



aktiv.

Trondheimsveien 42D, 7300 ORKANGER

Flott 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje i firemannsbolig. Sentral beliggenhet på Orkanger. Garasje i rekke.



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 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Felleskostn.: Kr 500,-
Selger: Heidi Bolme

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 76/82 kvm
Tomtstr.: 8496.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 213
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1702250201

Velkommen til Trondheimsveien 42D!

Eiendommen ligger på Hov, forholdsvis tilbaketrukket selv om det er svært sentralt. Noen hundre meter ned i gata har man flere butikker og restauranter samt legekontor.

Her bor man lettvtint med bussholdeplass like ved eiendommen. Coop Extra butikk på motsatt side av Orkdalsveien.

Tar man turen gjennom sentrum finner man kjøpesentra og godt utvalg av småbyens fasiliteter. For den turglade er det fine mulighet opp mot Ulvåsmarka eller i Orklaparken.

Inneholder:

2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, entré og bod.

Garasje i rekke.

Vestvendt terrasse.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	38
Kommunal info	53
Info fra sameiet	64
Tinglyste erklæringer	73
Energiattest	116
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 76 m²

BRA-e: 6 m² BRA-e er utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8496.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Asfaltert adkomst og stort felles plenareal. Det opplyses av sameiet at fellesutgiftene

Beliggenhet

Velkommen til Orkanger!

Hvorfor bo i en storby når man har det de fleste trenger i en sjarmerende småby som Orkanger? Her kan barna gå til skolen, butikker og restauranter i Orkdalsveien, et av Midt-Norges flotteste fotballanlegg like i nærheten samt andre fasiliteter vi kan benytte oss av.

Tar man beina fatt er det en liten gåtur ned til badestrender og turområder ved Gammelosen (Vannspeilet). Som en perle på nedre del av Orkanger finner man Nerøra. Her er eldre og svært sjarmerende trehusbebyggelse som i stor grad er vernet - for å

bevare dets historiske uttrykk og særpreg.

Vender man snuten opp mot "bakkan", kan man følge veien opp til Ulvåshytta. Her legger mange søndagsturen. Fra sentrum er det ca. 4,5 km. opp til hytta. Her går tilnærmet uendelige stier videre innover marka. På vinteren kan man glede seg over milevis med oppkjørte løyper samt søndagsåpen hytte med hyggelig bevertning og salg av kaffe, vaffel og kaker.

Kommunens største satsning noensinne, Folkehelsesenteret, ble ferdigstilt for få år siden. Her er eget badeanlegg hvor det er terapibad, 25 meters basseng med seks konkurransebaner, opplæringsbasseng og eget stupebasseng. I tillegg varmebasseng, boblebad, barnebasseng og et aktivitesbasseng med geysir, boblebank, strømmekanal, bølgebasseng, vannkanon, samt vannsklier i ulike høyder og lengder. Folkehelsesenteret ligger like ved Orklahallen, klatrehallen og vakre Idrettsparken.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området Hov består stort sett av leilighetsbygg/rekkehus/tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området Hov består stort sett av leilighetsbygg/rekkehus/tomannsboliger.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole.
Videregående på Follo.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp like ved eiendommen. Gode bussforbindelser mot Trondheim.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse mot sør med tilkomst fra stue. I tillegg er det terrasse ved ytterdør.

Innhold

Inneholder:

2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, entré og bod.

Garasje i rekke.

Vestvendt terrasse.

Standard

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett(2023) og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2023.

I følge selger er det utført el-arbeider med nye kurser i leiligheten i 2023.

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 (ingen).

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 2. etasje > Bad himling
> Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. etasje > Bad tettesjikt

Forhold som har fått TG3: Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på fellestomt og i garasje.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 10 044,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er her vannmåler, så gebyr vil variere etter forbruk.

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

Formuesverdi primær

Kr 594 685,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 378 738,- pe. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

80/2439

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene dekker brøyting, strøing og plenklipping på fellesareal.

Kommunale avgifter, renovasjon, TV/nett og forsikring (byggningsforsikring og innbo) betales av den enkelte, og inngår ikke.

Kjøper plikter selv å etablere forsikring til overtagelse.

Selger opplyser at bygget har felles byggningsforsikring. Opplyser følgende: «Blir ca kr 5 500,- pr leilighet i året i forsikring. Jeg krever inn og betaler denne regningen. Forsikringsselskap er Frende. Huset har eget org nr pga av forsikring. Faktura sendes ut en gang i året.»

Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

Sameiet

Sameienavn

Huseierlaget Hov Gård

Om sameiet

Følgende er opplyst i vedtektene:

Huseierlaget omfatter 8 eierseksjoner 2-roms leiligheter, 19 eierseksjoner 3-roms leiligheter og 2 eierseksjoner 4-roms leiligheter.

Se vedtekter i salgsoppgaven for nærmere info.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Regnskap for 2024 viser resultat kr 61 639,62,-

Regnskap er vedlagt i prospektet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved salg.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameiet opplyser at det er tillatt med dyrehold, men skriver "helst ikke".

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må forventes å stille på dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Huseierlaget Hov Gård

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 213, seksjonsnummer 26 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:

5059/4/213/26:

10.01.1996 - Dokumentnr: 169 - Erklæring/avtale

Bestemmelser vedr. felles adkomstvei

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:213

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1996 - Dokumentnr: 169 - Erklæring/avtale

Plikt til å sette opp og vedlikeholde gjerde i grensen langs jernbanelinje og i veikant på egen eiendom

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:213

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1996 - Dokumentnr: 169 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

Rett til å knytte seg til kloakkanlegget

Overført fra: Knr:5059 Gnr:4 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1996 - Dokumentnr: 170 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 26

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/2431

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse, datert 21.04.1997.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.04.1997.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat på sameiets eiendom.

Vann og avløp er offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht. reguleringskart.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Hov Gård gnr 4 bnr 1 kan sees hos megler.

Iht. kommuneplan er eiendommen avsatt til boligformål.

Adgang til utleie

Leiligheten har ikke vært utleid. Se vedtekter, ev. konferer megler ved ev. spørsmål.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 292 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 295 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,42% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, dog minimum kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, 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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.02.2026







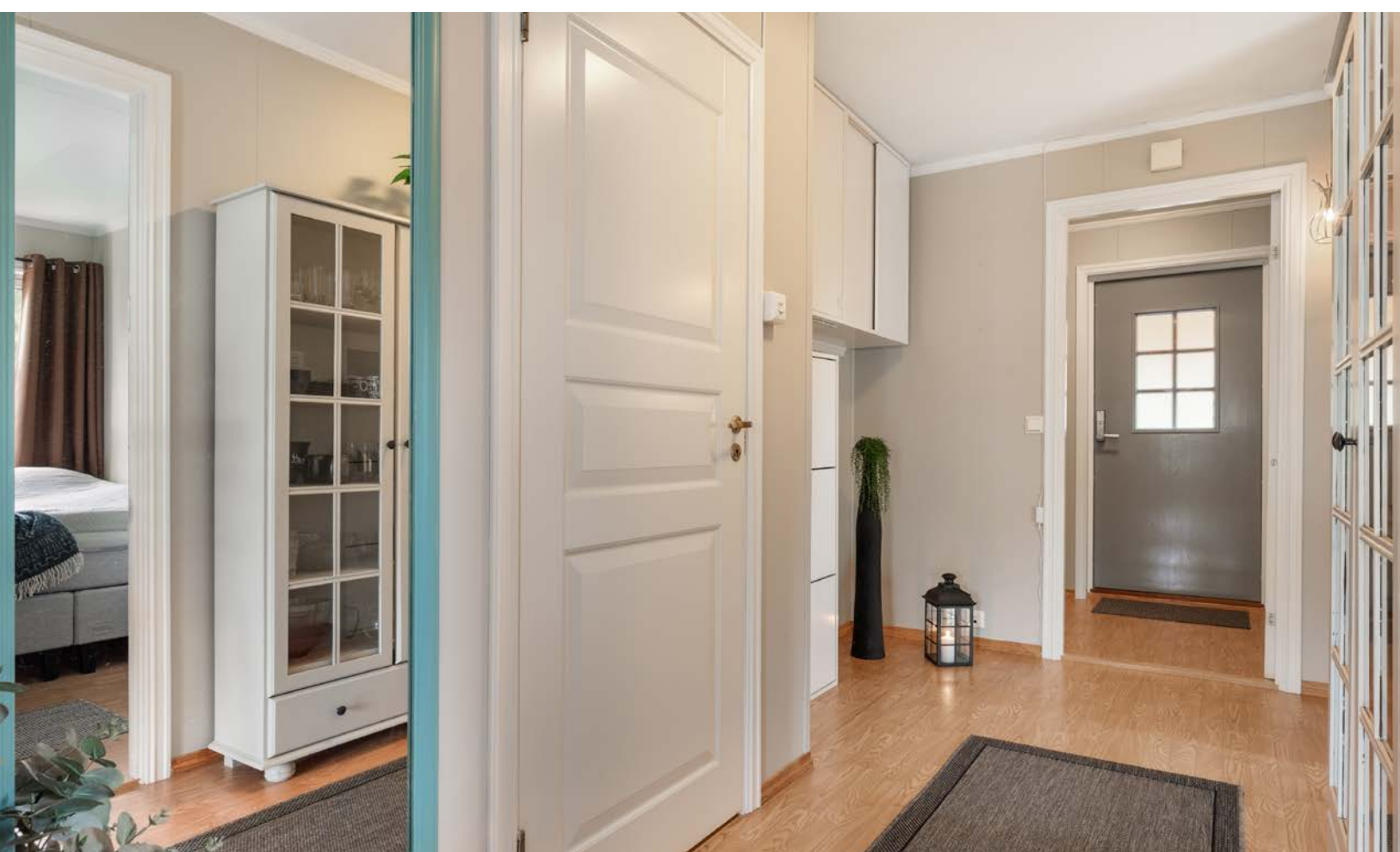












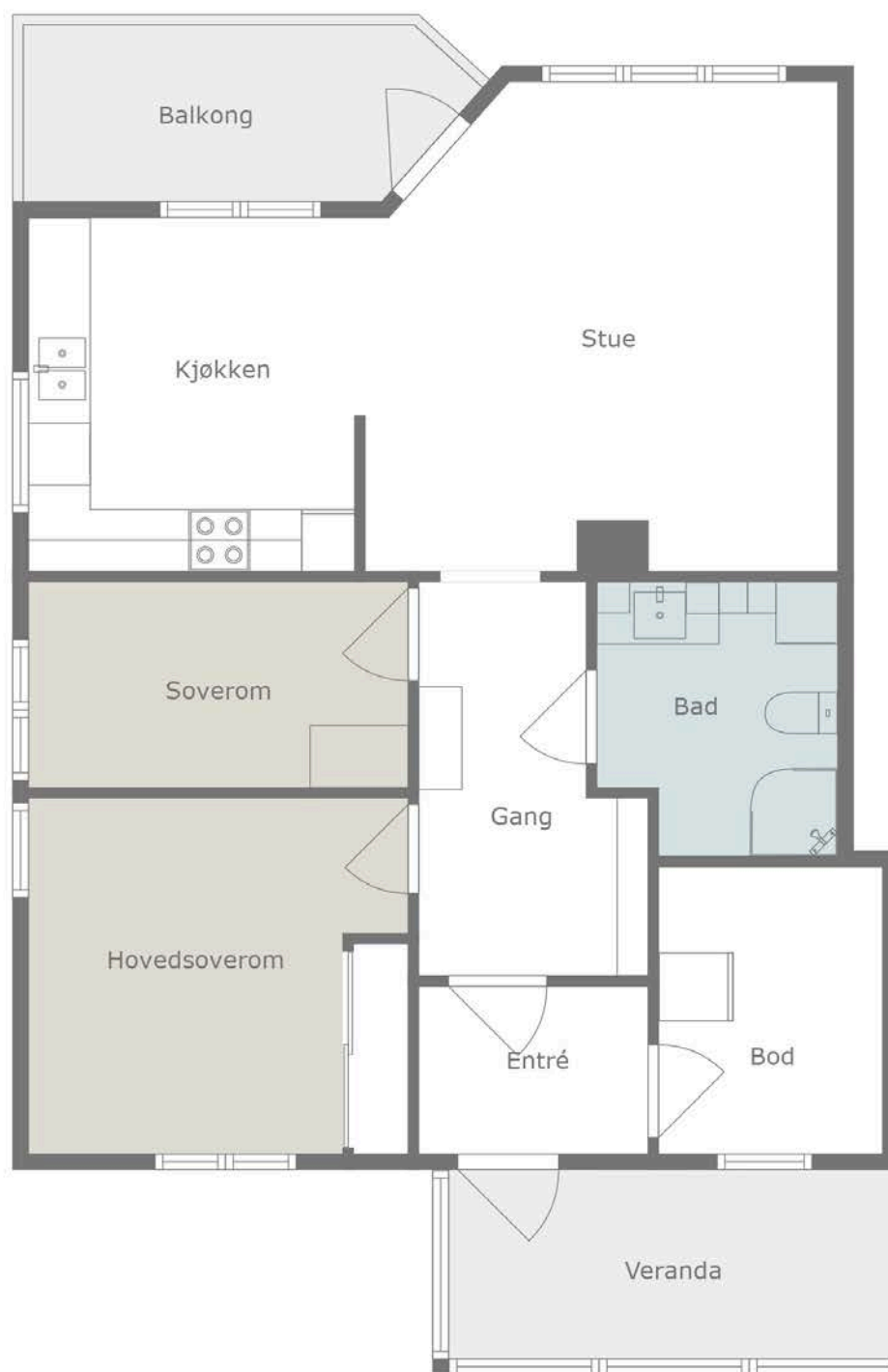












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Heidi Bolme

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trondheimsveien 42D

7300 Orkanger

5059-4/213/0/26

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1702250201 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1923

Firmanavn: Mjøen VVS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dusjkabinett Byttet ut varmvannsbereder Satte inn vannmåler Vannlekkasje alarm

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Se tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Proff EI & IT

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikkontakter + dimmere EI tilsyn 2023 som ble godkjent

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det ble tatt radonmåling av forrige eier for mange år siden

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Trondheimsveien 42 D, 7300 ORKANGER
 ORKLAND kommune
 # gnr. 4, bnr. 213, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 18900-1642

Referansenummer: PX1758

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er anlagt på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, Utvendig kledd med liggende kledning. 2-lags vinduer og betongstein som takteking. Det bemerkes at de fleste bygningselementer er fra byggeår og er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse mot sør med tilkomst fra stue. I tillegg er det terrasse ved ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger. Det er montert elementpipe, men ikke vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett(2023) og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2023. I følge selger er det utført el-arbeider med nye kurser i leiligheten i 2023

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1997. Bygget er anlagt på støpt plate på mark. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

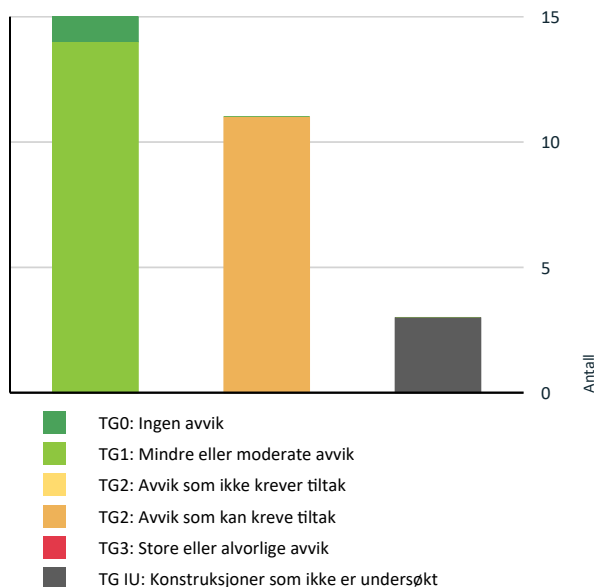
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør med tilkomst fra stue. I tillegg er det terrasse ved ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger

Pipe og ildsted

Det er montert elementpipe, men ikke vedovn.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett(2023) og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

I følge selger er det utført el-arbeider med nye kurser i leiligheten i 2023

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Etterspør samsvarserklæring

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1997.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er anlagt på støpt plate på mark.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

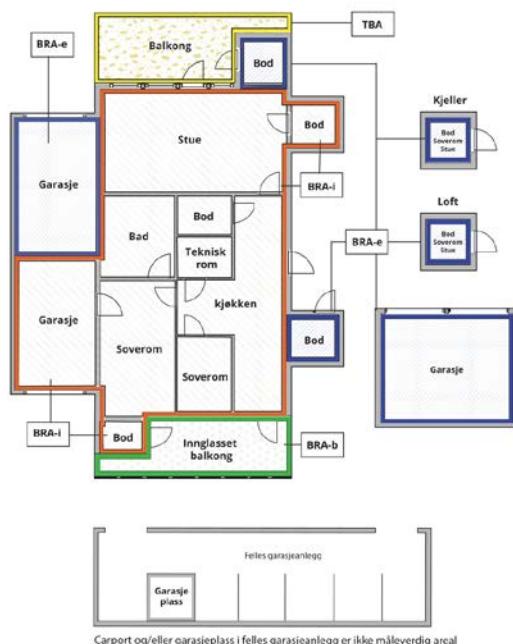
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	76			76	13
Utvendig bod		6		6	
SUM	76	6			13
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang, Gang, Bod, 2 soverom, Stue, Kjøkken, Bad		
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert el-anlegg, ny varmtvannsbereder, nytt dusjkabinett.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	11
Garasje i rekke	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Heidi Bolme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	4	213		26	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Trondheimsveien 42 D							
Hjemmelshaver							
Bolme Heidi							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 080 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PX1758>

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



PLAN- OG MILJØETATEN

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Reg.nr.: 97/005799

Jour.nr.: 95/00465

Arbeidssted (adr.):

TRONDHEIMSVEIEN 42 A-B-C-D

Gnr.: 00004 Bnr.: 0213

Fnr.:

Arbeidets art: NYBYGG

Bygningens art:

BOLIGER

Søknadsdato: 25.01.95

Vedtaksdato: 20.04.95

Saknr.: 0037/95 D

Byggherre: P.Tre Eiendom AS

7047 TRONDHEIM

Anmelder: samme

Ansvarshavende: Dørdal Bygg AS

7310 GJØLME

Besiktigelse av arbeidet er foretatt, og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget:

Følgende del av bygget: 42 A. 1. etg. (Leilighet Hjørdis Bakken)

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Lydisolerende skillevegg mellom leilighetene må utbedres slik at den tilfredsstiller kravene i byggeforskriftens kap. 52:31 jfr. veiledning til byggeforskriftene og byggdetaljbladene A 524.301.
2. Istandsetting av utomhusarealene inklusive rampe ved inngangspartiene, planering/tilsåing og opparbeidelse av parkeringsplasser og lekeareal.
3. Tilknytning mellom taknedløp og drensledninger.
4. Røykvarsler og brannslukningsautstyr skal være montert jfr. byggeforskriftens kap. 31:4.

Arbeidet må være utført innen: 01.07.97

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Orkanger, 21.04.97

Sign./Stempel

Alf Vold

Sendes til: Byggherre og ansvarshavende.

97005799.PMB/PHPM96



M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Reg.nr.: 97/005798

Jour.nr.: 95/00465

Arbeidssted (adr.):

TRONDHEIMSVEIEN 42 A-B-C-D

Gnr.: 00004 Bnr.: 0213

Fnr.:

Arbeidets art: NYBYGG

Bygningens art:

BOLIGER

Søknadsdato: 25.01.95

Vedtaksdato: 20.04.95

Saknr.: 0037/95 D

Byggherre: P.Tre Eiendom AS

7047 TRONDHEIM

Anmelder: samme

Ansvarshavende: Dørdal Bygg AS

7310 GJØLME

Besiktigelse av arbeidet er foretatt, og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget:

Følgende del av bygget: 42 B. 2. etg. Leilighet Helge Rask.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Lydisolerende skillevegg mellom leilighetene må utbedres slik at den tilfredsstiller kravene i byggeforskriftenes kap. 52:31 jfr. veiledning til byggeforskriftene og byggdetaljbladene A 524.301.
2. Istandsetting av utomhusarealene inklusive rampe ved inngangspartiene, planering/tilsåing og opparbeidelse av parkeringsplasser og lekeareal.
3. Tilknytning mellom taknedløp og drensledninger.
4. Røykvarsler og brannslukningsautstyr skal være montert jfr. byggeforskriftenes kap. 31:4.
5. Alle åpningsvinduer i 2. etg. må utstyres med godkjent barnesikring, jfr. bf. kap. 43:23.
6. Rekkverket langs inngangsrepoet i 2. etg. heves til minimum 90 cm og utføres slik at barn ikke lett kan klatre opp, jfr. bf. kap. 43:31.
7. Åpningene mellom trappetrinnene skal ikke noe sted være større enn 10 cm. Dette for å hindre at barn kryper mellom og faller ned, jfr. bf. kap. 44:31.

Arbeidet må være utført innen: 01.07.97

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

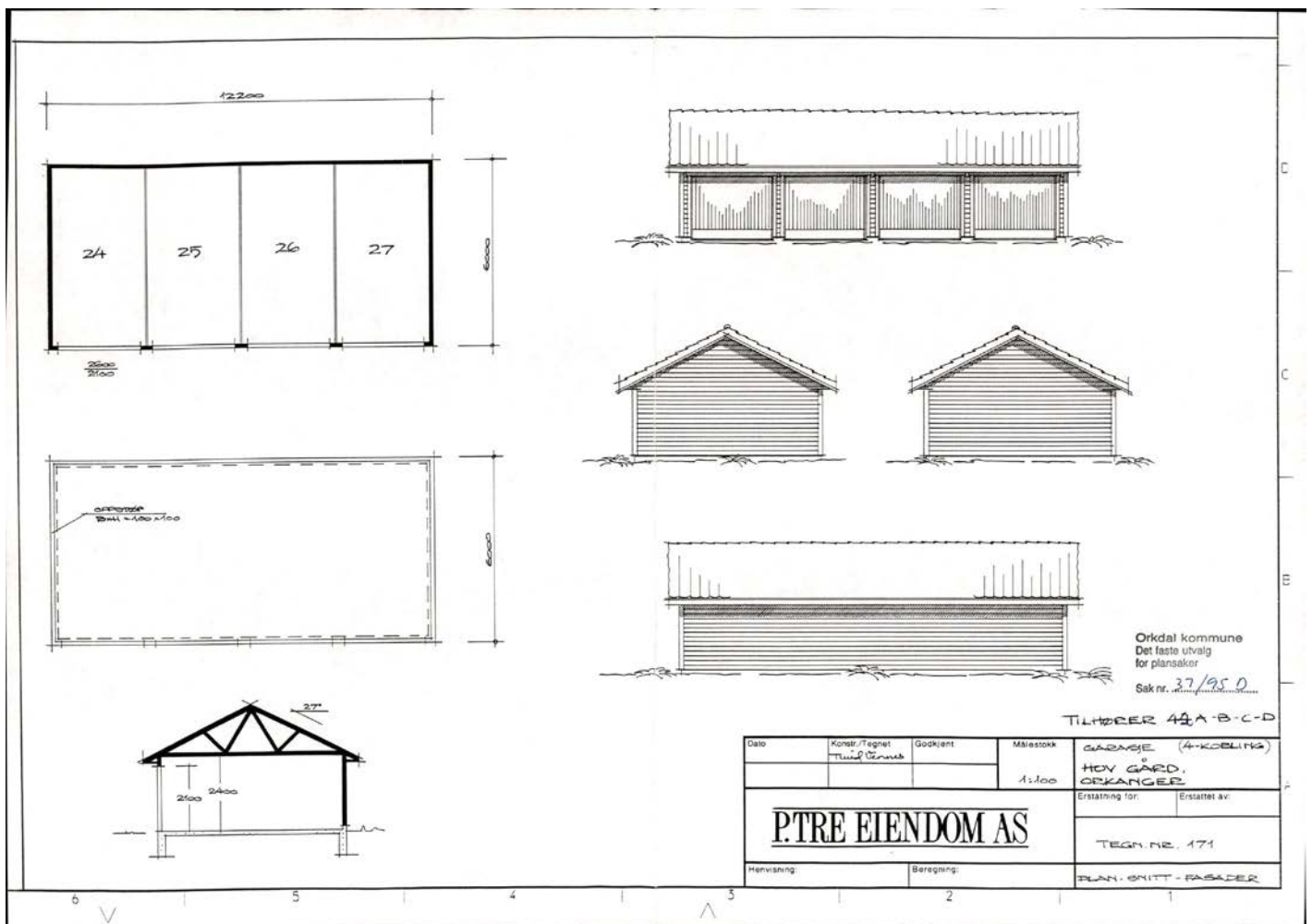
Orkanger, 21.04.1997

Sign./Stempel

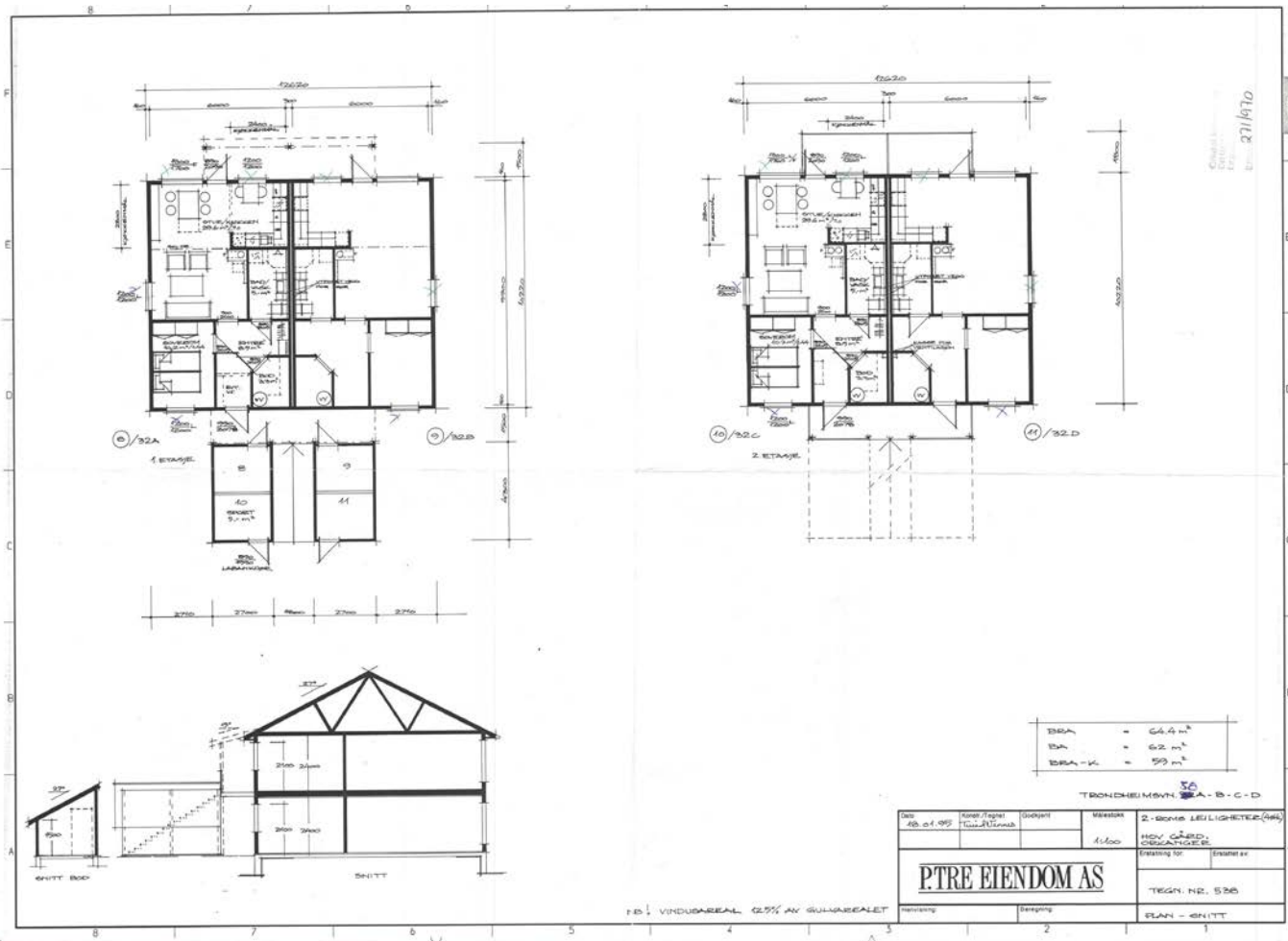
Alf Vold

Sendes til: Byggherre og ansvarshavende.

97005798.PMB/PHPM96



AKTUELLER STAND: 2017-01-10 14:15



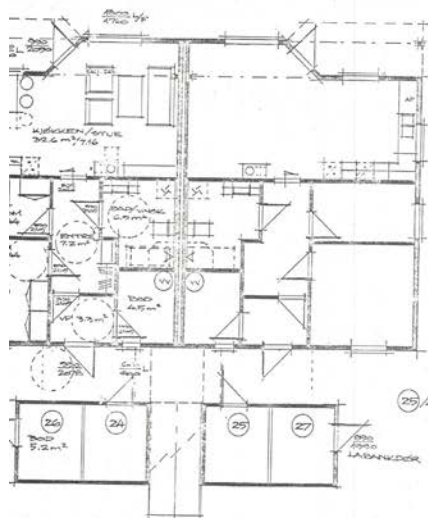
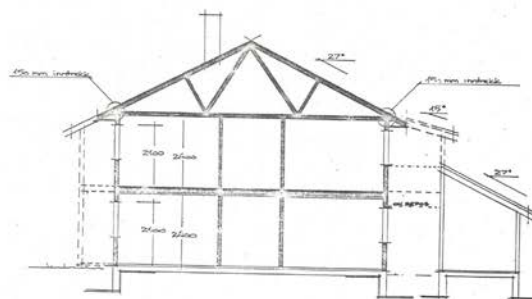
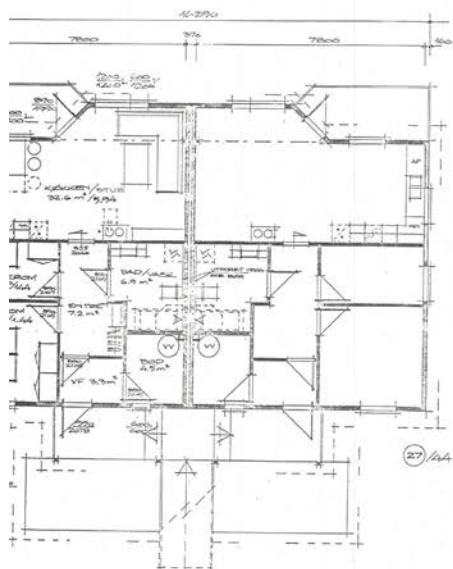
BRA	=	64.4 m²
BH	=	62 m²
BRA - BH	=	59 m²

TRONCHELMANN 30 A-B-C-D

DATE	20.01.17	Project	1/100	2. BODENBELICHTUNG
Author	PTRE EIENDOM AS	Client	PTRE EIENDOM AS	HOV. GEB. VERWALTUNG
Project	PTRE EIENDOM AS	Client	PTRE EIENDOM AS	TRONCHELMANN 30
Project	PTRE EIENDOM AS	Client	PTRE EIENDOM AS	PLAN - SCHITT

1. B. VINDUSBEAL 0.5% AN GULDBEAL





Orkdal kommune
Det faste utvalg
for planarbeid

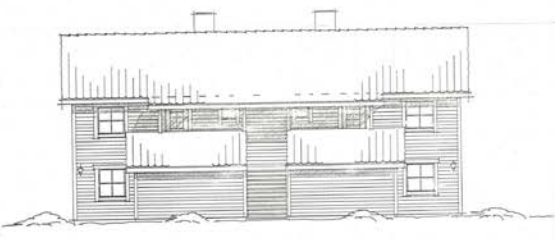
Sak nr. 37/95 O

BDA	=	20 m ²
BA	=	78 m ²
BDA + K	=	75 m ²

TRONDHEIMSMYR 44 A-B-C-D

Dato	Fornr / tegnr	Gedusert	Målestokk	B-roms HELIGHETER (4m)
10.01.95	Tilord / Tegning		1:100	HOY GARD GARDANGER
P.TRE EIENDOM AS				Erstatning for: Erstatning av:
				TEGN. NR. 548
				PLAN - SNITT

NB: VINDUSAREAL 12,5% AV GULVAREAL



Orkadal kommune
Det fysiske rådgiv
for planarbeid
Sak nr. 27/95 D

TROHOLMSTVEI 42 A - B - C - D

Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt

PTRE EIENDOM AS



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 28.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	213	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse	Trondheimsveien 42D, 7300 ORKANGER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 725,45 kr
Vann	4 640,25 kr
Sum	10 365,70 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann Fastledd Bolig og fritid	15%	1 stk	3478.52	1/1	0 %	3 478,52 kr
Vann Forbruk á-konto	15%	54 m3	12.55	1/1	0 %	677,51 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	368.00	1/1	0 %	368,00 kr
Avløp Fastledd bolig og fritid	15%	1 stk	4083.88	1/1	0 %	4 083,88 kr
Avløp Forbruk á-konto	15%	54 m3	26.59	1/1	0 %	1 435,75 kr
					Sum	10 043,66 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kilde: ReMidt
Telefon: 72 48 37 00
Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger

ReMidt

Utskriftsdato: 28.08.2025

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr: **5059** Gårdsnr: **4** Bruksnr: **213** Festenr: **0** Seksjonsnr: **26**

Adresse: Trondheimsveien 42 D

Eier: Bolme Heidi

Referanse: 1702250201

Ordrenummer: 8716607

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	3 615,63	0,00

Utestående per i dag (ikke forfalt)

0,00

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

Fritidsbolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.

Leveret av:

ambita

 24 13 35 00

 info@ambita.com

 www.ambita.com

Huseierlaget Hov Gård Regnskap 2024

Resultatregnskap 2024

Inntekter

Innbetalinger fellesutgift	117 222,00	Se noter
----------------------------	------------	----------

Sum inntekter	117 222,00
----------------------	-------------------

Utgifter

Brøyting/strøing/kosting	36 306,88
--------------------------	-----------

Bankgebyr	40,00
-----------	-------

Rosenvik - plenklipping	14 937,50
-------------------------	-----------

Årsmøte 06.06.24	2 765,00
------------------	----------

Tilbakebetalt fellesutgift	1 533,00
----------------------------	----------

Sum utgifter	55 582,38
---------------------	------------------

Resultat 2024	61 639,62
----------------------	------------------

Beholdning

Bankinnskudd pr. 31.12.2024	283 769,40
-----------------------------	------------

Beholdning pr. 31.12.2024	283 769,40
---------------------------	------------

Beholdning pr. 31.12.2023	222 129,78
---------------------------	------------

Resultat 2024	61 639,62
----------------------	------------------

Orkanger, 27.05.25

Kari Engdal
kasserer

Per Terje Ingdal
revisor

HUSEIERLAGET HOV GÅRD

Noter fellesutgifter 2024

Huseierne har betalt totalt kr. **114 156,00**

3 x 4000,00 er utelatt pga. fritak for ulike verv i Huseierlaget.

1250,00 for mye innbetalt i fellesutgift er refundert den 01.11.24.

283,00 for mye innbetalt i fellesutgift er refundert den 27.11.24.

Vedtekter

for

Huseierlaget Hov Gård, gnr. 4, bnr. 213 i Orkland kommune.
Jfr. Lov om eierseksjoner av 1. januar 2018 nr. 31. revidert på årsmøtet 2021.

§ 1. Sameiets omfang

Huseierlaget omfatter 8 eierseksjoner 2-roms leiligheter, 19 eierseksjoner 3-roms leiligheter og 2 eierseksjoner 4-roms enebolig i rekke.

Leilighetene har følgende andeler:

Seksjon 1 124/2439	Seksjon 10 64/2439	Seksjon 19 64/2439
Seksjon 2 124/2439	Seksjon 11 64/2439	Seksjon 20 64/2439
Seksjon 3 95/2439	Seksjon 12 80/2439	Seksjon 21 94/2439
Seksjon 4 95/2439	Seksjon 13 80/2439	Seksjon 22 94/2439
Seksjon 5 95/2439	Seksjon 14 80/2439	Seksjon 23 94/2439
Seksjon 6 95/2439	Seksjon 15 80/2439	Seksjon 24 80/2439
Seksjon 7 95/2439	Seksjon 16 94/2439	Seksjon 25 80/2439
Seksjon 8 64/2439	Seksjon 17 94/2439	Seksjon 26 80/2439
Seksjon 9 64/2439	Seksjon 18 94/2439	Seksjon 27 80/2439
		Seksjon 28 64/2439
		Seksjon 29 64/2439

§ 2. Råderett

Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon. Bruksenheten må ikke utnyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameierne kan med alminneligg flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, samt bestemme arealdisponering.

§ 3. Arealdisponering

Sameierne er enige om følgende arealdisponering: Alle seksjonene på nederste plan disponerer uteareal iht. kart som følger vedtektene og har derved ansvar for vedlikeholdet. Pliktene faller ikke bort ved utleie. Seksjonene i andre etasje disponerer ikke eget uteareal, foruten en ideell andel av fellesarealet. Fellesareal, lekeareal, seksjonsareal, grenselinjer etc. fremgår av kart som følger vedtektene.

Alle seksjonene har garasjeplass. Arealdisponeringen for øvrig er vist på kart som følger vedtektene.

§ 4. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne med like andeler, uavhengigg av størrelsen på sameierbrøkene. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig ift. sin sameieandel. Den enkelte sameier har ansvar for sin egen seksjon, innvendigg vedlikehold. Ytre vedlikehold deles mellom seksjonene tilhørende samme andel. Jfr. Lov om eierseksjoner § 32, 33,34, 35. Sameierne har felles ansvar for adkomsten fra avslutning av kommunale vei (Trondheimsveien).

§ 5. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon. Eksempler: forsøpling utenfor leiligheten, mangel på gressklipping, snømåking eller annet vedlikehold, støy/bråk som forstyrrer naboene m.m. Jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

§ 6. Årsmøte og innkalling

Årsmøtet er Huseierlagets øverste organ. Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens faste husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig og seksjonseieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Med innkallingen skal det følge sakliste, årsberetning og revidert regnskap.

Årsmøtet skal behandle:

- Årsberetning
- Godkjenning av regnskap
- Valg av styre og revisor
- Samt andre saker nevnt i innkallingen

§ 7. Årsmøtets kompetanse

På årsmøtet treffes alle beslutninger med alminnelig flertall, dog kreves det 2/3 flertall dersom det skal vedtas:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse, må anses som vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og eventuelle endringer etter en gjennomgang av vedtektene og Lov om eierseksjoner på hvert årsmøte.
3. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bi- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
4. Søknader om fasadeendringer fra sameiere. Det åpnes ikke for større utbygginger som kan bli til ulempe for naboer eller fellesskapet i huseierlaget.
5. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §49 pkt.a.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av felleseiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke sak(er) de ønsker behandlet.

§ 8. Styrets sammensetning og styremøter

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av leder og tre medlemmer.

Årsmøtet skal velge styret og to vara med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske

personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

For å sikre kontinuitet velges leder og et av varamedlemmene for ett år og de øvrige for to år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre; jfr. § 55 i Lov om eierseksjoner.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 9. Overdragelse

Ved salg av seksjon plikter selgeren å opplyse ny eier om Huseierlagets vedtekter samt å gi skriftlig melding til styret om navn, adresse, e-postadresse og tlf.nr. til ny eier. Dette for at styret skal være sikre på at ny eier har fått utlevert vedtektene og øvrige andre nødvendige dokumenter og opplysninger.

§ 10. Eierseksjonsloven

For de forhold som ikke reguleres av vedtektene, gjelder den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner. Loven går alltid foran eventuelle kryssende bestemmelser i Huseierlagets vedtekter.

§ 11. Spesielle forhold

Kjøper/sameier er kjent med at Huseierlaget har felles adkomstvei med bnr. 1 (Hov Gård), og at det påhviler vedlikeholdsplikt med en andel på hver seksjon som er tilknyttet veien. Kjøper er også kjent med at bnr. 1 har rett til å knytte seg til det kloakkanlegget som er anlagt på bnr. 213.

bebyggelsesplan for:

Hov Gård, Orkanger
Gnr. 4 Bnr. 213, Orkdal Kommune
29 seksjoner totalt

Revisjoner/henvisninger	Dato	Sign
Situasjonskart	06.01.95	ROJO
Revidert	12.09.96	ROJO

Planlegger:

P.TRE EIENDOM AS

Dato: 09.09.97

Tegner: Turid Vennes

Arkiv nr:

Saksbehandler: Erik Bjerge

Symboler og farger

Seksjonsnr	Farge
Seksjon 16	
Seksjon 17	
Seksjon 18	
Seksjon 19	
Seksjon 20	
Seksjon 21	
Seksjon 22	
Seksjon 23	
Seksjon 24	
Seksjon 25	

Seksjonsnr.	Farge
Seksjon 26	
Seksjon 27	
Seksjon 28	
Seksjon 29	
Annet	
Fellesareal	
Biloppstilling	
Adkomstareal	
Bebyggelse	

Andre forhold

Side 2 av 2

Bebyggelsesplan for:

Hov Gård. Orkanger
Gnr. 4 Bnr. 213, Orkdal Kommune
29 seksjoner totalt

Revisjoner/henvisninger	Dato	Sign
Situasjonskart	06.01.95	ROJO
Revidert	12.09.96	ROJO

Planlegger:

P.TRE EIENDOM AS

Dato: 09.09.97

Tegner: Turid Vennes

Arkiv nr:

Saksbehandler: Erik Bjerge

Symboler og farger

Seksjonsnr	Farge
Seksjon 1	
Seksjon 2	
Seksjon 3	
Seksjon 4	
Seksjon 5	
Seksjon 6	
Seksjon 7	
Seksjon 8	
Seksjon 9	
Seksjon 10	

Seksjonsnr.	Farge
Seksjon 11	
Seksjon 12	
Seksjon 13	
Seksjon 14	
Seksjon 15	
Annet	
Fellesareal	
Biloppstilling	
Adkomstareal	
Bebyggelse	

Andre forhold

Side 1 av 2

VEDTVEDL 1

TINGLYST

10 JAN. 1996

ORKDAL

SØRENSKRIVEREMNE

DAGBOKNEI

169

ERKLÆRING

vedrørende

GNR 4 BNR 1 I ORKDAL

og

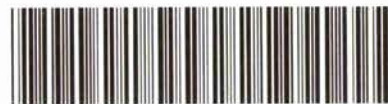
GNR 4 BNR 213 I ORKDAL

Grensen mellom de nevnte eiendommer går midt i felles adkomstveg, og begge eiendommer har lik rett til å benytte vegen til nødvendig adkomst. Det påhviler vedlikeholdsplikt med en andel på hver boenhet som er tilknyttet vegen.

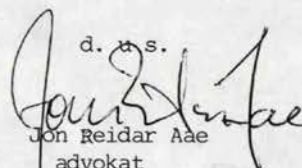
Bnr 213 har plikt til å sette opp og vedlikholde gjerde i sin grense langs jernbanelinje, og i vegkant på egen eiendom langs driftsbygning på bnr 1, frem til fellesavkjørsel.

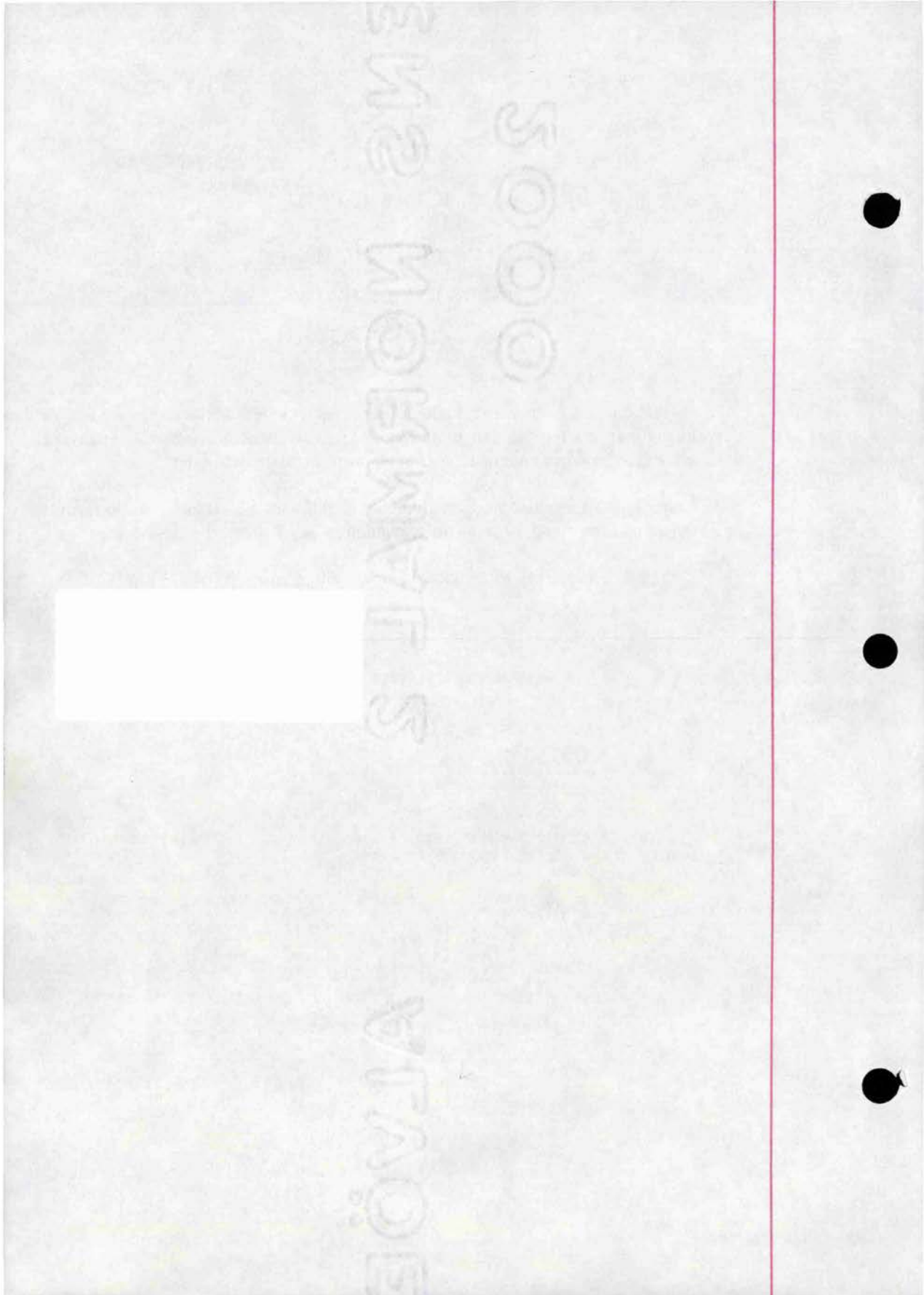
Bnr 1 gis rett til å knytte seg til det kloakkanlegg som er anlagt på bnr 213.

Orkanger den 09.01.95

Doknr: 169 Tinglyst: 10.01.1996 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Ole Richter

Jeg bekrefter at Ole Richter, som hjemmelshaver til begge eiendommer personlig har undertegnet denne erklæring.

d. v. s.

Jon Reidar Aae
advokat



Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST

10 JAN. 1996

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. Kommunnavn

1638 ORKDAL

Gnr.

Bnr.

Festenr.

4

213

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

230434

RICHTER, OLE

1/1

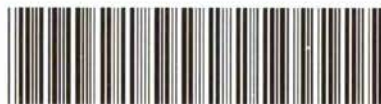
3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	124	11	B	64	21	B	94	31			41			51		
2	B	124	12	B	80	22	B	94	32			42			52		
3	B	95	13	B	80	23	B	94	33			43			53		
4	B	95	14	B	80	24	B	80	34			44			54		
5	B	95	15	B	80	25	B	80	35			45			55		
6	B	95	16	B	94	26	B	80	36			46			56		
7	B	95	17	B	94	27	B	80	37			47			57		
8	B	64	18	B	94	28			38			48			58		
9	B	64	19	B	124	29			39			49			59		
10	B	64	20	B	124	30			40			50			60		
Sum tellere:						2431	= nevner:		2431								

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som

Doknr: 170 Tinglyst: 10.01.1996 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = sameie-seksjon bolig, SN = sameie-seksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Partetterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

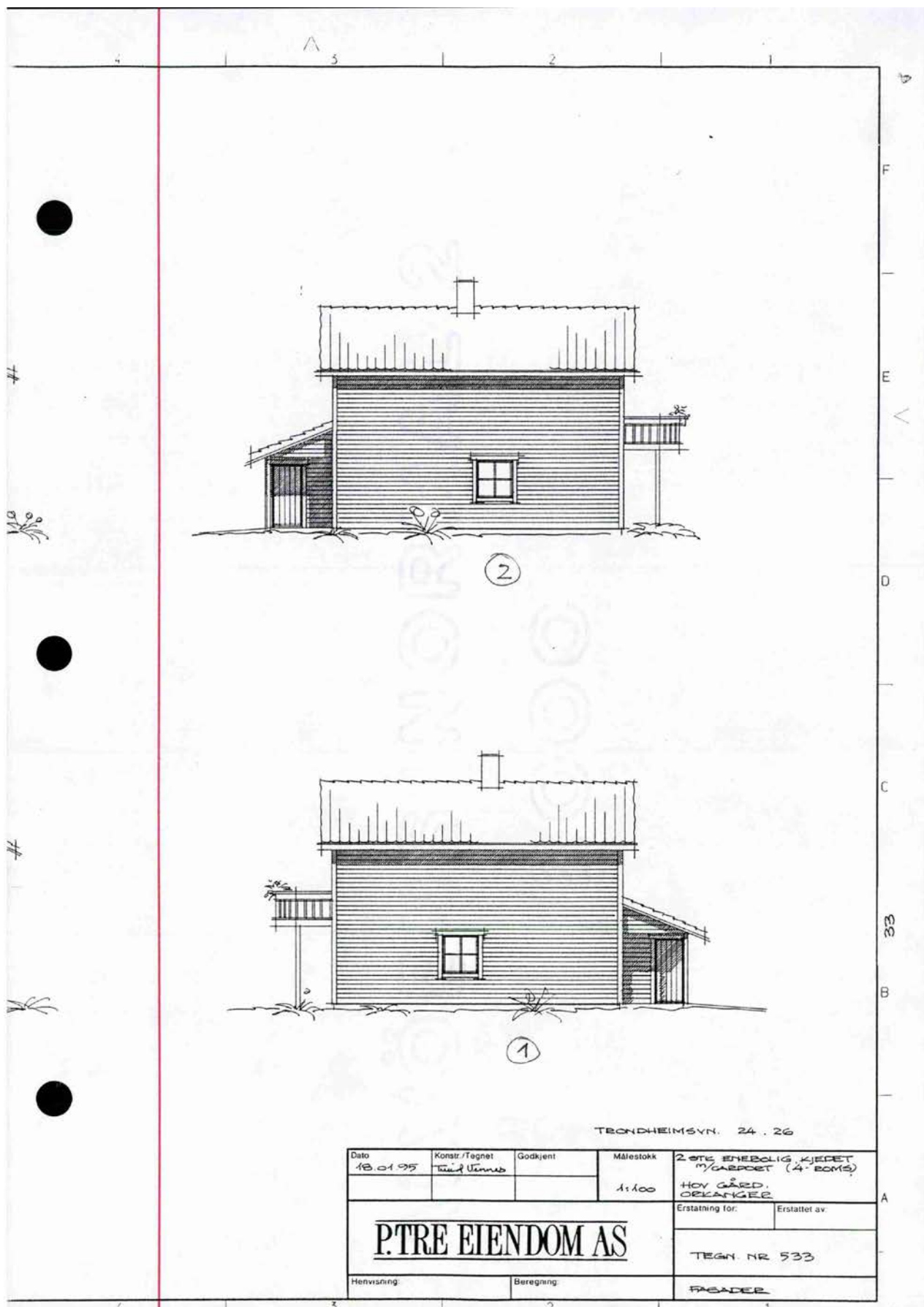
ORKANGER

9. januar 1996

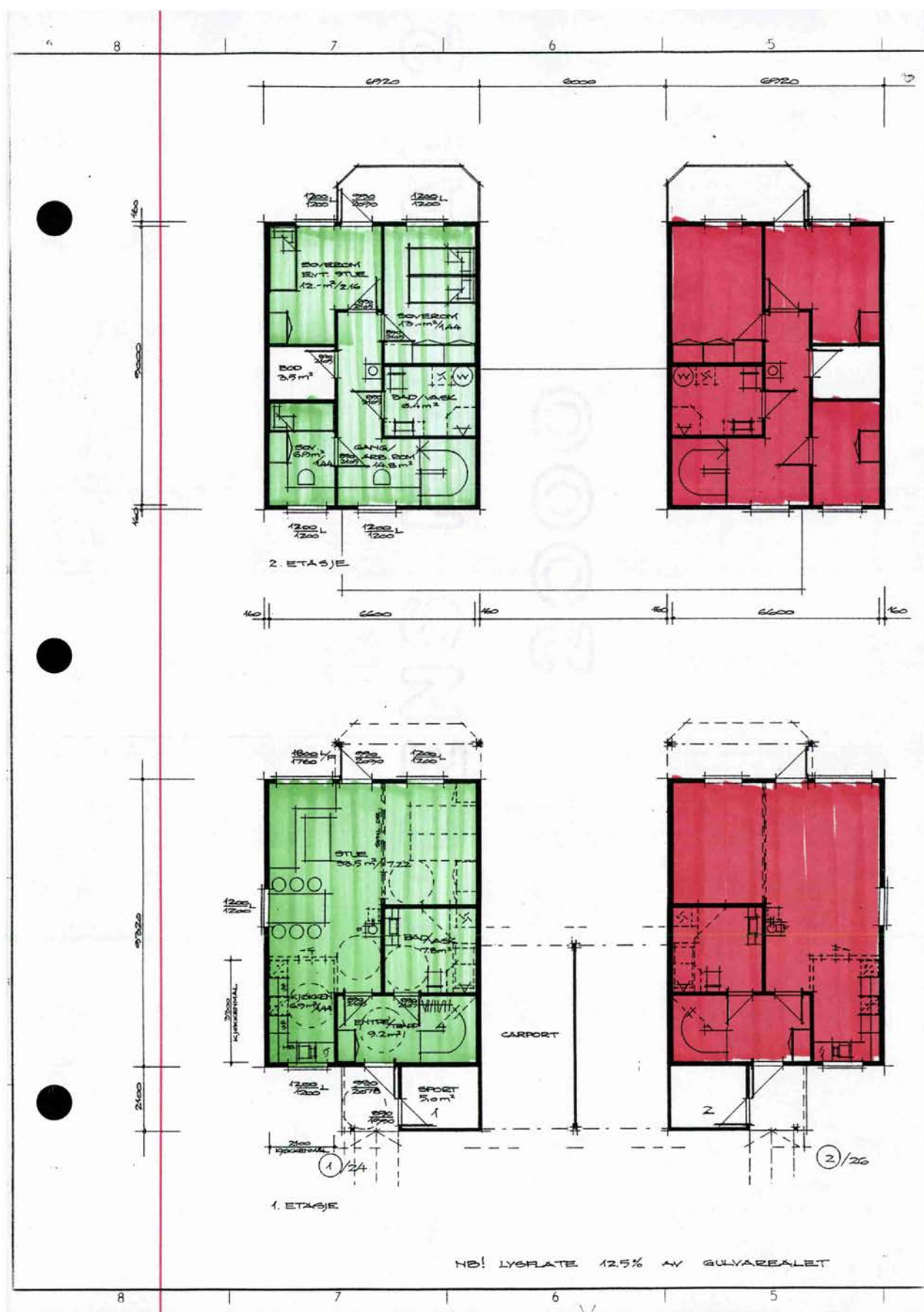
Ole Rikseth

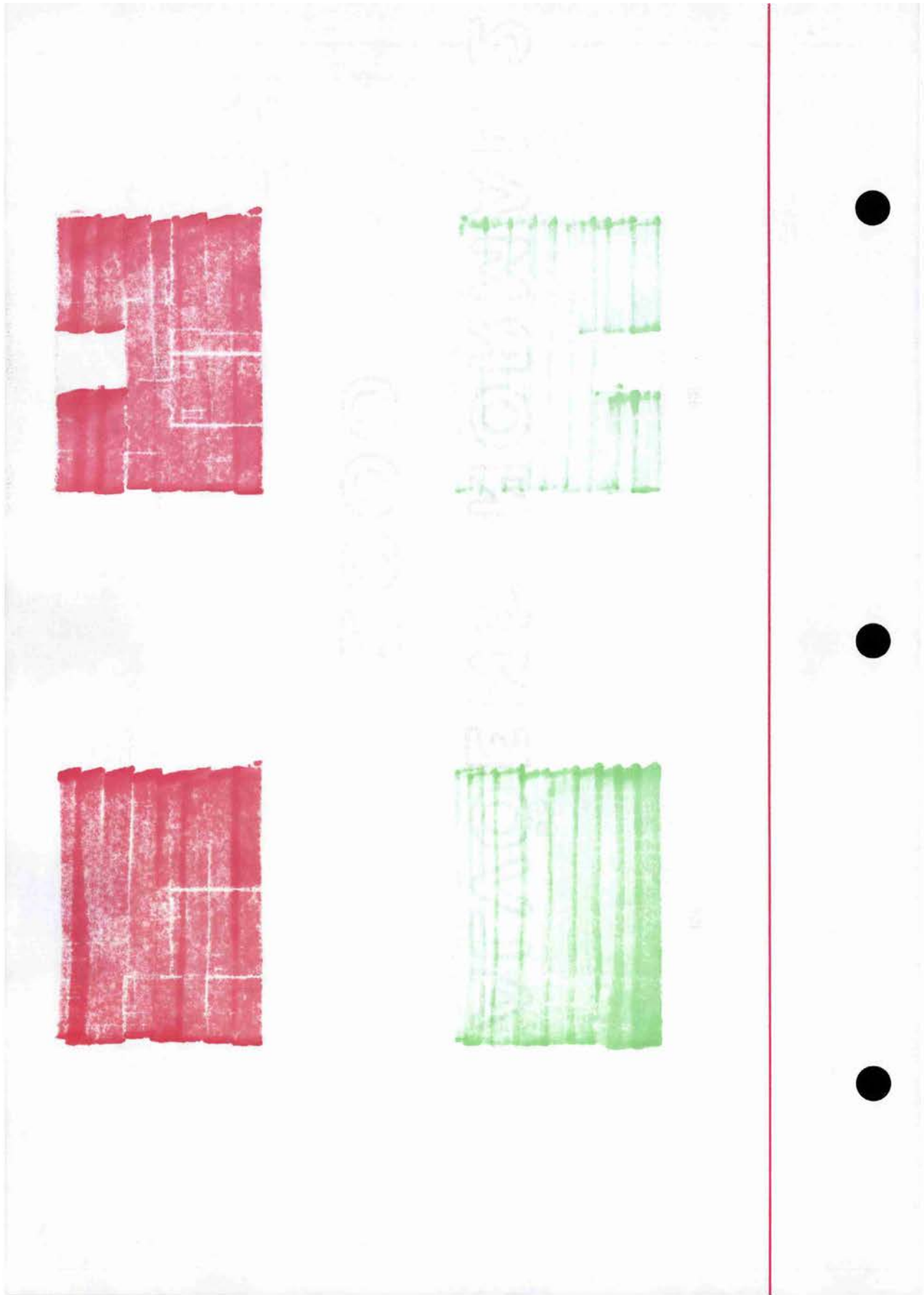
Noter:

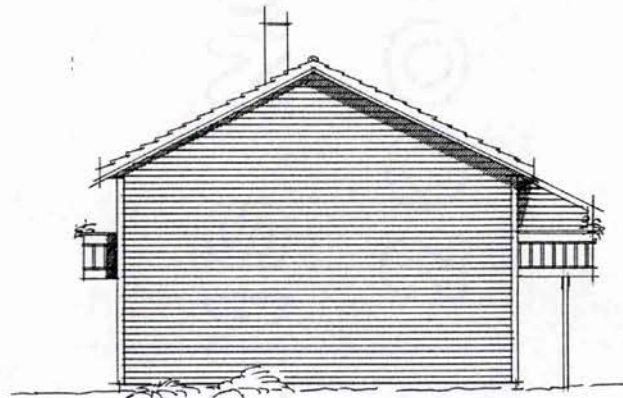
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



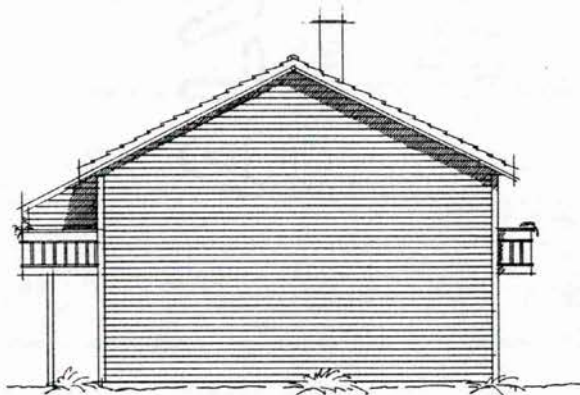








5



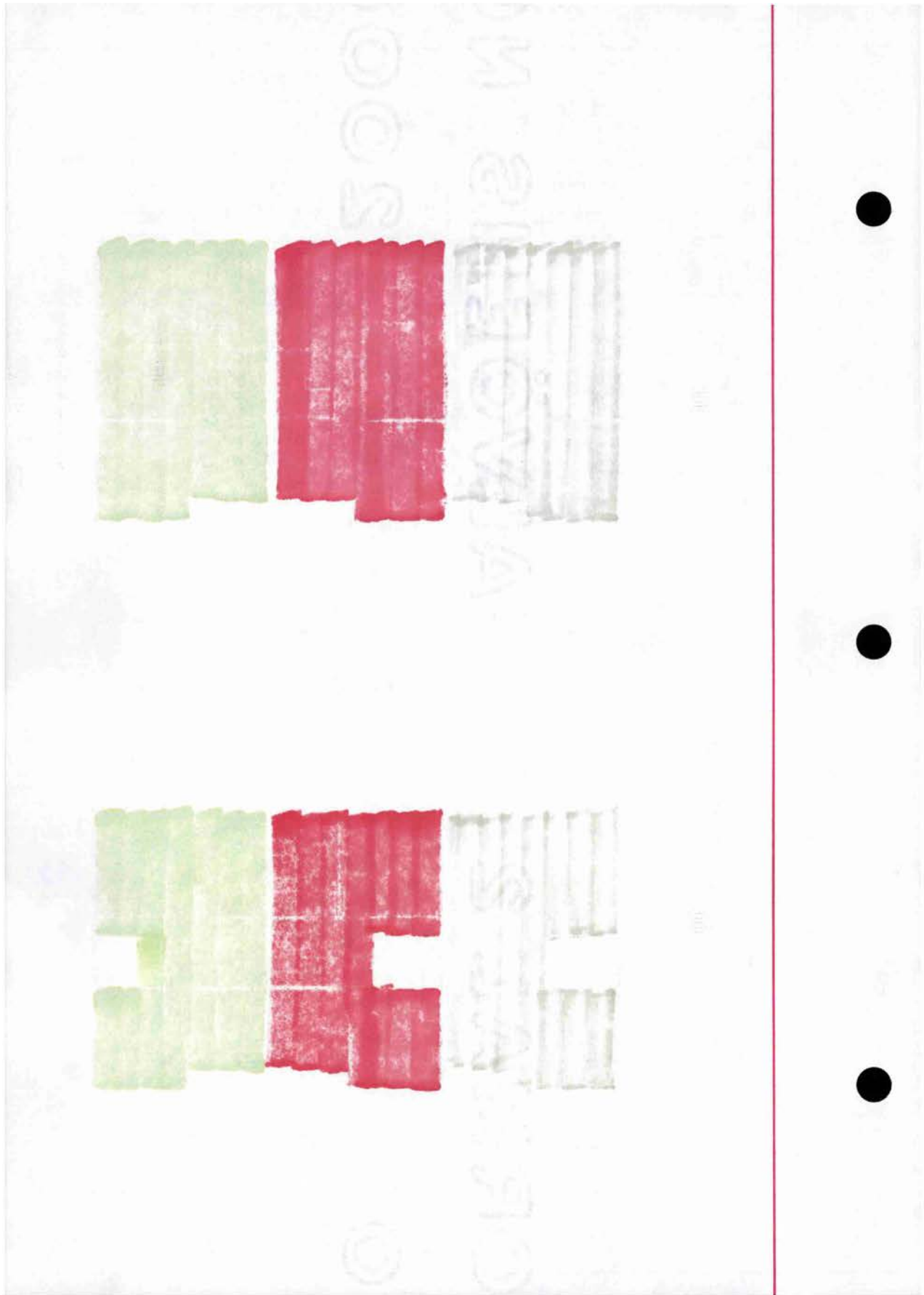
3

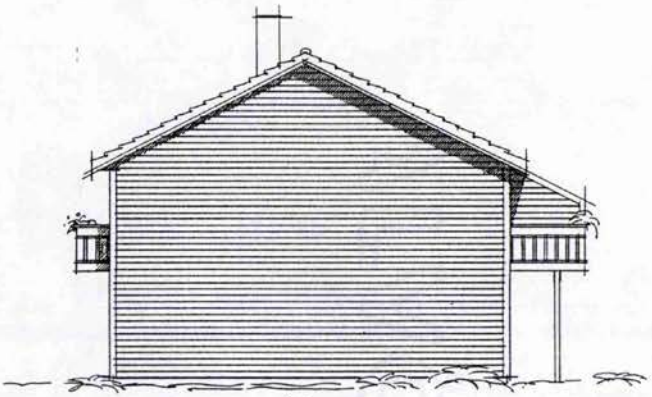
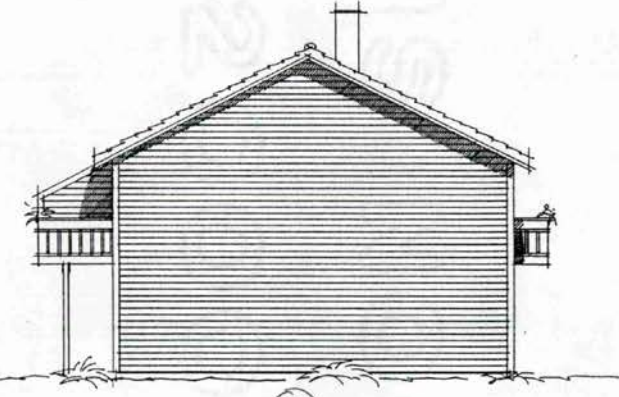
TRONDHEIMSVN. 28A-B-C

Dato 18.01.95	Konstr./Tegnet Tore Vennø	Godekjent	Målestokk 1:100	3-ROMS LEIL. VERT. DELT (344)	
<u>P.TRE EIENDOM AS</u>				Hov GÅRD, ØRKANGER	
				Erstatning for:	Erstattet av:
				TEGN NR. 535	
Henvisning:		Beregning:		FASADER	





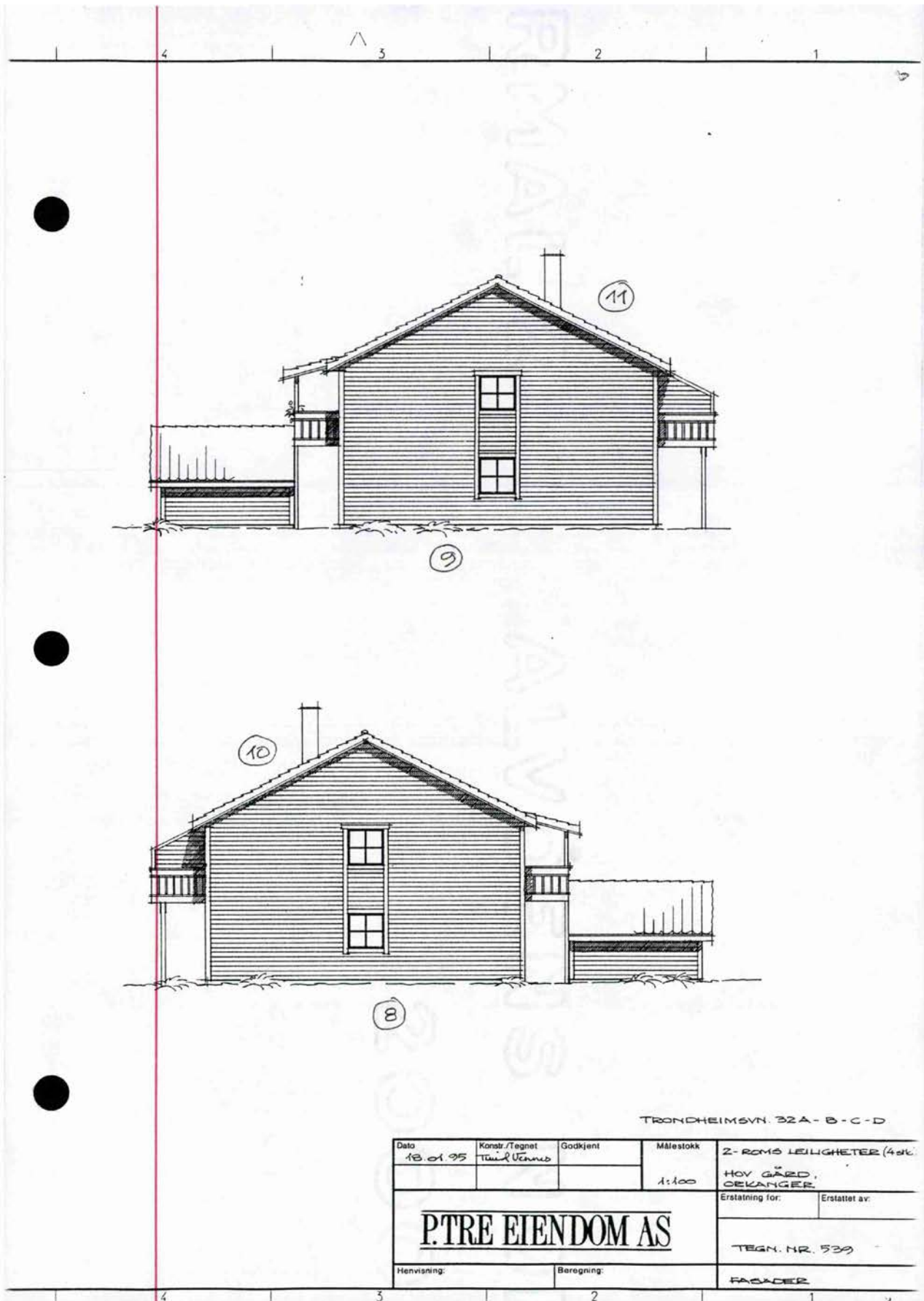


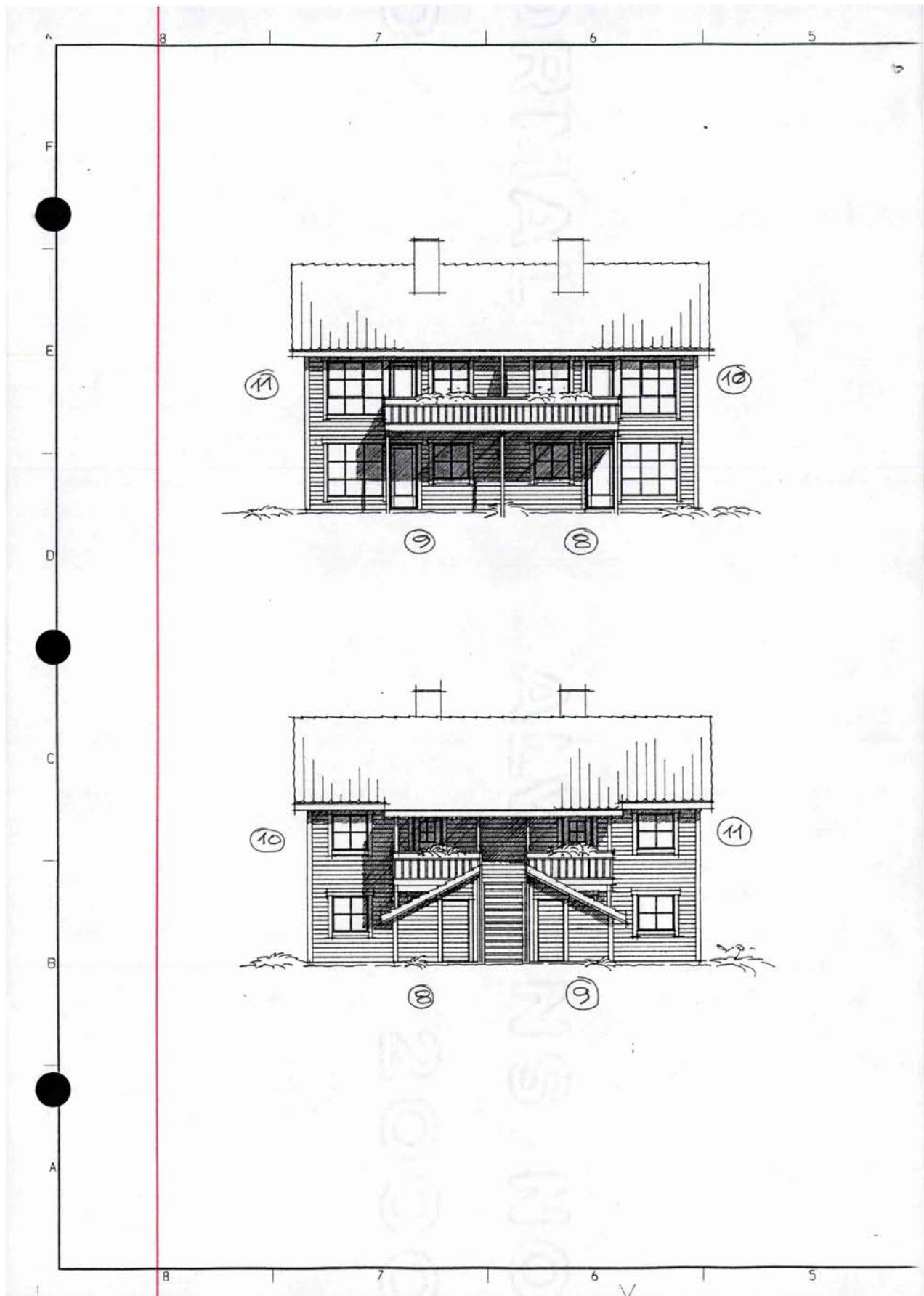
4				3				2				1			
															
(7)															
															
(6)															
TRONDHEIMSVN. 30A-B															
Dato 18.01.95		Konstr./Tegnet Tineid Vennes		Godkjent		Målestokk 1:100		3-BØYS LILL. VERT. DET. (Zohk)							
P.TRE EIENDOM AS								HOV GÅRD, ØKENGÅRD							
								Erstatning for:				Erstattet av:			
								TEGN.NR. 537							
								FASADER							
Henvisning:				Beregning:											
4				3				2				1			

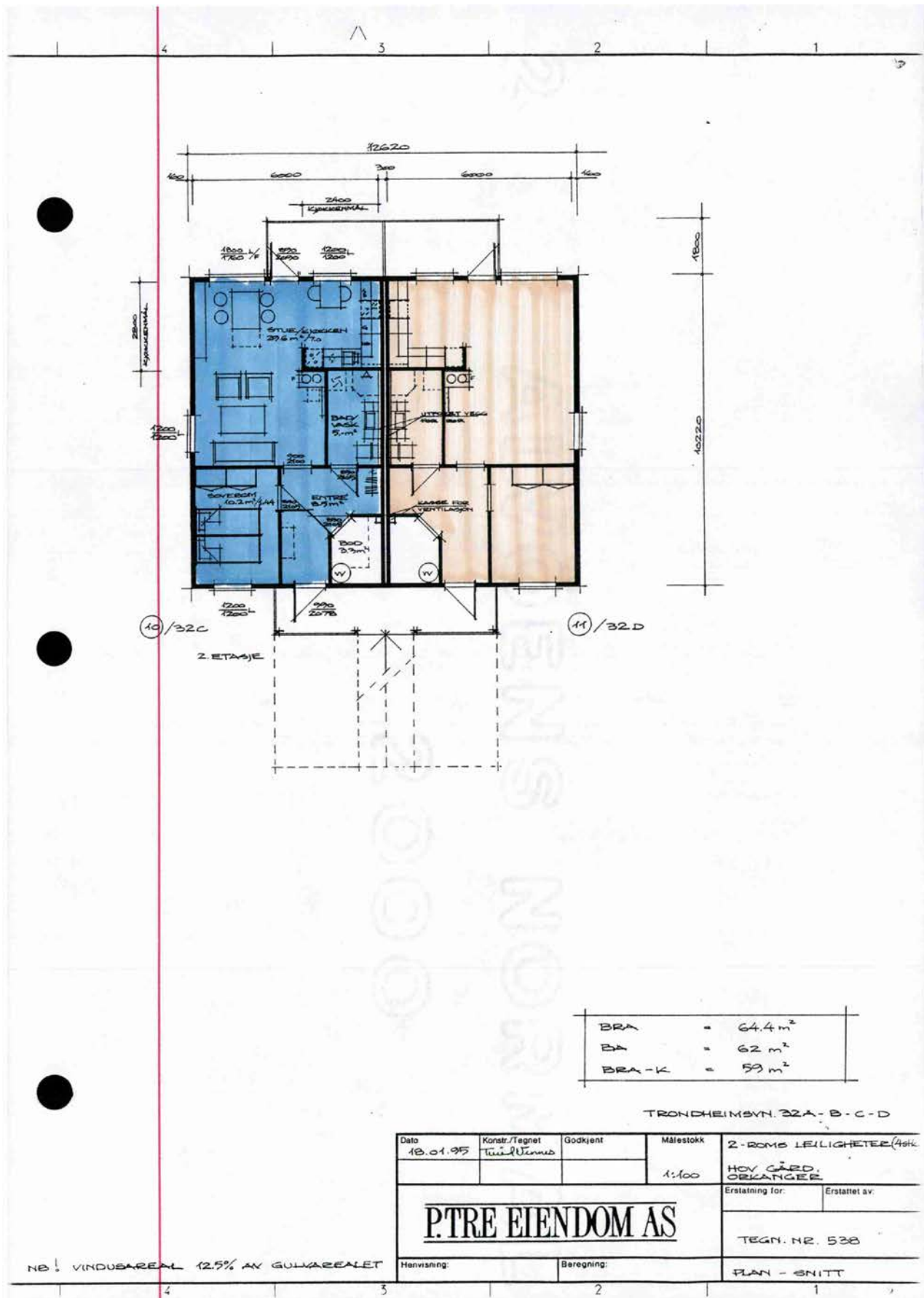


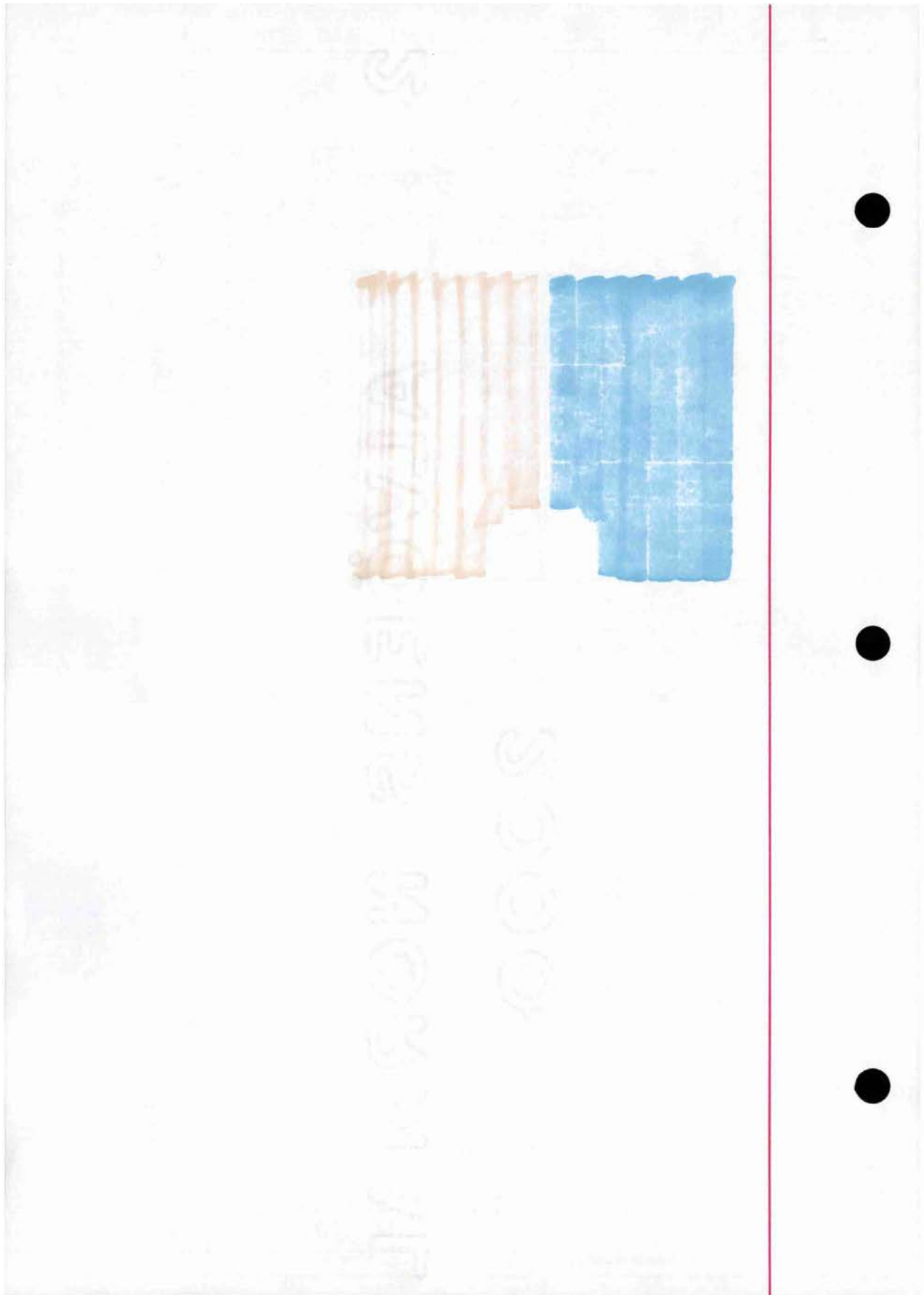


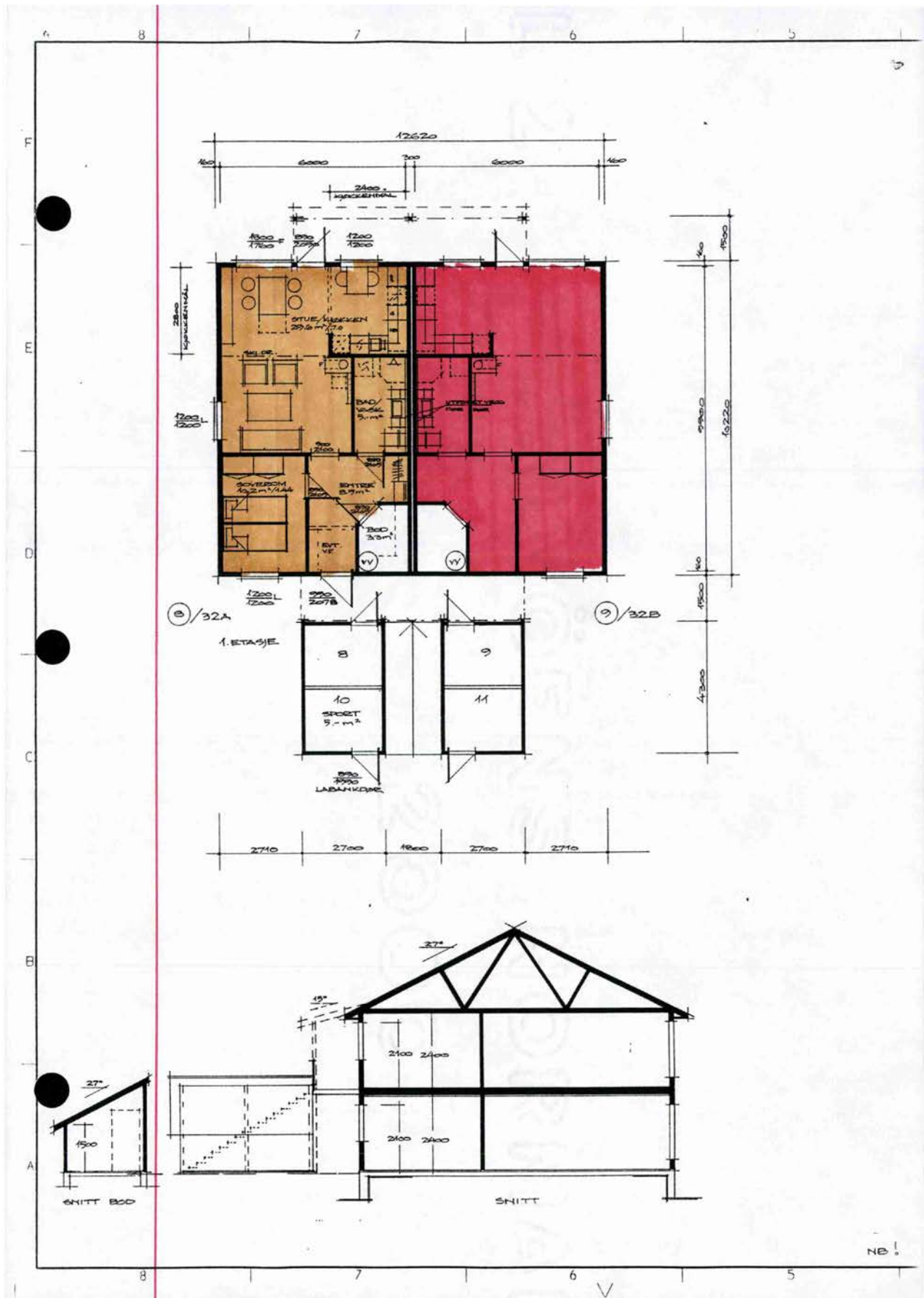


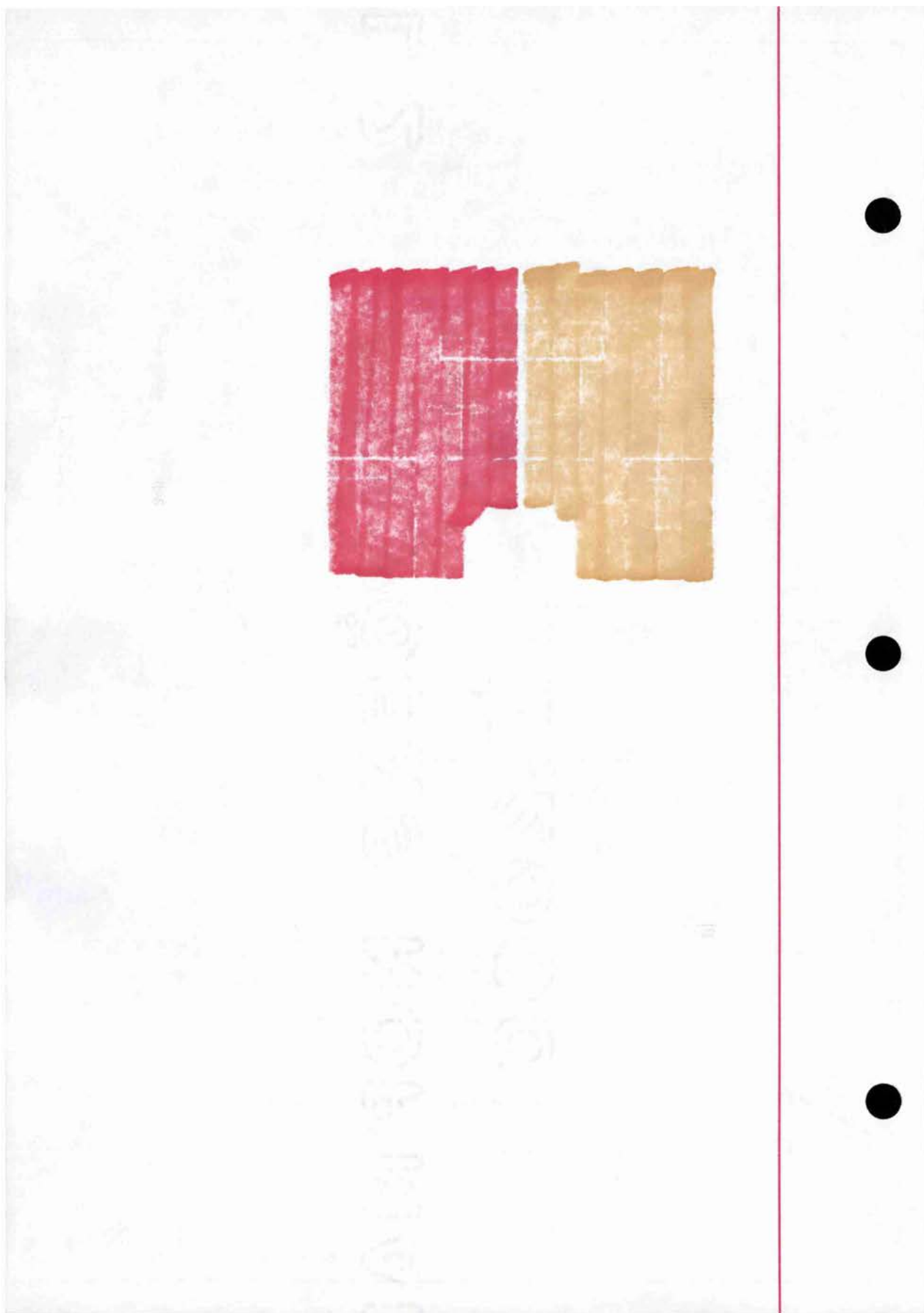


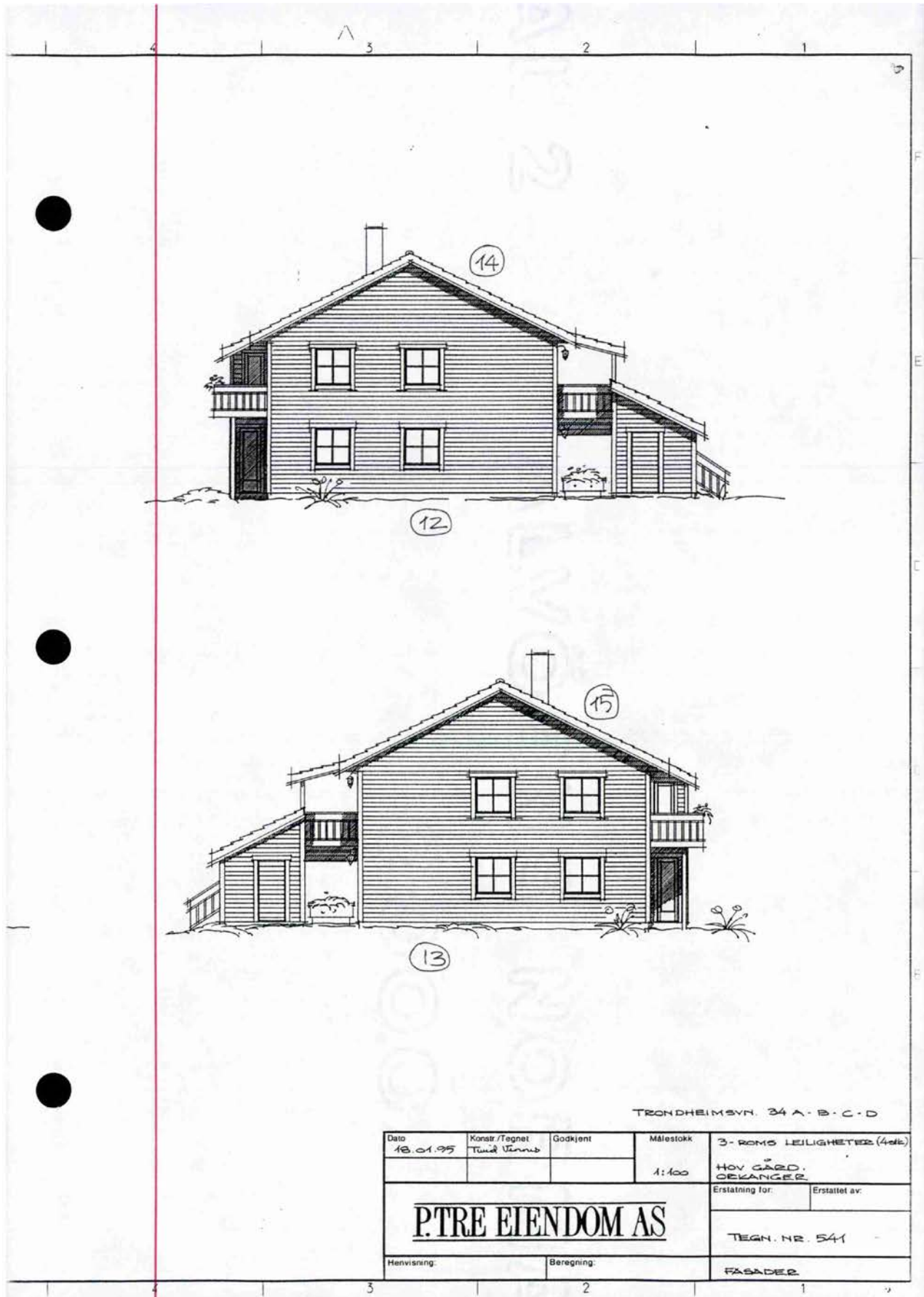






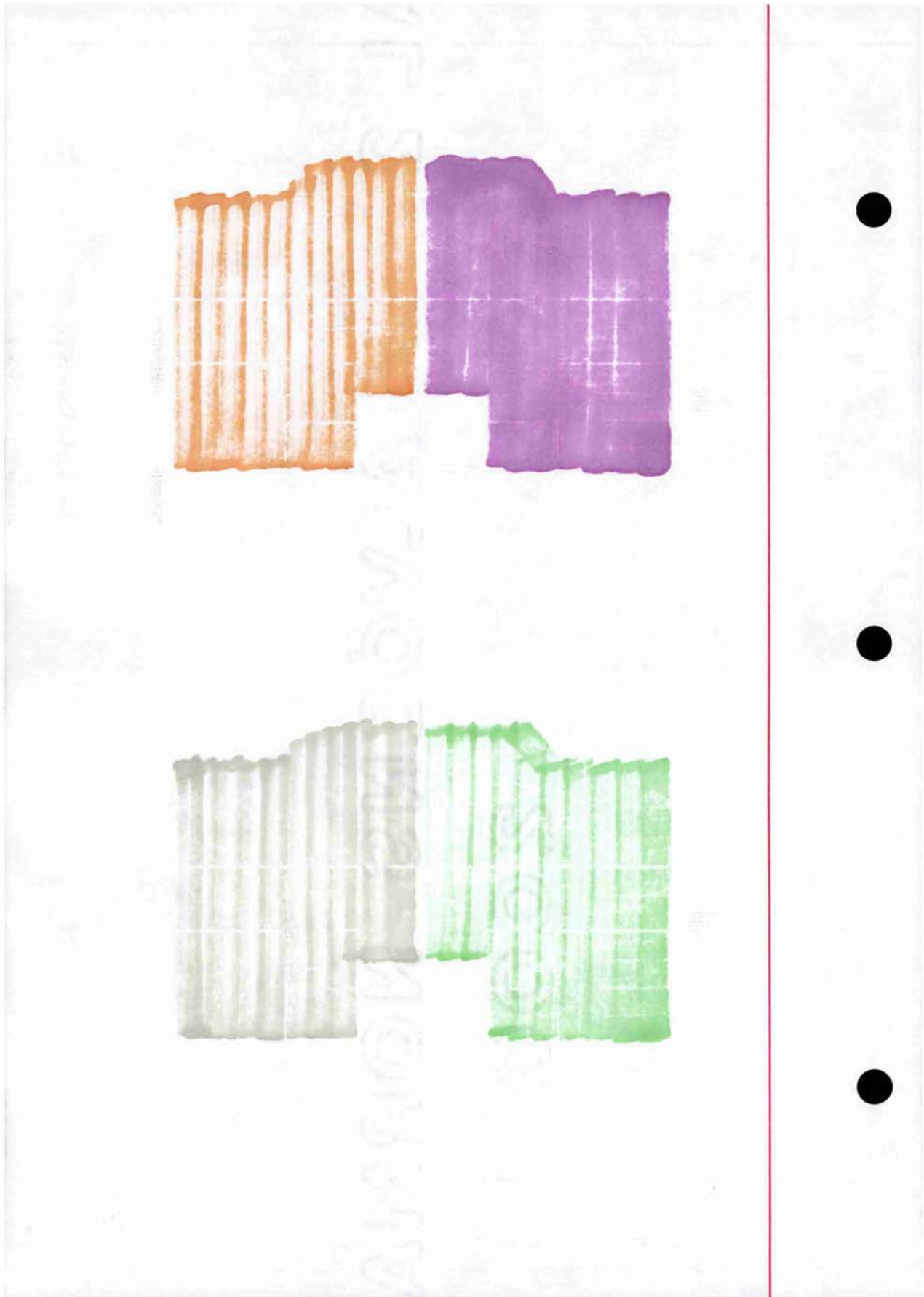












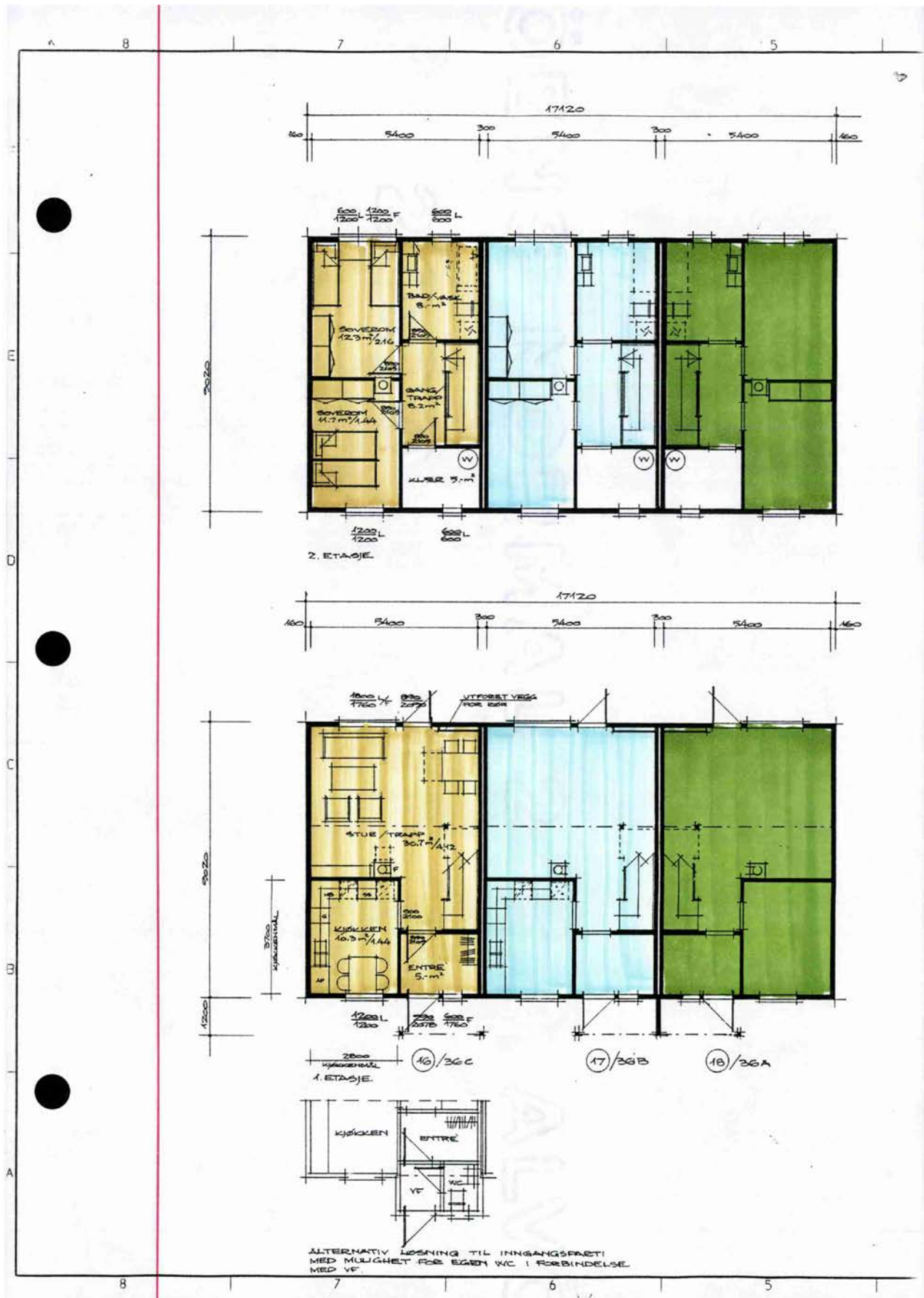
16

18

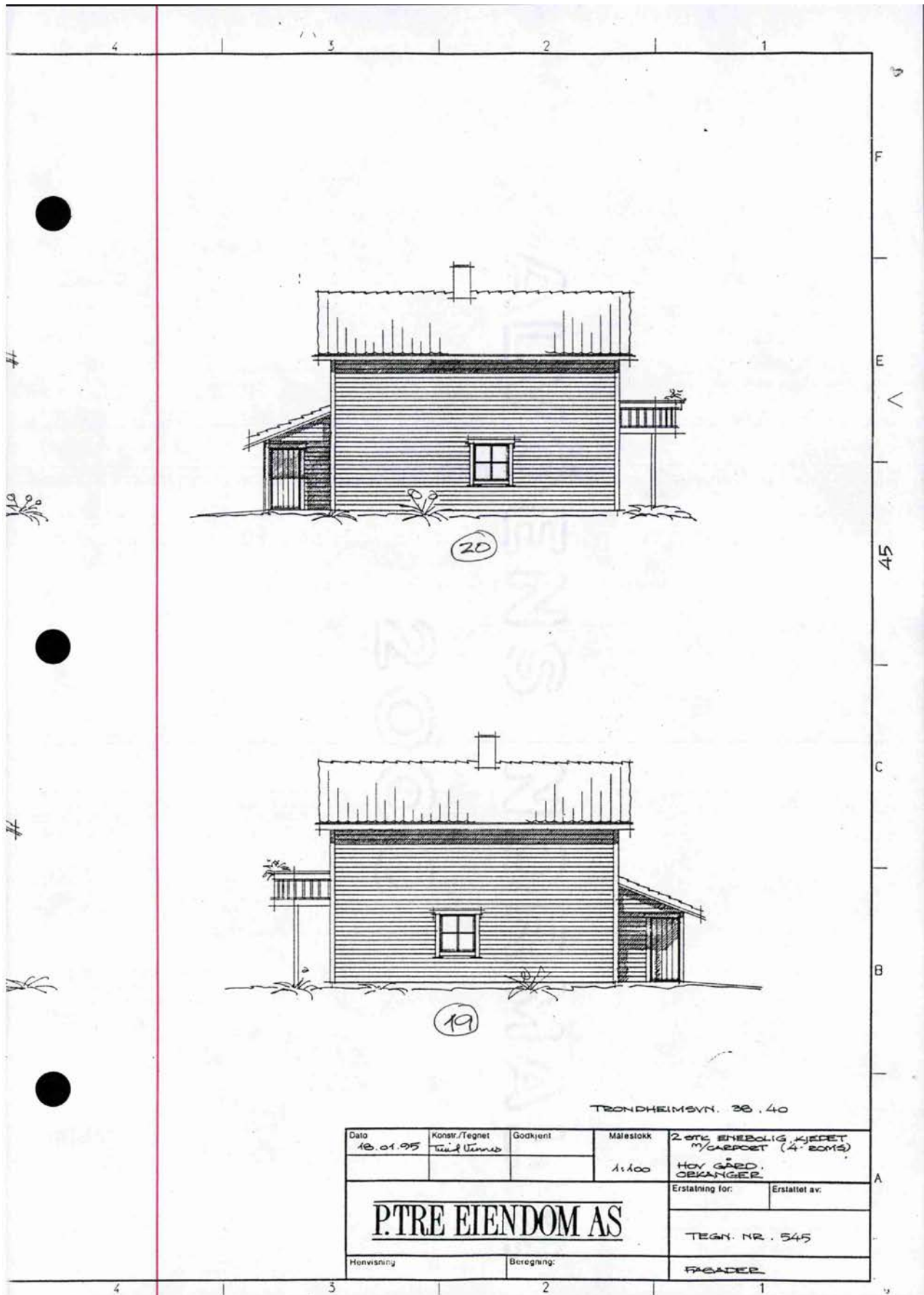
TRONDHEIMSVN. 36 A - B - C

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	3-EDS LILL. I REKKE (30%)
18.01.95	Tuul Tønnes		1:100	HØY GÅRD, ORKANGER
P.TRE EIENDOM AS				Erstatning for:
				Erstattet av:
P.TRE EIENDOM AS				TEGN. NR. 543
				FASADER
Henvisning:		Beregning:		



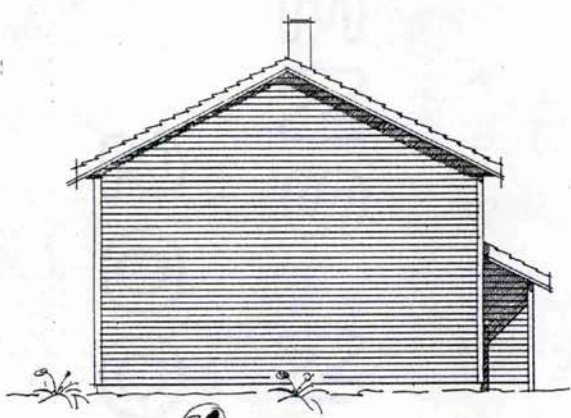
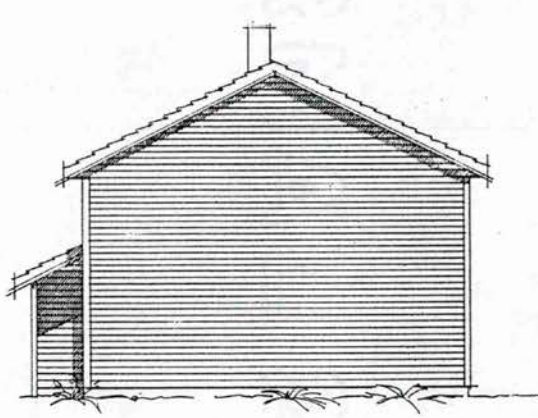




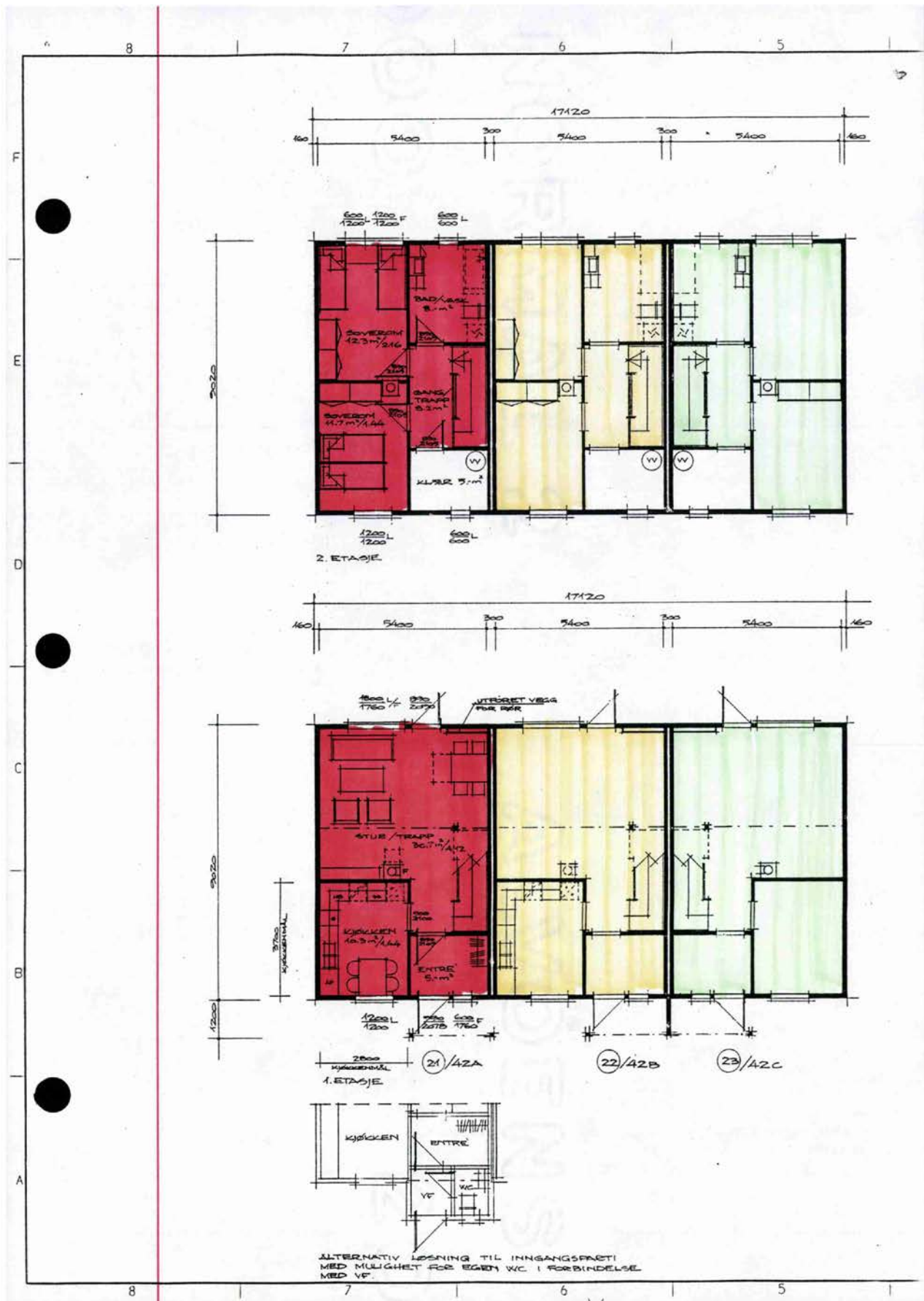






4				3				2				1			
 22															
 23															
TRONDHEIMSVN. 42 A-B-C															
Dato		Konstr./Tegnet		Godekjent		Målestokk		3-ROMS HUS I REKKE (300)							
18.01.95		Tineid Jensen				1:100		HOY GÅRD, ORKANGER							
P.TRE EIENDOM AS								Erstatning for:				Erstattet av:			
								TEGN. NR. 547							
Hovvisning:								Beregning:				FASADER			
4				3				2				1			







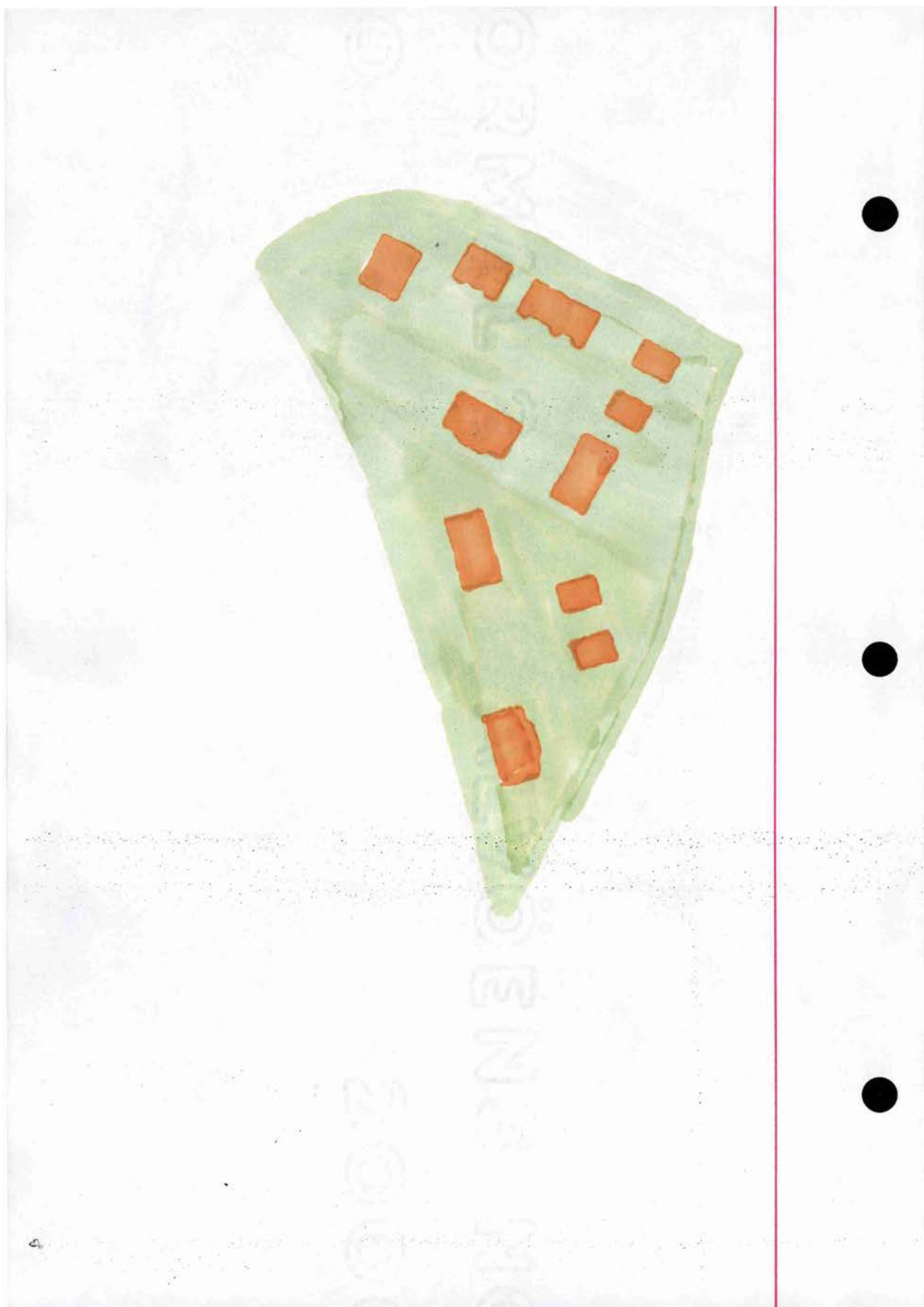




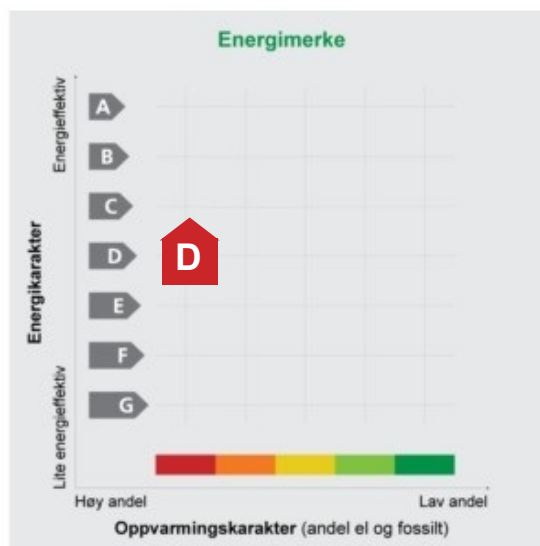








Adresse	Trondheimsveien 42D
Postnr	7300
Sted	ORKANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	4
Bnr.	213
Seksjonsnr.	26
Festenr.	0
Bygn. nr.	20069716
Bolignr.	H0201
Merkenr.	bc17f2d1-5717-41cd-bff6-8aa115df3958
Dato.	16.02.2023



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 9,677 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9,677 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

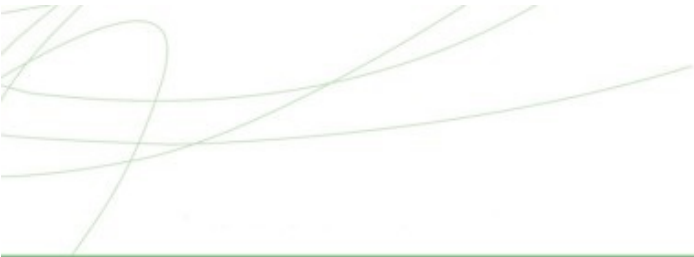
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tidsstyring av panelovner**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

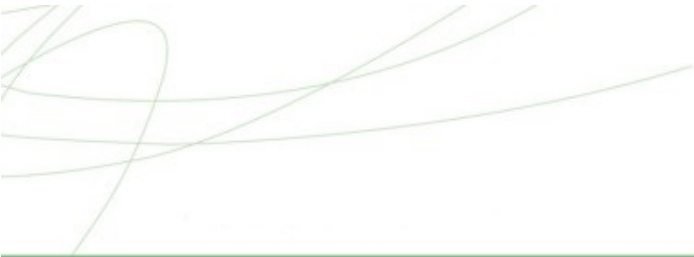
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1997
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 76
Detaljert vegger: 1
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Periodisk 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: Trondheimsveien 42D
Postnr/Sted: 7300 ORKANGER
Bolignr: H0201
Dato: 16.02.2023 12:21:18
Energimerkenr: bc17f2d1-5717-41cd-bff6-8aa115df3958

Gårdsnr: 4
Bruksnr: 213
Seksjonsnr: 26
Festenr: 0
Bygningsnr: 20069716

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 42D - Nabolaget Rianmyra/Hov - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Hov	2 min
Linje 310, 410, 420, 470, 4101	0.2 km
Melhus skysstasjon	27 min
Linje R60, R70	29.7 km
Trondheim Værnes	58 min
Ørland lufthavn	2 t 1 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	3 min
299 elever, 20 klasser	0.3 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
278 elever, 16 klasser	0.7 km
Orkdal vidaregåande skole	7 min
500 elever	5 km
Skjetlein videregående skole	25 min
270 elever, 25 klasser	28.3 km

Ladepunkt for el-bil

Orkdal Sparebank	12 min
Amfi Oti	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

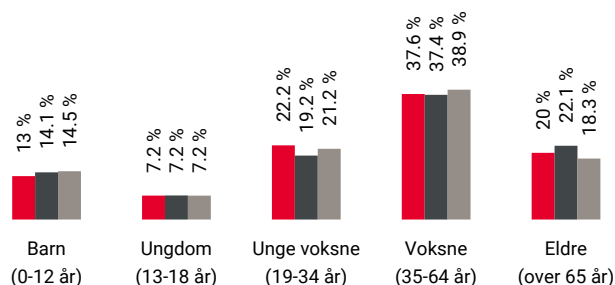
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rianmyra/Hov	977	467
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år)	5 min
81 barn	0.4 km
Rianmyra barnehage (1-5 år)	5 min
101 barn	0.4 km
Evjen barnehage (0-5 år)	7 min
124 barn	3.3 km

Dagligvare

Coop Extra Orkanger	3 min
Søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Oti Senteret	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 86/100



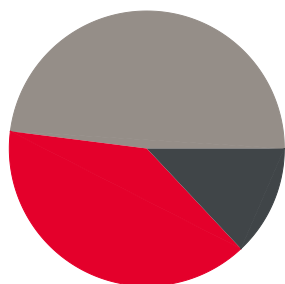
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

Orkanger barneskole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
Hovslund ball-løkke	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
Fitnesspoint Orkanger	17 min	🚶
3T-Orkanger	18 min	🚶

Boligmasse



39% enebolig
13% blokk
48% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

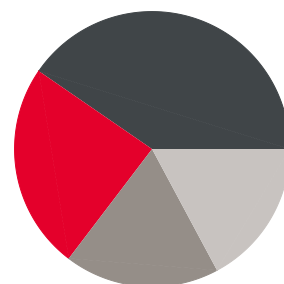
14 min 🚶



Boots apotek Orkla

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

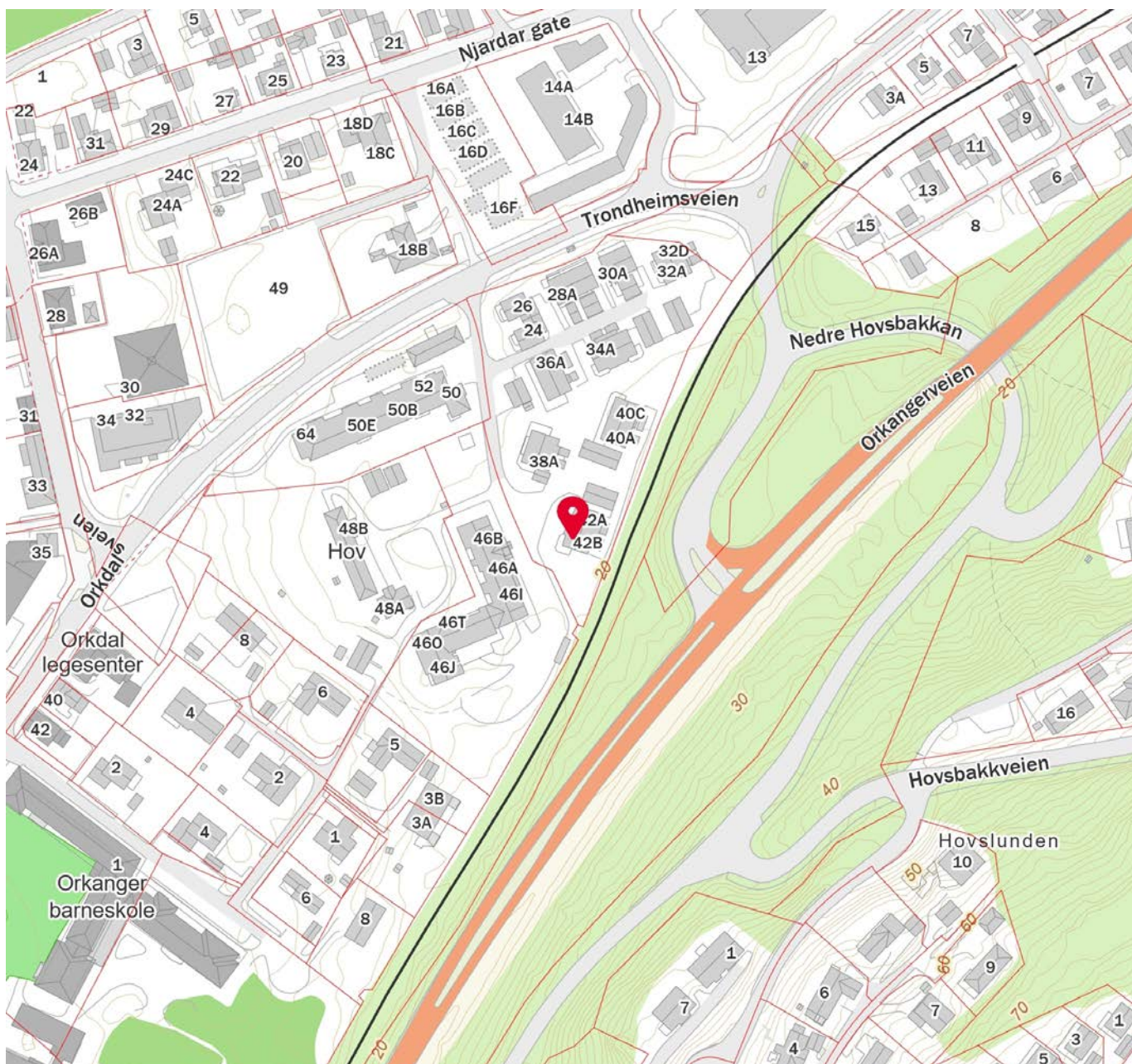
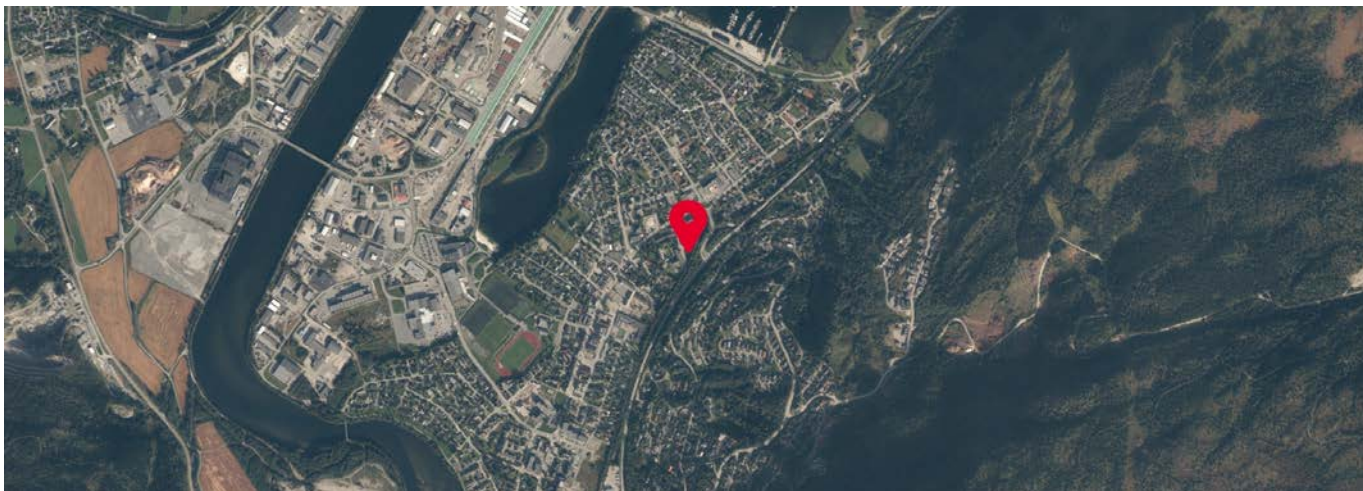
Rianmyra/Hov

Orkanger/Fannrem

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 42D
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre