi gjelder bestemmelsene under pkt. 5.4 så langt de passer.
- 6.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

6.2 Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som strider mot planen og bestemmelsene.

SOS2796/PLM96



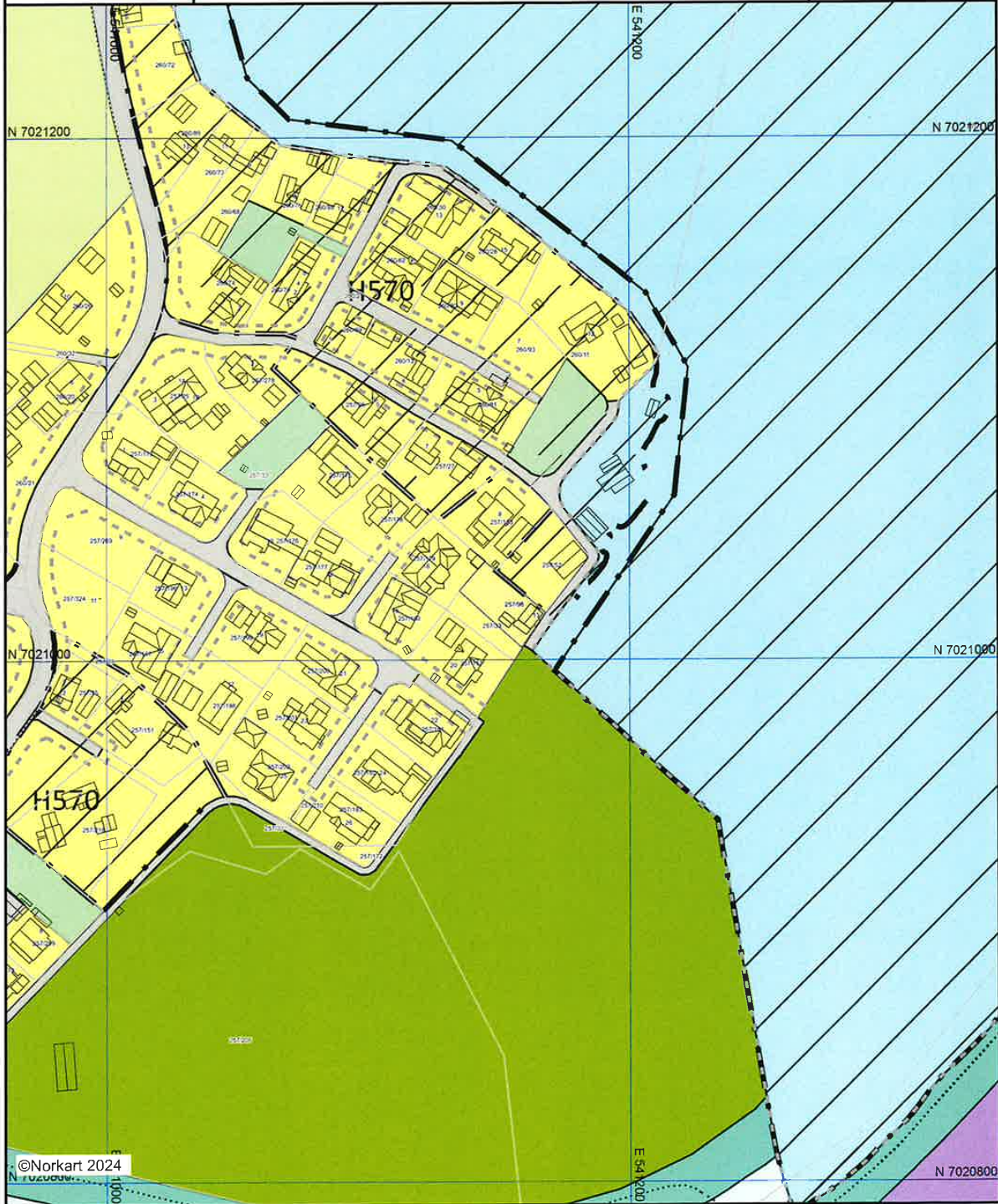
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 257/96
Adresse: Sjøvegen 13
Dato: 05.04.2024
Målestokk: 1:2000





















UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Naturområde vann - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 257/96
Adresse: Sjøvegen 13
Dato: 05.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32












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

Tegnforklaring










Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Bolig/Forretning
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angittthensyngrense
-  Idrett
-  Lekeplass
-  Gang/sykkelveg
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Turveg
-  Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
-  Angittthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Ahr** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift utnytting
- Abc** Påskrift bredde
- Abc** Påskrift radius
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendomskart for eiendom 5059 - 257/96//



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

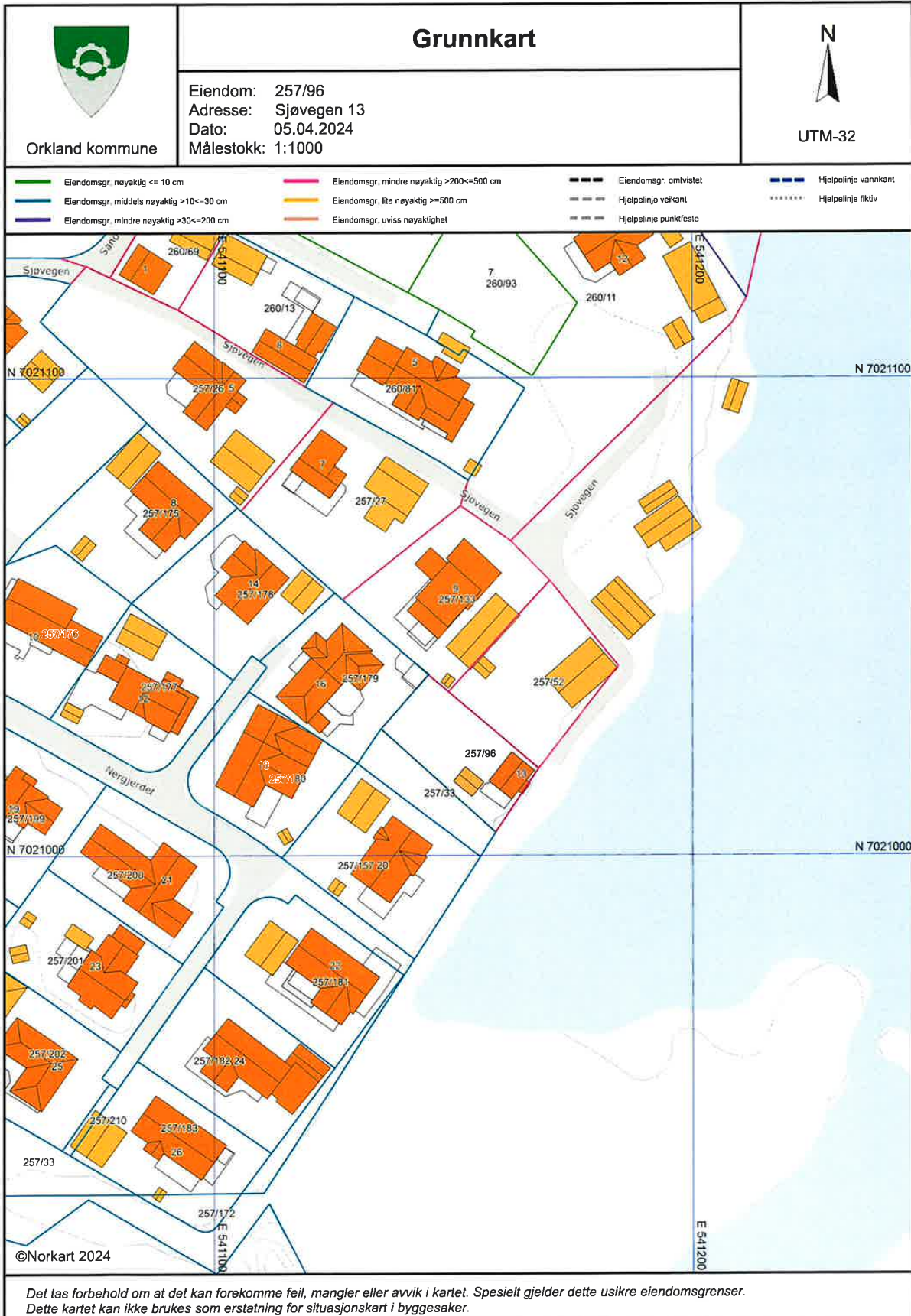
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	487,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7021021,01	Øst	541150,27

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7021026,46	541134,87	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,32	
2	7021037,8	541144,78	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,06	
3	7021034,22	541148,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,50	
4	7021018,15	541167,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,84	
5	7021004,74	541158,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,21	

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





Orkland kommune

Ledningskart

Eiendom: 257/96
Adresse: Sjøvegen 13
Dato: 05.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 5059 - 257/96//



20 m



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



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 05.04.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	257	Bruksnr.	96	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	114561990	Bygningstype	Bolig
Byggningsnummer	184056186	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sjøvegen 13, 7310 GJØLME

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Oljekamin		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.03.2017	Tilsyn	22.10.2008	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 114561990

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Gnr.: 00257
Bnr.: 0096
Fnr.:

Sak nr.: 034/90 A
Jour.nr: 01659/90
Ark.nr.:

M Ø T E B O K

ORKDAL KOMMUNE

<u>Saknummer</u>	<u>Utvalg</u>	<u>Møtedato</u>	<u>Avd/Saksb</u>
034/90 A	ORKDAL BYGNINGSRÅD	18.04.90	TEK/SAB

SØKNAD FRA ASTRID SKJENALD DATERT 19.03.1990 OM BYGGETILLATELSE FOR UTHUS PÅ EIENDOMMEN "SJØSTRAND", GJØLME.

ORKDAL BYGNINGSRÅD

Det har ikke kommet merknader til søknaden.

VEDTAK:

Søknaden innvilges.

Vedtaket er fattet av bygningsssjefen etter delegasjon gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1 nr. 2 og avgjørelsen kan påklages.

Eventuell klage settes frem skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker etter at utskrift er sendt.

Teknisk kontor, 02.04.90

Utskrift sendt til:
Astrid Skjenald, 7310 GJØLME.

ORKDAL KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Olaf Lien

ORKDAL KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
Dato 29/3-90 J.nr. 90/01659
Arkiv Sign.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven
- driftsbygning i landbruket, § 81
 - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
 - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikkene merket **M**)

Til bygningsrådet i

ORKDAL

Kommunernr.	Bygningsnr.	Løpnr.
Godkjent	Igangsett	Tatt i bruk
19	19	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap. 14.1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
	267 96				
Adresse 7310 Gjelme					
M Arbeidets art	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Masseuttak/ fylling
	- beskriv				
Annet					
M Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input checked="" type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Fritids- bolig	<input type="checkbox"/> Drifts- bygning
	- beskriv Uthus i tre 3 x 3 1/2 m.				
Annet					

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt

Dato

Dato

Dato

Påbygg / tilbygg

Bygningstype

Næringegruppe

Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Byggeforskrift	<input type="checkbox"/> Vedtektar Plan
	Dispensasjonen gjelder:			

Vedlegg

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn			
	<input type="checkbox"/> Fasadetegninger	<input type="checkbox"/> Etasjeplan	<input type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Konstruksj-tegninger	<input type="checkbox"/> Statiske beregninger
	<input type="checkbox"/> Rapp. om grunnundersøkelser	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter			
	Andre vedlegg				

Koordinator

Kartplate

Koordinatsystem

X-koordinat

Y-koordinat

Z-koordinat

Byggesakerreferansenum.

Kode Nr. (7 pos.)

Kode Nr. (7 pos.)

Kode Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M	Byggherre	M	Søker / melder	
Navn		Navn		
Adresse		Adresse		
Postnr.	Poststed	Tlf.	Postnr.	Poststed
<input type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	Tlf.		
Selskap / lag		Tlf.		
Dato	Sign.	Dato	Sign.	
19/3		Arvid Skjoldal.		

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tillatt utnyttelsesgrad		
M Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal		
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense <i>2,5 m</i>	Vegmidte	Annen bygning <i>3,5 m og egen bolig</i>
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
M Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig terdsel			
	<input type="checkbox"/> Riksveg/ fylkesveg	Er vegsejens avkjøringstillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
M	Gir arbeidet endrede avkjøringstorhold			
M Byggegrunn	<input type="checkbox"/> Fjell	<input checked="" type="checkbox"/> Grus	<input type="checkbox"/> Sand	<input type="checkbox"/> Leire
	<input type="checkbox"/> Annet	-beskriv		
M Fundament	<input type="checkbox"/> Grunnmur	<input type="checkbox"/> Bankett/såle	<input checked="" type="checkbox"/> Peler	<input type="checkbox"/> Annet
	-beskriv			
M Vannforsyning pbl § 65,67	Tilknyttet			
	<input checked="" type="checkbox"/> -offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> -privat vannverk	<input type="checkbox"/> -annen privat vannforsyning innlagt vann	
M Avløp pbl §§ 66,67	<input type="checkbox"/> -beskriv			
	<input checked="" type="checkbox"/> Off. avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avl.-ant.	Skal det install. vannklosett	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			Foreligger utslippstillatelse	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
M Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Selv-drenering	<input type="checkbox"/> Kultgrøft	<input type="checkbox"/> Rør	
	Drensvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng			
M Overvann	Takkvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng			
	Hels pbl § 106a BF 87 kap. 18			
M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Skal bygningen ha hels <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom ja, kreves egen søknad			
	Antall etasjer	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (boliger)			
	Bruksareal (NS 3940)	m ²	<i>10,5</i> m ²	m ²
	Bebyggd areal (brutto grunnflate)	m ²	m ²	m ²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr.

(maks. 3 kryss)

1	Tre	2	Lettbetong
3	Betong	4	Metall
5	Tegl	9	Annet

-horizontale konstr.
(maks 3 kryss)

1	Tre	2	Lettbetong
3	Betong	4	Metall
		9	Annet

Materialer i yttervegg
(maks 3 kryss)

1	Tre	2	Lettbetong
3	Betong	4	Metall
5	Tegl	9	Annet

Oppvarming
(maks 1 kryss)

0	Ved	1	Oljefyr-anlegg
2	Oljefyrtildsted	3	Ei.
4	Oljefyr-anl./ei.	5	Oljefyr-anl./ved
6	Oljefyrtildst./ei.	7	Oljefyrtildst./ved
8	Ei./ved	9	Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal		
		bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspekifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall		Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./føtenr.	Evt. under-nr.
				bad	WC					

TEKNISKE KRAV

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Brannvern	Bygningen oppløses i bygningsbrannklasse				
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
	<input type="checkbox"/> ikke krav	-beskriv			
BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

BF 87 Kap. 41 • 23:2, 41 og 43:2 • 42 • 43 • 44 • 45 • 46 • 47 • 48 • 49 • 51 • 52 • 53 • 54	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- tilluftsrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

GJENPART AV NABOVARSEL (vedlegg til søknad/melding)	Vedrørende eiendommen	Gnr. 257	Bnr. 96	Festenr.	Seksjonsnr.
		Eier/føster Asmid Skjernald.			
		Adresse 7310 Gjelme			

Til bygningsrådet i **Orkdal.**
7300 Orkanger.

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

ORIKDAL BYGNINGSRÅD
Sak. **34/90A**

Søknad om delingstillatelse

Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til:

<input type="checkbox"/> bolighus	<input type="checkbox"/> fritidshus	<input type="checkbox"/> industri/bergverk	<input type="checkbox"/> varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant	<input type="checkbox"/> offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> landbruk/fiske
<input type="checkbox"/> naturvern	<input type="checkbox"/> offentlig friluftsomr.	<input type="checkbox"/> off. veg	<input type="checkbox"/> annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		

Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86 a. Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art

Nybygg Tilbygg Påbygg Underbygging Riving Fasade-ending

- beskriv

Annet

Byggets art

<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Garasje	<input checked="" type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Skole	<input type="checkbox"/> Forsaml.-lokale	<input type="checkbox"/> Driftsbygning landbruk
<input type="checkbox"/> Industri-/kontorlokale	<input type="checkbox"/> Bilverksted	<input type="checkbox"/> Kai	<input type="checkbox"/> Molo	<input type="checkbox"/> Dokk	<input type="checkbox"/> Bru	<input type="checkbox"/> Transformator
<input type="checkbox"/> Tank/beholderanl.	<input type="checkbox"/> Underjord. anlegg	<input type="checkbox"/> Haller/be-drift i fjell	<input type="checkbox"/> Tribuner	<input type="checkbox"/> Idrettsanlegg		

- beskriv **Uthus i tre 3 x 3 1/2 m**

Annet

Søknad om bruksendring - jfr. pbl. § 93

Fra: _____ Til: _____

Søknad om dispensasjon - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> forskrift	<input type="checkbox"/> vedtakt	<input type="checkbox"/> kommuneplan	<input type="checkbox"/> reguleringsplan	<input type="checkbox"/> bebyggelseplan
---	------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	--	---

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor - adresse _____

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

Sted **Gjelme** Dato **12/3** Underskrift **Asmid Skjernald.**

Kjellerrett § 138 Forleg: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8 87

**KVITTERING FOR
NABOVARSEL**

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varsel. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknaesrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom		Postverkets kvittering for rekommandert sending		Personlig kvittering for mottatt varsel		
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Erik Morten Garberg Postnr. 7310 - sted Gjelms	102	Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Leiv Hansson & Elly Johansen	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Norgesgade 16 Postnr. 7310 - sted Gjelms	103	Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Knut Bjørkli	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Postnr. 7310 - sted Gjelms	104	Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Janders Hoakland	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Postnr. 7310 - sted Gjelms	105	Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Oddbjørn Olsvik	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Nordsette 257 7038 Trondheim	106	Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.



Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger: 5 alle Sign. J.

GJENPART AV NABOVARSEL (vedlegg til søknad/melding)	Vedrørende eiendommen	Gnr. 257	Bnr. 96	Festenr.	Seksjonsnr.
		Eier/fester Patrid Skjenald.			
		Adresse 7310 Gjelme.			

Til bygningsrådet i **Orkdal**
7300 Orkanger.

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

ORKDAL BYGNINGSRÅD
Saksnr. **34/90A**

Søknad om delingstillatelse

Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til:

<input type="checkbox"/> bolighus	<input type="checkbox"/> fritidshus	<input type="checkbox"/> industri/bergverk	<input type="checkbox"/> varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant	<input type="checkbox"/> offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> landbruk/fiske
<input type="checkbox"/> naturvern	<input type="checkbox"/> offentlig friluftsomr.	<input type="checkbox"/> off. veg	<input type="checkbox"/> annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		

Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86 a.
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art

Nybygg Tilbygg Påbygg Underbygging Riving Fasade-ending

- beskriv

Byggets art

<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Garasje	<input checked="" type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Skole	<input type="checkbox"/> Forsaml.-lokale	<input type="checkbox"/> Driftsbygning landbruk
<input type="checkbox"/> Industri-/kontorlokale	<input type="checkbox"/> Bilverksted	<input type="checkbox"/> Kai	<input type="checkbox"/> Molo	<input type="checkbox"/> Dokk	<input type="checkbox"/> Bru	<input type="checkbox"/> Transformator
<input type="checkbox"/> Tank/beholderanl.	<input type="checkbox"/> Underjord. anlegg	<input type="checkbox"/> Haller/be-drift i fjell	<input type="checkbox"/> Tribuner	<input type="checkbox"/> Idrettsanlegg		

- beskriv **Uthus i are 3 x 3 1/2 m.**

Søknad om bruksendring - jfr. pbl. § 93

Fra: _____ Til: _____

Søknad om dispensasjon - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> forskrift	<input type="checkbox"/> vedtekt	<input type="checkbox"/> kommuneplan	<input type="checkbox"/> reguleringsplan	<input type="checkbox"/> bebyggelseplan
---	------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	--	---

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor - adresse _____

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

Sted **Gjelme** Dato **12/3** Underskrift **Patrid Skjenald.**

K-blankett 5133. Forlag: Sem & Stenemann A/S, Oslo, 9-87

**KVITTERING FOR
NABOVARSEL**

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varsløt. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

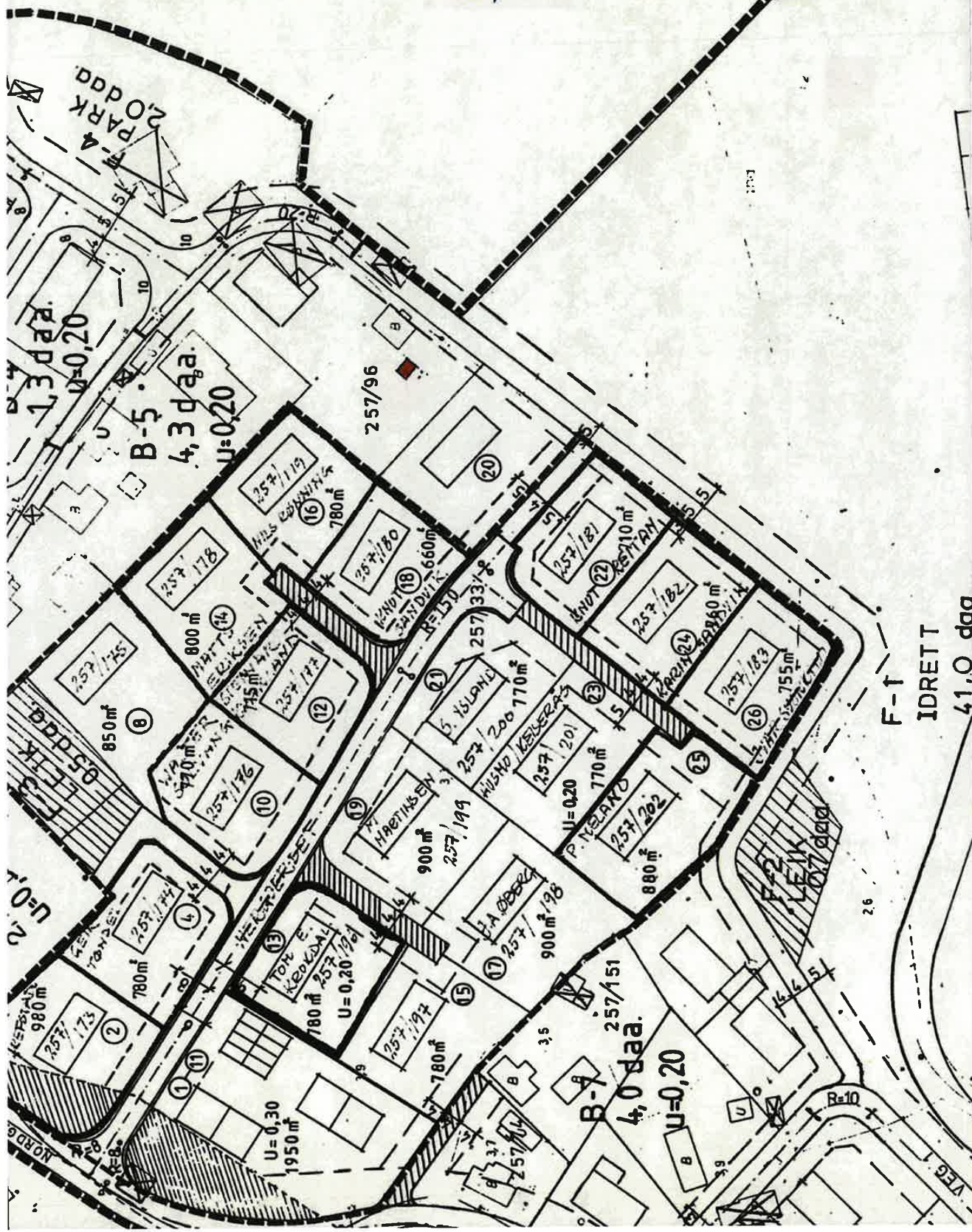
Nabo/gjenboer eiendom		Postverkets kvittering for rekommandert sending			Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festens navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festens navn	102	
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festens navn	103	
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festens navn	104	
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festens navn	105	
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festens navn	106	
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festens navn		
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festens navn		
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festens navn		
Adresse				Postnr. - sted		Dato Sign.

5102
14-3-90
7310

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater

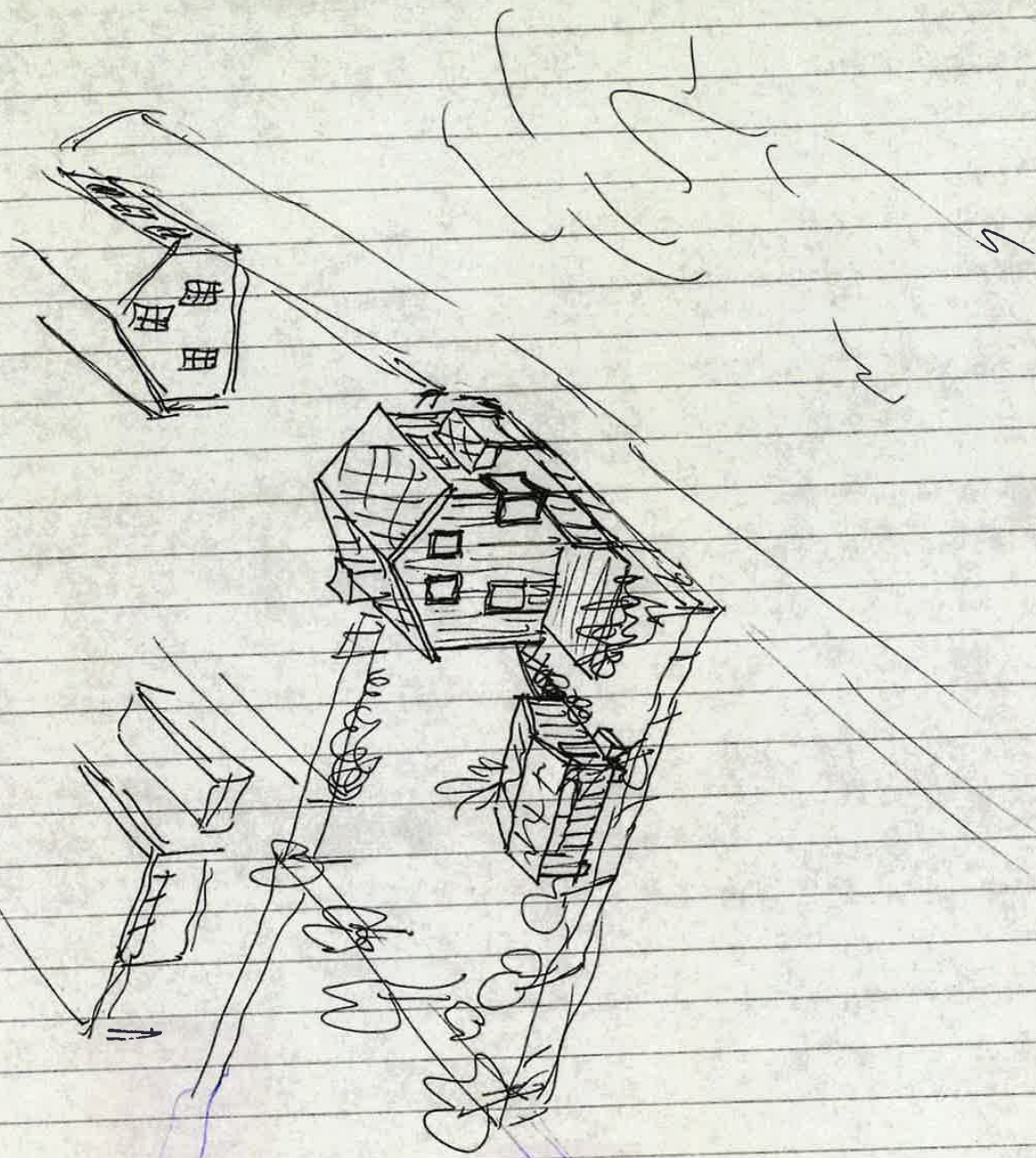
Samlet antall sendinger: 5 stk Sign. Jy.

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SÅK NR. 34/90A



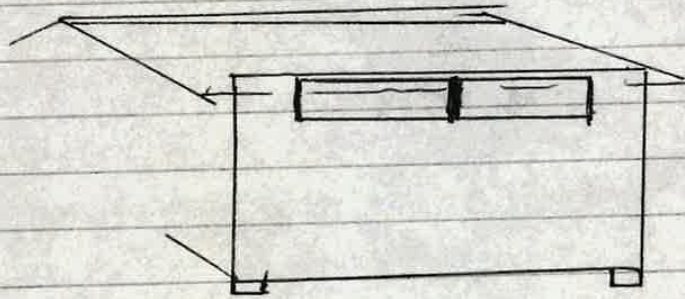
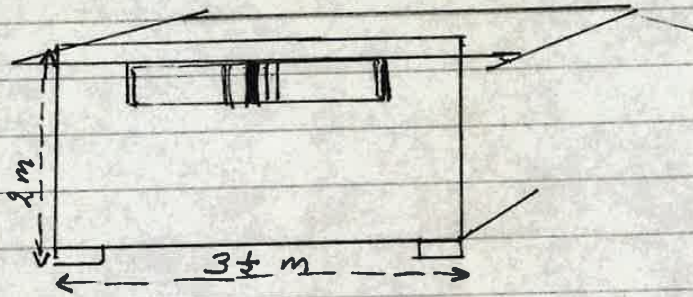
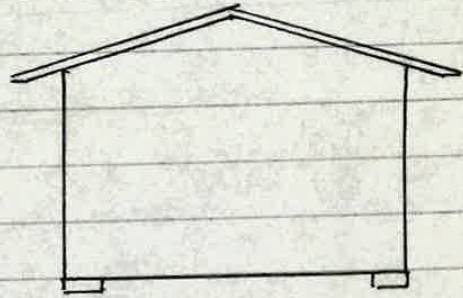
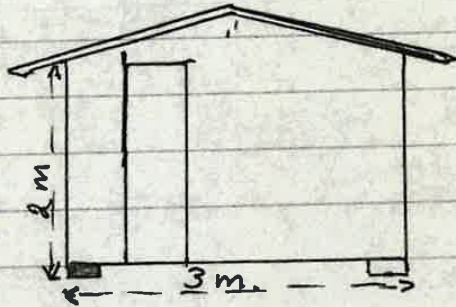
F-1
IDRETT
41,0 daa

B-1
4,0 daa
U=0,20



34/900

ORÖDAL BYGNINGSRÅD
E- 34/90 A



2.



Orkland kommune

Utskriftsdato: 05.04.2024

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72 46 30 00

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	257	Bruksnr.	96	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sjøvegen 13, 7310 GJØLME								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ORKLA EIENDOMSMEGLING AS
V/INGVILD BY
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1702240106
Vår referanse: 3440078/23654411
Bestilling: C3 2024-04-08 (7) 8

Dato
08.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
353	64	9.3.1957	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5059 ORKLAND	257	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Nr. 859 a.

Avskrift.

PÅ LAGER: SEM & STENERSEN 7/6. OSLO
1-53.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Orkdal sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Onsdag den 6. mars 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Vigen
g.nr. 257 br.nr. 52 av skyld mark 1,00 i Orkdal
herred. Forretningen er forlangt av Kristian Wiggen, Gjølme

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Alle har gitt forsikring

Ved forretningen møtte:³⁾ Kristian Wiggen

De motstøtende eiere Erik Garberg og Kristian Kvakland var varslet men møtte ikke.

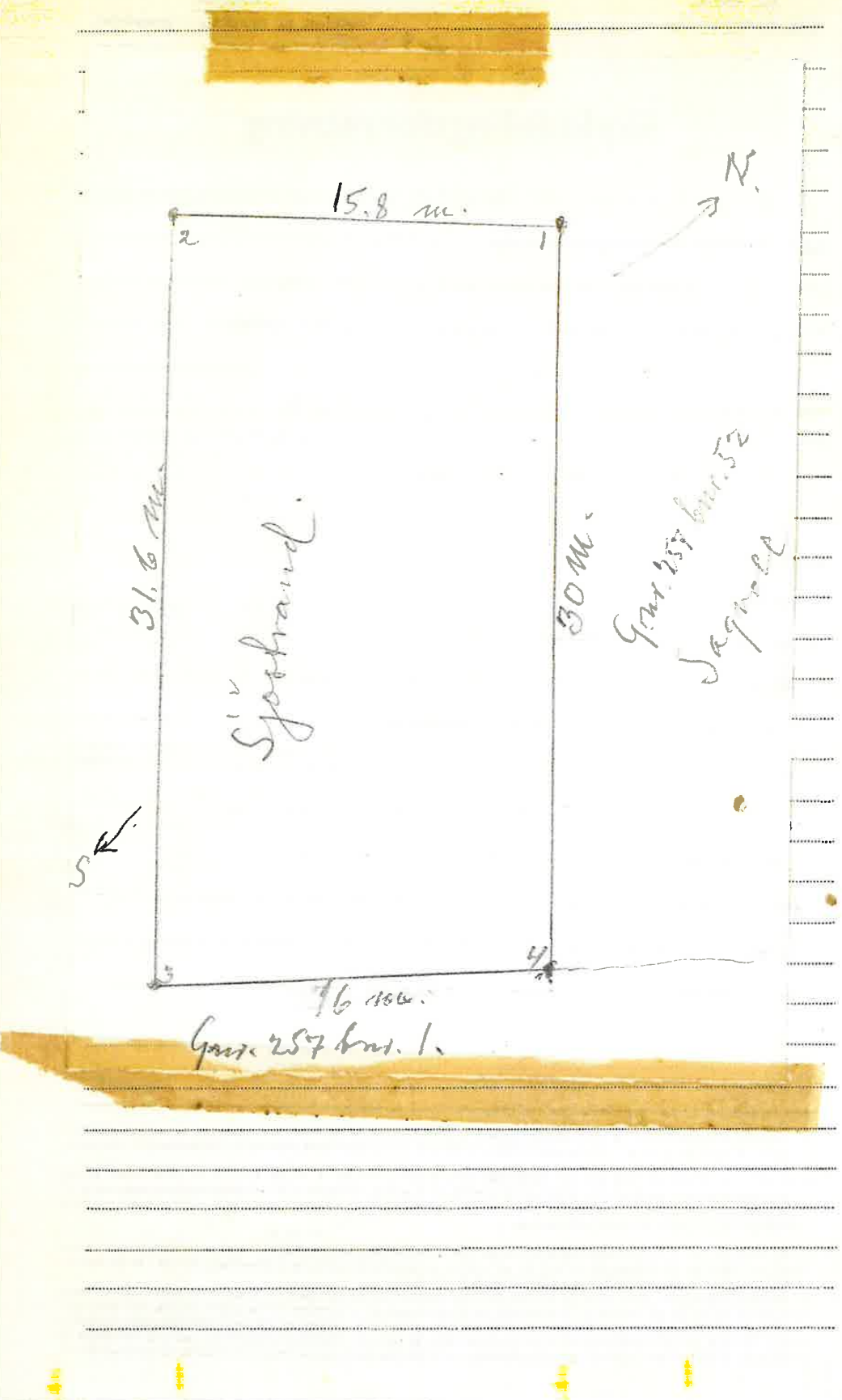
Mennene valgte til formann Mils Fergestad

Over de 11 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Fra nedsett jarnrør i grensa mot gnr.257 bnr.52 går grensa mot sydvest 15,8 m. til nedsett jarnrør, går mot sydaust 31,6 m. til jarnrør i grensa mot gnr.257 bnr.1, går etter denne grensa mot nordaust 16 m. til hjørnemerket mot gnr.257 bnr.52, går etter grensa mot denne eiendom mot nordvest 30 m. til utgangspunktet. Alle grenselinjer er rette.

- 1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning
den N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

54.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsformødenhet nødvendige skog? Nei
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

~~Kan benyttes av fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjentlig.¹⁾~~

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 2 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 98 øre

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Sjøstrand

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

56.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Augustaf. And. Børnsdal Hans Sjøvold

Antatt til tinglysing

9. Mars 1907.

Tinglyst ved

Den fraskilte del

har fått g.nr. *257.* br.nr. *96.*

Beigro Bimby
(kst.)

Sjøvegen 13

Nabolaget Gjølme/Råbygda - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Råbygda Linje 421	9 min 🚶 0.7 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 5 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	1 t 32 min 🚗

Skoler

Gjølme skole (1-7 kl.) 118 elever, 7 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 309 elever, 19 klasser	9 min 🚗 4.1 km
Orkdal videregående skole 500 elever	9 min 🚗 5.7 km
Meldal videregående skole 300 elever	32 min 🚗 27.6 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

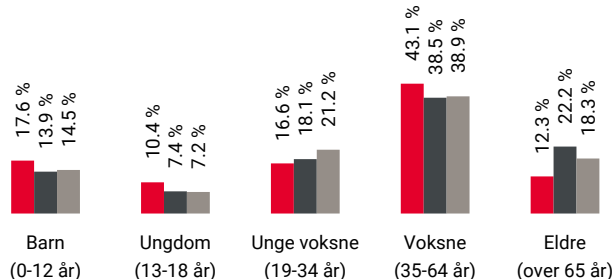
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gjølme barnehage (1-5 år) 62 barn	17 min 🚶 1.3 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	9 min 🚗 5.3 km
Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	11 min 🚗 4.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Oti Senteret	6 min 🚗
Kiwi Orkanger	7 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

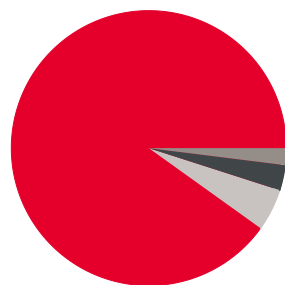
⚽ Glimt stadion 11 min 🚶
Fotball 0.8 km

⚽ Gjørme skole - ballbinge 17 min 🚶
Ballspill 1.2 km

🚴 Max-gym Orkanger 7 min 🚗

🚴 3T-Orkanger 8 min 🚗

Boligmasse



■ 91% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 2% blokk
■ 5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

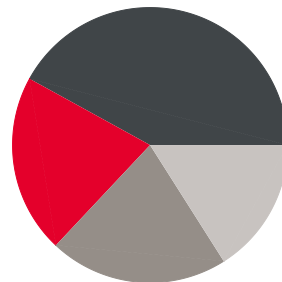


Varer/Tjenester

📦 Oti-Sentret 7 min 🚗

📦 Vitusapotek OTI-senteret 7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

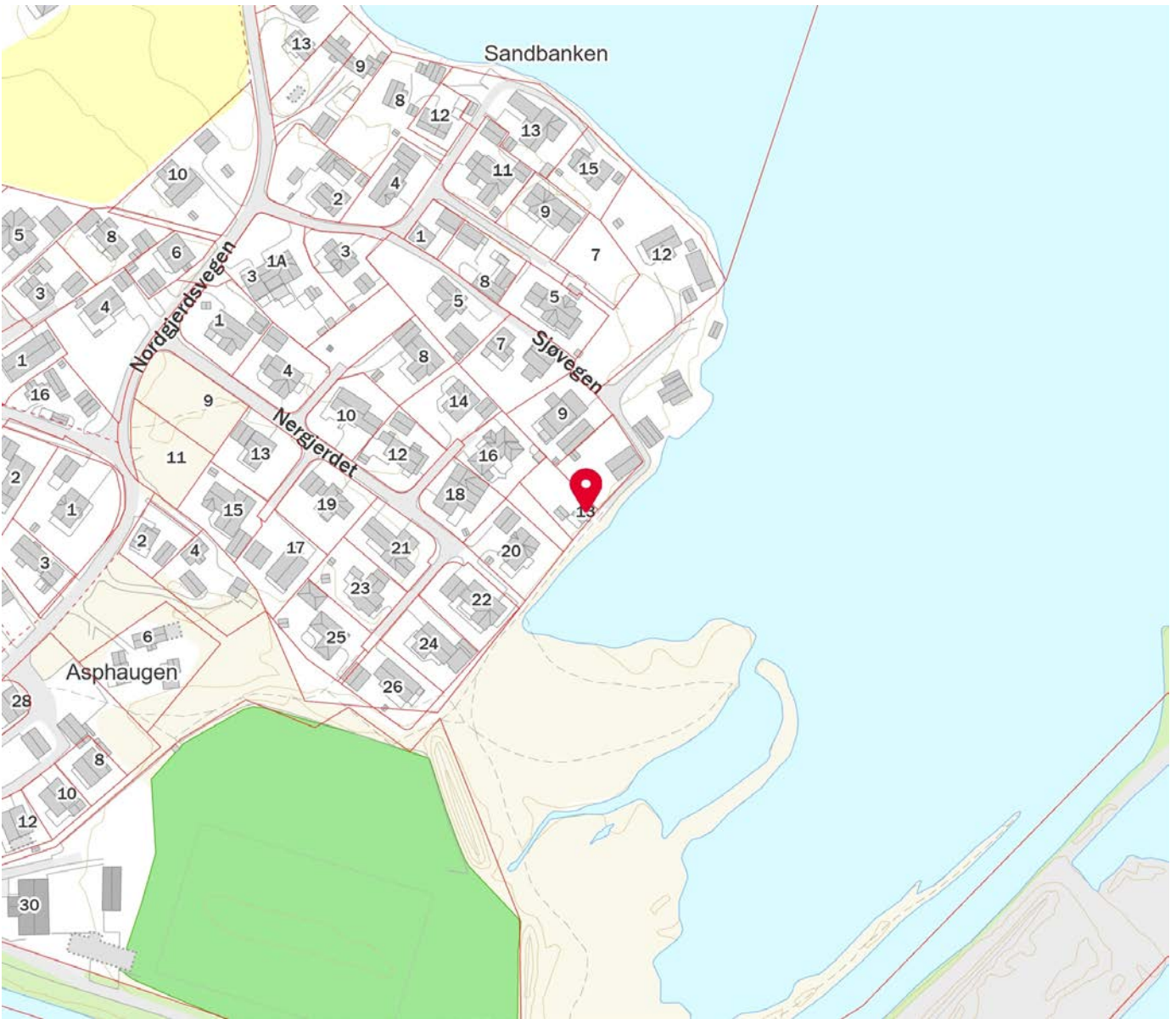
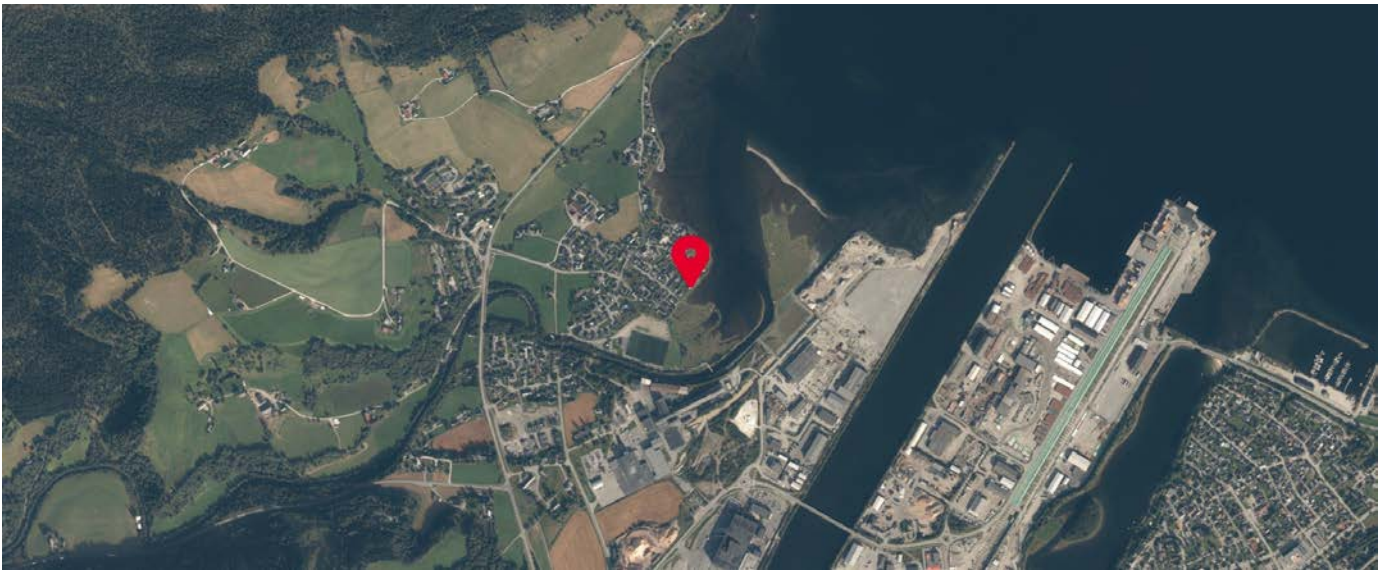
43%

■ Gjørme/Råbygda
■ Orkland kommune
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sjøvegen 13
7310 GJØLMEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Oppdragsnummer: 1702240106

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

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:

30.05.2024

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