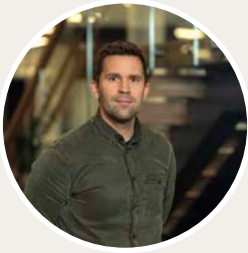




aktiv.

Rømmesveien 4, 7300 ORKANGER

Orkanger: Velholdt og oppgradert enebolig med svært sentral beliggenhet. Garasje. Hagestue. Stor terrasse.



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 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 122 250,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Selger: Sindre Skarbo
Ingrid Karen Skarbo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 255/255 kvm
Tomtstr.: 726.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 90
Oppdragsnr.: 1702250199

Velkommen til Rømmesveien 4!

Boligen er godt oppgradert de siste 20 år, både inn-og utvendig, og fremstår som en ypperlig familiebolig hvor en kan flytte rett inn.

Svært sentral beliggenhet med kun få hundre meter gange til skolene, Idrettsparken, badeanlegg og sentrum. Lettvint for barnefamilier med "alt" like ved, men likevel i et tilbaketrukket og barnevennlig område

Inneholder:

1. etg: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

2. etg: Loftstue, 2 soverom og wc.

Kjeller: Innredet rom og boder. Godt potensiale i kjelleren. Det er i nyere tid etablert utvendig trapp til kjelleren.

I tillegg garasje fra 2012 (isolert og lagerplass på hems) samt tilbygget hagestue. Elbil-lader i garasje

Senest ble stue, kjøkken, gang og soverom i 1. etg. pusset opp i ca. 2022. Badet ble renoveret i ca. 2020.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Kommunal info	61
Energiattest	101
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 255 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 101 m²

1. etasje

BRA-i: 102 m²

2. etasje

BRA-i: 52 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasjen er 32 kvm + tilbygget hagestue 16 kvm.

Se rapport fra takstmann i salgsoppgaven for informasjon om areal.

Takstmann omtaler innredet rom i kjeller som "kjellerstue". Mer at dette rommet ikke er i bruk som det eller innredet som det. Ei heller godkjent som det.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

726.1 m²

Tomtebeskrivelse

Flat eiertomt som er meget pent opparbeidet.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt

kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Mer at deler av tomten er veggrunn. Se kart vedlagt i prospektet.

Beliggenhet

Hvorfor bo i en storby når man har det de fleste trenger i en sjarmerende småby som Orkanger? Her kan barna gå få hundre meter til skolen, butikker og restauranter få steinkast unna, et av Midt-Norges flotteste fotballanlegg like i nærheten samt andre fasiliteter vi kan benytte oss av. Ved Idrettsparken er det badeanlegg og klatrehall.

Eiendommen ligger pent til i Rømmesveien. Som nevnt er skole like i nærheten (både barneskole og ungdomsskole). Det er også barnehager i nærområdet. Tar man beina fatt er det kun 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.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager, barneskole og ungdomsskole kort gang fra eiendommen.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Kort gange til bussforbindelser i Orkdalsveien, bl.a ved barneskolen.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann Indergård:

"Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, type Decra. Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2016-2020. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert terrasse mot sør med tilkomst fra stue. I tillegg er det terrasse ved uestue ved garasje."

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Nytt bad 2020

O.R Rørservice AS Lunde Mur og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Ny sluk, ny membran

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

Ja, kun av faglært

Oppgradert vvs installasjon i hele huset

Solligård AS O.R Rørservice AS

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

Ja

Antydning til fuktmerker i overgang gulv/vegg i kjellerbod

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

Ja, kun av faglært

Oljetank tømt/gassfri

Veglo AS

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

Ja

DLE kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Lader i garasje

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

Ja

Egeninnsats på renovering av boligen

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

15.2 Er tanken plombert?

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Nytt tak 2011 Ny garasje 2012 Nye vinduer 2012

Byggmester Knut R Jensen

Innhold

Inneholder:

1. etg: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

2. etg: Loftstue, 2 soverom og wc.

Kjeller: Innredet rom og boder. Godt potensiale i kjelleren. Det er i nyere tid etablert utvendig trapp til kjelleren.

I tillegg garasje fra ca. 2012 (isolert og lagerplass på hems) samt tilbygget hagestue.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Indergård:

"Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

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

Boligen har mursteinspipe.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har baderomsplater.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i

soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen

ble målt til 9.

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Det er montert aqua-stop. Nedfalt ventilator i platetopp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Toalettrommet har flis på gulv og plater på vegger. Av utsyr er det wc og servant.

Rommet er ikke montert ventiler.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2006 og 2020

Det er avløpsrør av plast 2012 og 2020

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er pågående el-arbeider, og i følge selger vil dette bli ferdigstilt og utført el-kontroll før salg.

I følge selger ble det drenert på 2 sider av boligen i 2006.

Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private

stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

I følge selger er oljetank tømt/ gassfri og godkjent i 2015."

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3: INGEN

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Diverse

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)

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved.
Varmepumpe og vedovn på hovedstua.

Det er nedgravd oljetank. Selger opplyser at denne er tømt/gassfri og plombert.

Generelt:

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 18 007,- for 2025

Info kommunale avgifter

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

I tillegg betales kr 5563,- til ReMidt for renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 782 889,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 131 557,- pr. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 90 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:

5059/6/90:

14.01.1950 - Dokumentnr: 48 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:6 Bnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 86776 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:6 Bnr:90

01.01.2020 - Dokumentnr: 76019 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:6 Bnr:90

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest på garasje i 2015.

Det foreligger tegninger fra tilbygg garasje i 2019 (hagestue), tegninger bolighus 1990, tegninger 1964, tegninger garasje 2012 og byggesak altan fra 2005. Forannevnte er vedlagt i prospektet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen.

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

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk. Dette gjelder bl.a. at stue i 2. etg. er utvidet ut mot opprinnelig kott/knevegger, bad 1. etg. er utvidet og tatt av opprinnelig toalett og vaskerom, samt det er i dag bygd eget vaskerom med utgangsdør i opprinnelig uthus. Forannevnte er ikke omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.2015.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal.

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Iht. reguleringsplankart er eiendommen i område for boliger med tilhørende anlegg (B4). Reguleringsbestemmelser til reg.plan for Orkanger, vestre del, er vedlagt i salgsoppgaven.

Iht. kommuneplankart er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 600 (Omkostninger totalt)

139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 029 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 032 300 (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 123 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 0,73% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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

11.09.2025







































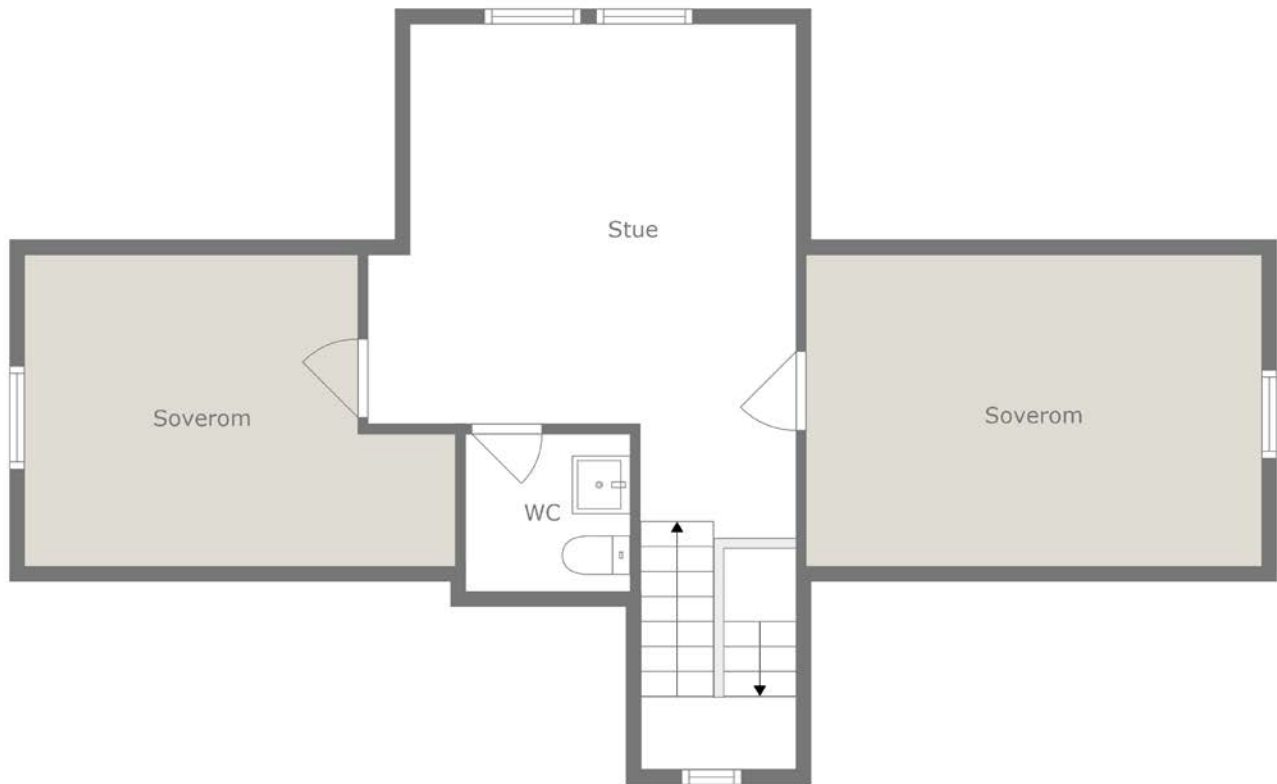


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250199	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Karen Skarbo	Sindre Skarbo
Gateadresse	
Rømmesveien 4	
Poststed	Postnr
ORKANGER	7300
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702250199

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt bad 2020
Arbeid utført av	O.R Rørservice AS Lunde Mur og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny sluk, ny membran
-------------	---------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert vvs installasjon i hele huset
Arbeid utført av	Solligård AS O.R Rørservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Antydning til fuktmerker i overgang gulv/vegg i kjellerbod
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oljetank tømt/gassfri
Arbeid utført av	Veglo AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	DLE kontroll
-------------	--------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader i garasje
-------------	-----------------

Document reference: 1702250199

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats på renovering av boligen

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

- 15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og uaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak 2011 Ny garasje 2012 Nye vinduer 2012

Arbeid utført av

Byggmester Knut R Jensen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250199

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250199

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Karen Skarbo	b9a14c68f647e2dbc4e27 d49440a2b2d686844ae	30.08.2025 07:24:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Skarbo	3ccbfbbc484fb496f3574 283d6fd11478f8a6da6	30.08.2025 07:22:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250199

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Rømmesveien 4, 7300 ORKANGER



ORKLAND kommune



gnr. 6, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 18900-1644

Referansenummer: FR1715

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

Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lag vinduer og Decra som takteking. Boligen er betydelig oppgrader de senere år, og fremstår som godt vedlikeholdt. Det bemerkes enkelte bygningselementer er i ferd med å nå forventet brukstid, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av steinbelagte stålplater, type Decra. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2016-2020. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert terrasse mot sør med tilkomst fra stue. I tillegg er det terrasse ved uestue ved garasje

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har baderomsplater. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 15. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har baderomsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Det er montert aqua-stop. Nedfalt ventilator i platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flis på gulv og plater på vegger. Av utsyr er det wc og servant. Rommet er ikke montert ventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2006 og 2020
Det er avløpsrør av plast 2012 og 2020
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er pågående el-arbeider, og i følge selger vil dette bli ferdigstilt og utført el-kontroll før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

I følge selger ble det drenert på 2 sider av boligen i 2006. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I følge selger er oljetank tømt/ gassfri og godkjent i 2015.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

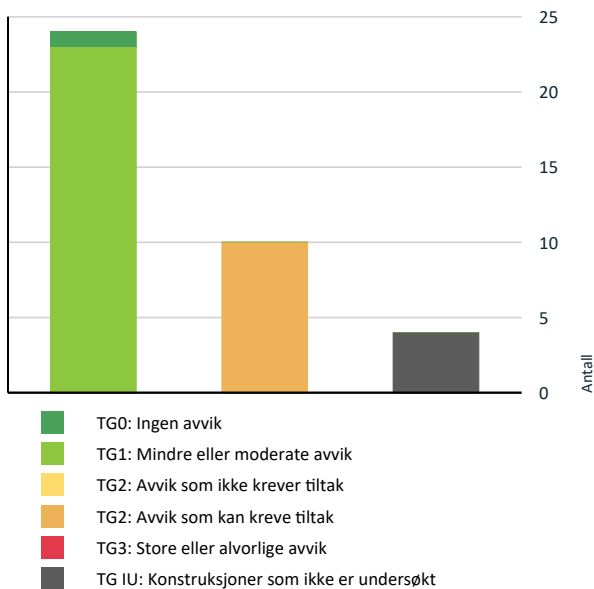
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2016-2020.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det ble utført begrenset kontroll ved knevegg. Lufting av konstruksjonen er ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse mot sør med tilkomst fra stue. I tillegg er det terrasse ved uestue ved garasje

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak, men det anbefales å montere innvendig rør i pipe.

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 15.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006

1. ETASJE > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. 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. Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Det er montert aquastop. Nedfelt ventilator i platetopp.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPELALROM

2. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flis på gulv og plater på vegger. Av utsyr er det wc og servant. Rommet er ikke montert ventiler.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis bom i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2006 og 2020

Årstall: 2006 Kilde: Eier

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast 2012 og 2020

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG IU 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er pågående el-arbeider, og i følge selger vil dette bli ferdigstilt og utført el-kontroll før salg.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

I følge selger ble det drenert på 2 sider av boligen i 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

! TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

2 sider av boligen har eldre drenering, alder ukjent

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktmerker i bod i overgang gulv/ vegg. Dette kan skyldes svak drenering, eller kapilært opptrekk fra grunn.(grunnfukt) pga manglende fuktsperre. Det var ikke vanlig byggeskikk å etablere fuktsperre mot grunn på oppføringsstidspunktet. Det ble ikke registrert fuktinnslag på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

! TG IU Oljetank

I følge selger er oljetank tømt/ gassfri og godkjent i 2015.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Utestue i 2018.

Standard

.

Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

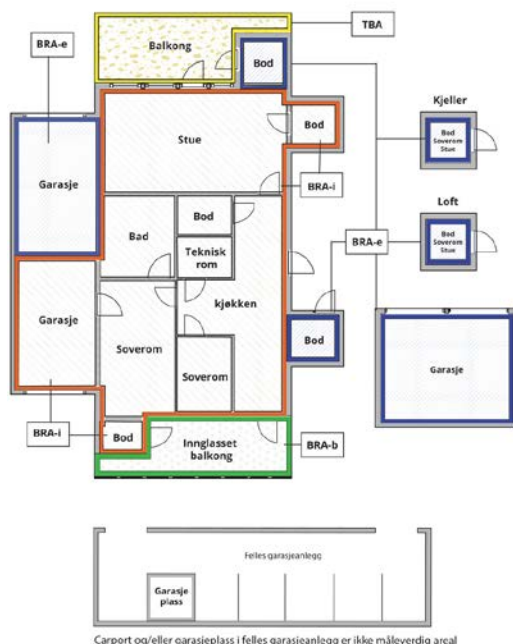
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	102			102	58
2. etasje	52			52	
Kjeller	101			101	
SUM	255				58
SUM BRA	255				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Vaskerom, 2 sverom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, Bad		
2. etasje	Trapperom, Stue, Toalettrom, 2 soverom		
Kjeller	Trapperom, Gang, Kjellerstue, Boder		

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?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad i 2020, kjøkken i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		32		32	
Utestue		16		16	13
SUM		48			13
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	67
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Sindre Skarbo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	6	90		0	726.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rømmesveien 4

Hjemmelshaver

Skarbo Ingrid Karen, Skarbo Sindre

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	10.09.2025	
---	------------	--

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FR1715>

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

Sindre Skarbo
Rømmesv. 4
7300 ORKANGER

Postboks 83
7301 Orkanger
Tlf : 72 48 30 00
Fax: 72 48 30 01

Vår ref : 05/01384/2
Arkiv : 6/90

Saksbehandler.
Elin Talke Strømsvik

Direkte innvalg.
72483243

Deres ref.

Dato
24.06.2005

**Melding om tilbygg veranda på bolig eiendommen gnr. 6, bnr. 90,
Rømmesv. 4, Orkanger
Tiltakshaver: Sindre Skarbo**

Administrativ behandling sak nr. 208/05**Dokumenter i saken:**

Melding om tiltak datert 05.06.05 mottatt 06.06.05 ligger til grunn for behandlingen.

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av ny veranda på i tilknytning til bolig. Verandaen oppføres på boligens fasader mot sør og delvis mot vest. Bebyggd areal er oppgitt til 40 m2.

Vurdering av tiltaket:

Det er vedlagt underskrevet nabovarsel fra 4 naboer som samtlige har samtykket i tiltaket.

Tiltaket vurderes å være innenfor rammene til gjeldende reguleringsplan for Orkanger Vestre del, stadfestet 04.06.1985.

Tiltaket for øvrig vurderes å være i samsvar med Plan- og bygningslovens § 86a, og godkjennes som Melding i h.h.t. § 9 i Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

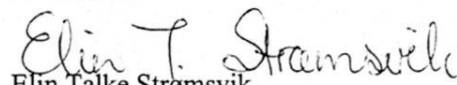
MELDINGEN GODTAS OG TILTAKET KAN IGANGSETTES.

Ansvar:

- Det er tiltakshavers ansvar at arbeidet blir utført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven.
- Tiltaket krever ikke egen påvisning av tiltakets beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir plassert og oppført som vist i situasjonsplanen.
- Tiltakshaver skal varsle bygningsmyndighetene når arbeidet er ferdig, slik at byggesaken kan avsluttes. Se vedlagte skjema.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 86a og Orkdal kommunes delegeringsreglement.

Med hilsen



Elin Talke Strømsvik
avd.ingeniør

ORKDAL KOMMUNE				Kommunens saksnr.	
Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a		Stempel Dato <u>6/6-05</u> Saksnr. <u>0501384001</u> Emnekode <u>42</u> Obj.kode <u>6/90</u> Saksb. _____ Kopi _____ Ref.sak _____ Gradering _____			
Til kommune: <u>ORKDAL KOMMUNE</u>		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet			
Meldingen gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr. <u>6</u> Bnr. <u>90</u> Festenr. _____ Seksjonsnr. _____ Byggningsnr. _____ Bolignr. _____				
	Adresse <u>RØMMESV. 4</u>		Postnr. <u>7300</u> Poststed <u>ORKANGER</u>		
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid				
	Spesifiser kort tiltakets art <u>Ny veranda / terrasse</u>				
Forhåndskonferanse					
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei			Vedlegg nr. <u>E -</u> Dersom ja, vedlegg referat	
Estetikk					
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.			Vedlegg nr. <u>E -</u>	
Arealdisponering					
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan			Sett kryss for eksisterende plan	
	Spesifiser nærmere				
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			Tillatt grad av utnyttning	
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet				
Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei		Tomteareal		
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		m²	m²	m²
	Bebygd areal (NS 3940)		m²	<u>ca 40</u> m²	m²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket				
	Vis beregning av grad av utnyttning				

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			Vedlegg nr I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	☐ Ja ☐ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
			☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
			☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
			☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		Beskriv			
	☐ Offentlig vannverk					
	☐ Privat vannverk					
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann					
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann					
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?					☐ Ja ☐ Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta					
	☐ Offentlig avløpsanlegg					
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja	☐ Nei		
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja	☐ Nei		
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?					☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng					

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	–	☐
Situasjonsplan	D	–	☐
Fasadetegninger og kart	E	–	☐
Andre vedlegg	J	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Adresse	Postnr. Poststed		
E-postadresse			
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	

41270937

RØMMESV. 4

5/6-05 Sindre Skarbo

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Til kommune

ORKDAL KOMMUNE

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes
kommunen, samtidig som naboer varsles.

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 6 Bnr. 90 Festenr. Seksjonsnr.

Adresse Rømmesv. 4

Postnr. 7300 Poststed ORKANGER

Eier/fester Sindre Skarbo Ingrid K. Rødsjø

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.☐ Nybygg☐ Anlegg☐ Endring av fasade☐ Riving☐ Skilt☐ Eiendomsdeling eller bortfeste☐ Innhegning mot veg☐ Bruksendring☐ Dispensasjoner

Annet

- beskriv

Ny veranda/terresse

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81☒ Mindre byggearbeid☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Ny veranda/terrasse

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		☐
Situasjonsplan	D		☐
Fasadetegninger og snitt	E		☐
Andre vedlegg	J		☐

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Ansvarlig søkers postadresse

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Kommunens adresse

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

Underskrift

Sted

Orkanger

Dato

5/6-05

Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

Sindre Skarbo, Ingrid Kari Rødsjø

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	6	Bnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.		Adresse	RØMMESV. 4
Nabo-/gjenboereiendom								Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.	6	Bnr.	160	Festenr.		Seksjonsnr.		Eiers/festers navn	Eirik Høisehn
Adresse								Adresse	
Parkveien 1								Parkveien 1	
Postnr.	7300	Poststed	Orkanger	Postnr.	7300	Poststed	Orkanger	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel								Dato	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket								5/6-05 Eirik Høisehn	

Nabo-/gjenboereiendom								Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.	6	Bnr.		Festenr.		Seksjonsnr.		Eiers/festers navn	R. Sollum
Adresse								Adresse	
Rømmesv. 6								Rømmesv. 6	
Postnr.	7300	Poststed	ORKANGER	Postnr.	7300	Poststed	ORKANGER	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel								Dato	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket								6/6-05 R. Sollum	

Nabo-/gjenboereiendom								Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.	6	Bnr.	104	Festenr.		Seksjonsnr.		Eiers/festers navn	GISLAUG HOFF
Adresse								Adresse	
RØMMESV. 2								RØMMESV. 2	
Postnr.	7300	Poststed	ORKANGER	Postnr.	7300	Poststed	ORKANGER	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel								Dato	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket								6/6-05 Gislaug Hoff	

Nabo-/gjenboereiendom								Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.	6	Bnr.	151	Festenr.		Seksjonsnr.		Eiers/festers navn	TERJE LORENTZEN
Adresse								Adresse	
PARKVEIEN 3								PARKVEIEN 3	
Postnr.	7300	Poststed	ORKANGER	Postnr.	7300	Poststed	ORKANGER	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel								Dato	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket								6/6-05 Terje Lorentzen	

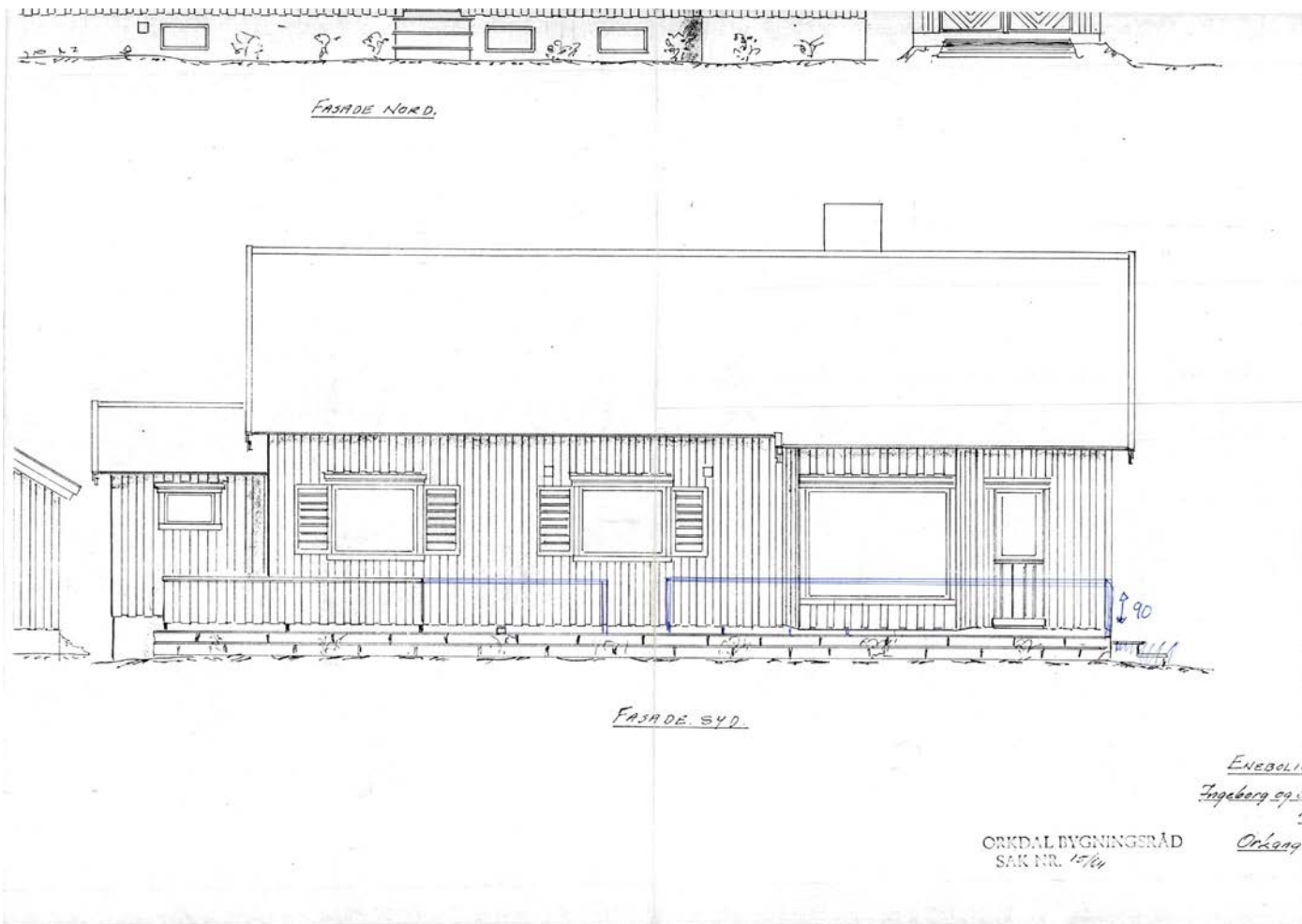
Nabo-/gjenboereiendom								Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.		Bnr.		Festenr.		Seksjonsnr.		Eiers/festers navn	
Adresse								Adresse	
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel								Dato	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket									

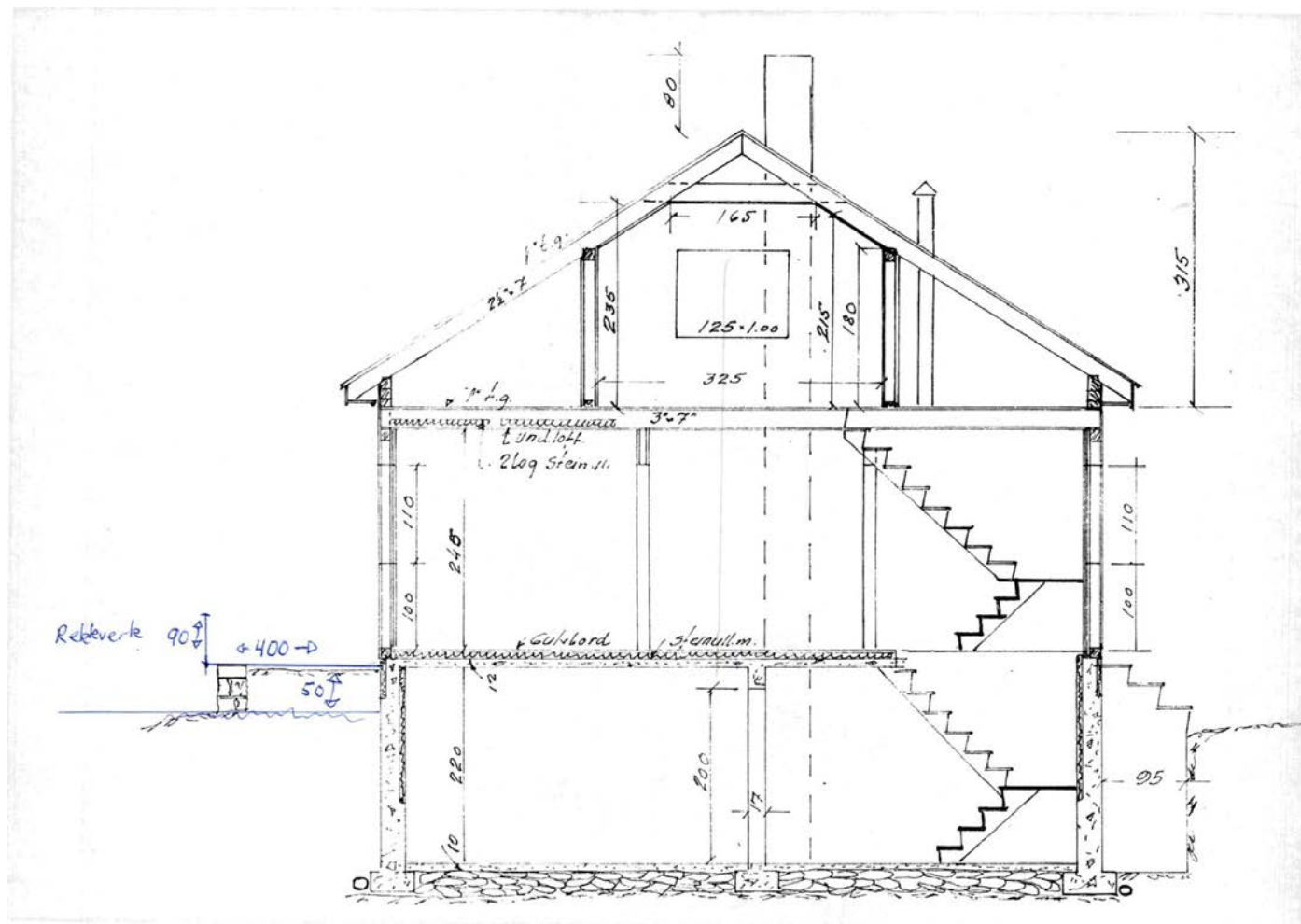
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____

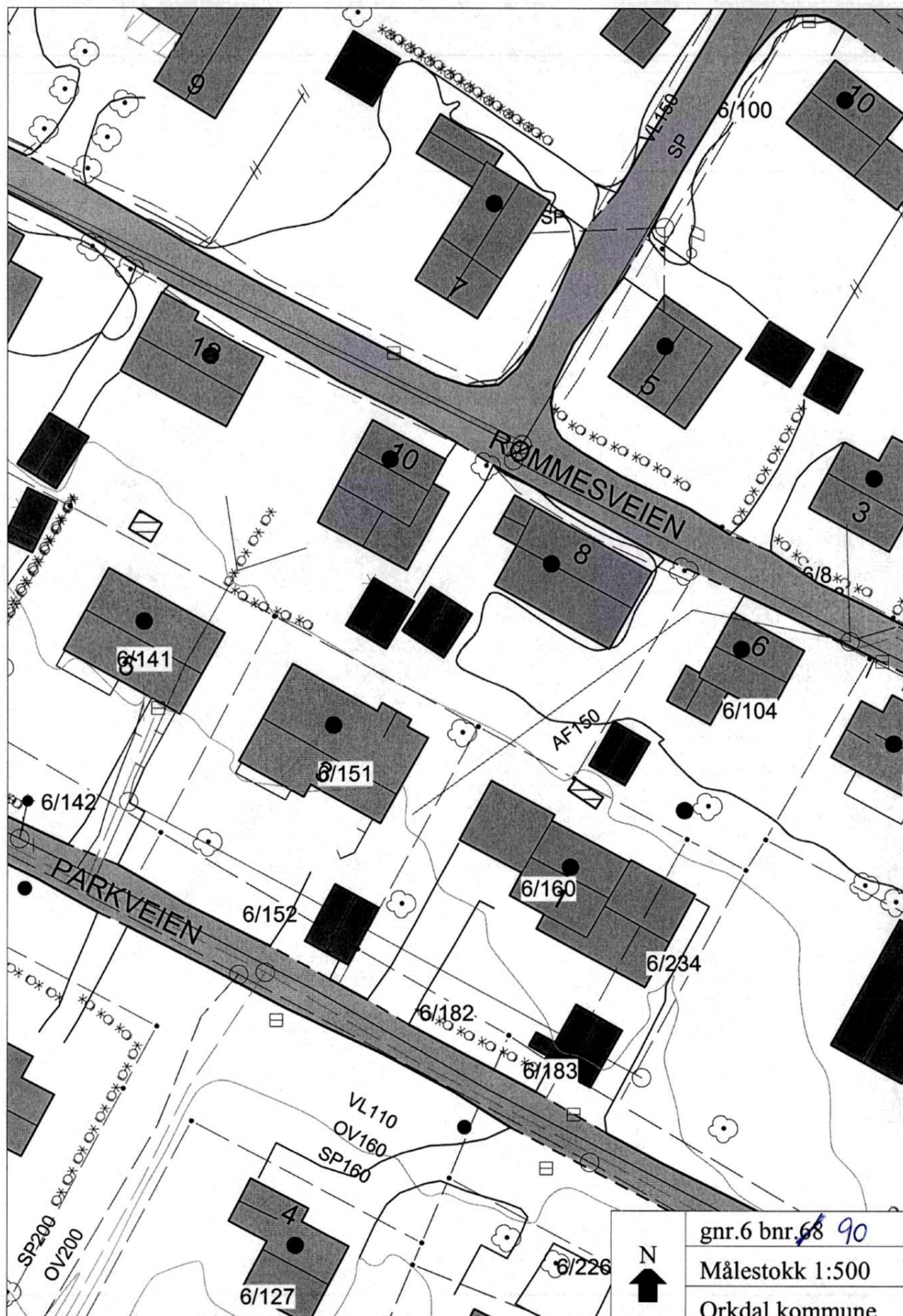
Sign.











Orkdal kommune
Pb 83
7301 Orkanger

MOTTATT
06 SEPT 2006
Orkdal kommune

MELDING OM AT TILTAK ER TATT I BRUK/FERDIG

Jeg meddeler herved at omsøkte tiltak på gnr./bnr. 46, 90 er ferdig den 30 / 08 2006

Jeg bekrefter at plasseringen er i samsvar med godkjent situasjonsplan, og at tiltaket for øvrig er utført i h.h.t. godkjente tegninger. (ved evt. avvik må "som bygget tegning" innsendes.)

Sindre Skarbo

Tiltakshaver

Hvorfor denne registreringen?

Vi ønsker å få tilbake dette skjemaet slik at vi kan oppdatere GAB-registere og ajourført kartet. GAB-register benyttes av Statens Kartverk for å lage statistikker på hvor mange bygg som er bygget.

Dersom vi ikke har mottatt tilbakemelding innen 3 år etter at tillatelse er gitt, vil saken utgå. Det må evt. sendes inn ny melding med nye nabovarsel, dersom tiltaket ønskes utført etter 3 års fristen, jfr. plbl § 96.

ORKDAL KOMMUNE

Dato 3/6.05 Saksnr. 0501337/003
 Emnekode / 642 /
 Obj.kode 6/90 Saksb. ETS.
 Kopi / / /
 Ref.sak / / /
 Gradering / / /
 Grad. / / /
 Kass. 02.06.05

Elin Talke Strømsvik
 Orkdal kommune

Angående gravearbeid i Rønnesveien 4, gnr. 6, bnr. 90

Det er ikke per dags dato aktuelt å sette
 i gang noen form for byggeaktivitet ved
 vår garasje i Rønnesveien 4.

Dersom annet blir bestemt, vil nabovarsel og
 byggemelding foreligge.

Med vennlig hilsen

Ingrid Kari Rødsjø & Sindre Skarbo

ORKDAL KOMMUNE

Plan- og forvaltning

Sindre Skarbo og Inger Karen Rødsjø
Rømmesveien 8
7300 ORKANGER

Kommunesenteret
postboks 83, 7301 Orkanger
Tlf: 72483000
Faks : 72483001

Vår ref : 05/01337/2
Arkiv : 6/90

Saksbehandler. Direkte innvalg.
Elin Talke Strømsvik 72483243
postmottak@orkdal.kommune.no

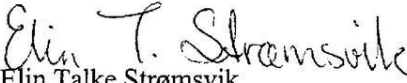
Deres ref.

Dato
01.06.2005

Arbeider på eiendommen gnr.6 bnr.90, Rømmesveien 8.

Vi har fått kjennskap til at det er igangsatt gravearbeider på deres eiendom i Rømmesveien 8. Da vi ikke kan se å ha mottatt noen byggemelding for den aktuelle byggeaktiviteten ber vi om en skriftlig orientering om de igangsatte arbeider. Vi ber om at tilbakemelding blir innsendt hit før videre arbeider igangsettes.

Med hilsen


Elin Talke Strømsvik
avd.ingeniør

Terje Lorentzen
Parkveien 3
7300 Orkanger

Orkanger, 26. mai 2005

ORKDAL KOMMUNE

Dato 31/5-05 Saksnr. 05/01337/001
Emnekode / L42 /
Obj.kode 6/90 Saksb. ETS
Kopi / / /
Ref.sak Grad.
Gradering Kass.

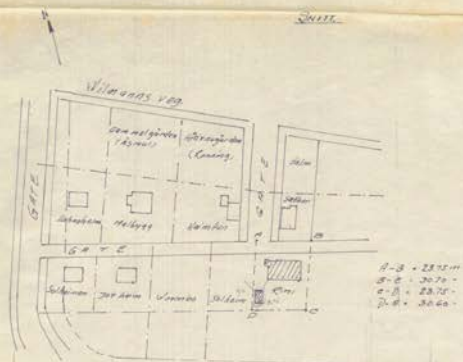
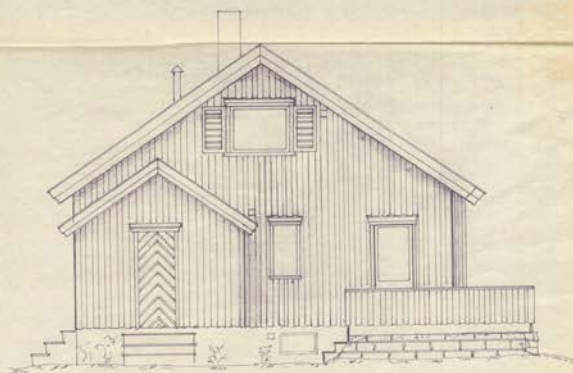
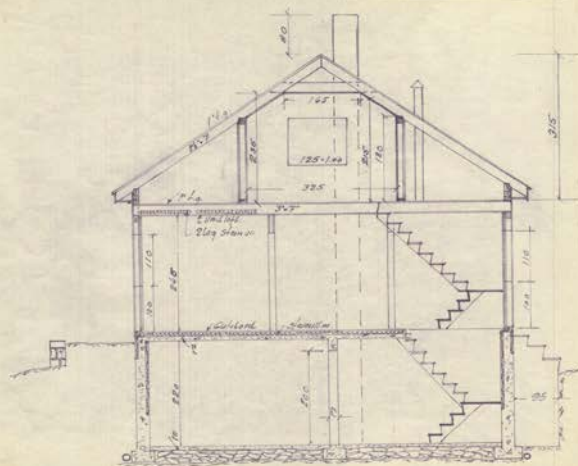
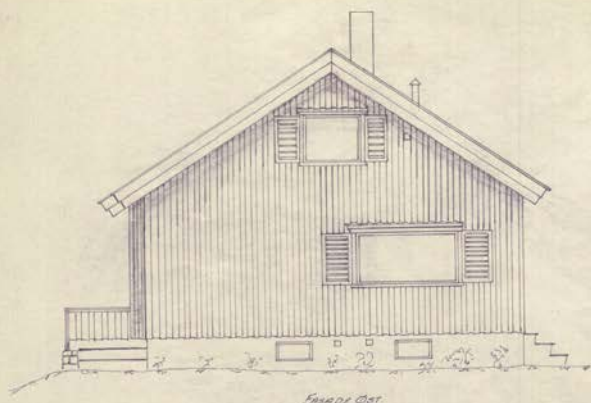
Orkdal Kommune
Plan og forvaltning
v/Elin Strømsvik
Kommunesenteret
7300 Orkanger

Vår nabo i Rømmesveien 8 satte i slutten av uke 20 i gang gravearbeider på sin eiendom både sør for sin garasje og på sørsiden av huset. Vi har ikke mottatt nabovarsel på dette. I månedsskiftet mars-april fikk vi kun en muntlig orientering om tiltenkt påbygg på garasje og veranda i tilknytning til bolig. Påbygging av garasje vil bli rett foran vårt inngangsparti. Nivåforskjellen mellom våre tomter er ca 1,5 - 2,00, hvor naboeiendommen ligger høyere enn vår. Vi vil gjerne vite om kommunen har mottatt byggemelding på dette. Vi ønsker en snarlig tilbakemelding.

Med hilsen



Terje Lorentzen



A-B = 23.75 m
B-C = 30.70 -
C-D = 23.75 -
D-E = 30.60 -

①

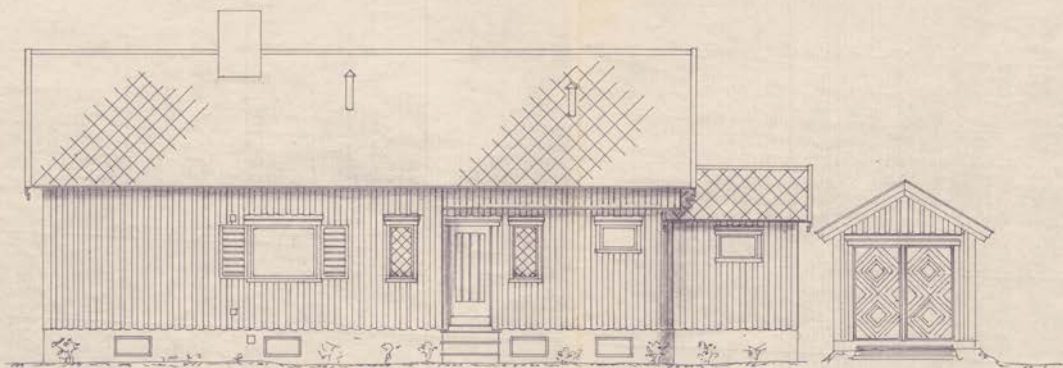
ENEBOLOG RIMI

Ingeborg og Sverre Faanes

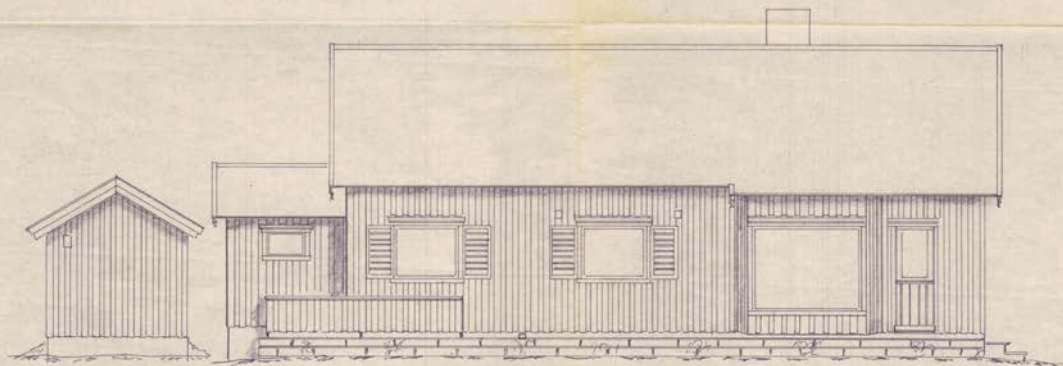
Orkanger 24 Oct 1961 - 10/2-40

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 15/64





FASADE NORD.



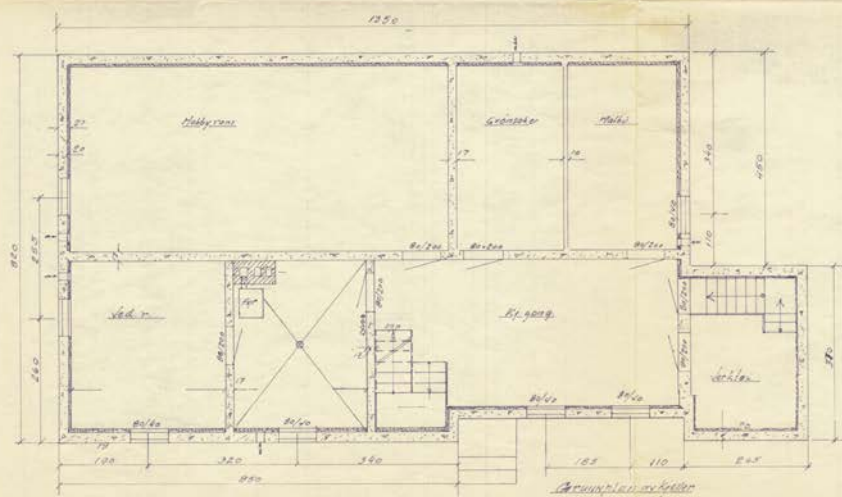
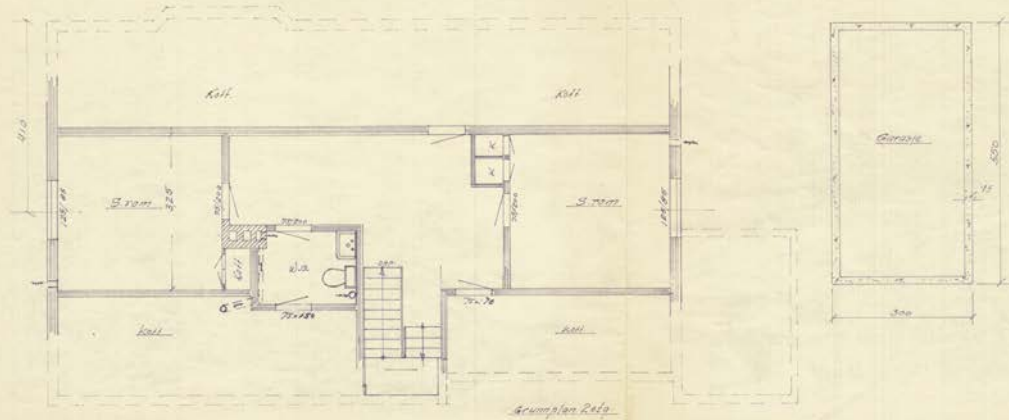
FASADE SUD.

3

*ENKOBOLIG, R. 1115
Fogberg og Storre Enkes.
17.7.50*

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 15/64

Ordningsbestemt 1964



4

ENGELIA Rvvi.
 Ingeberg og Sverre Faanes
 nr. 189
 Orangeri 1941 1942-43

ORKDAL BYGNINGSRÅD
 SAK NR. 1764

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnummer		Løpenummer	
	2012/1999		17582/2015	
	Byggested			
	Rømmesveien 4, 7300 ORKANGER			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
6	90			

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Sindre Skarbo Rømmesveien 4 7300 Orkanger
------------------	--

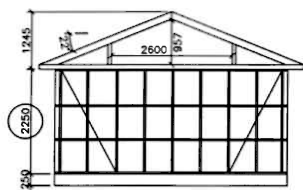
Tillatelse etter:		Søknad mottatt
☐	Søknad om rammetillatelse:	
☐	Søknad om igangsettingstillatelse:	
☒	Ettrinnssøknad:	06.03.12

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Garasje		
Vedtak fattet	Vedtak dato	Vedtaksnummer
Plan og forvaltning - Administrativ behandling	23.04.12	122/12
Ferdigstilt		
03.11.14		
Merknader	Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker, og alle andre ansvarsrettsinnehavere, må oppbevare all underliggende dokumentasjon knyttet til sin funksjon /oppgave i byggesaken i 5 år fra dagens dato, dette tilsvarer den periode hvor kommunen kan velge å varsle tilsyn i byggesaken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendringer krever særlig tillatelse, jfr. søknadsplikten i Pbl. 20-1 bokstav d.	

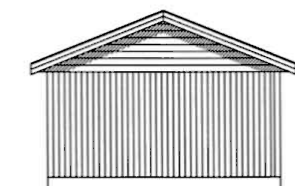
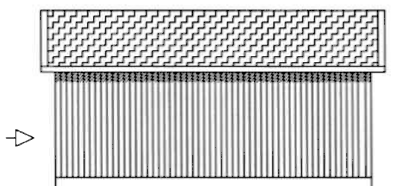
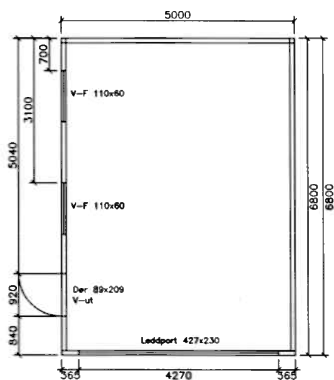
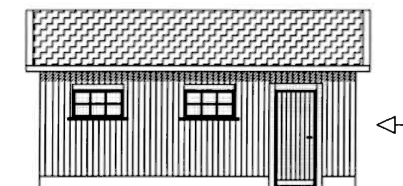
Underskrift		
Sted	Dato	Saksbehandler
Orkanger	10.09.2015	Atle Wormdal

Kopi til	

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.



Bindingsverk 98mm
Snitt

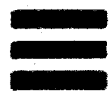


IGLAND GARASJEN		Byggherre: Sindre Skarbo	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 25492	Takvinkel: 22°
A4	Målestokk: 1:100	Tr. 37 25 70 70 Fax 37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Dato: 24.02.12
		Tegningsnr: 5068a4shv	

Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggesøking annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.







GRØNT FOKUS



SESONG



MODELL



STØRRELSE



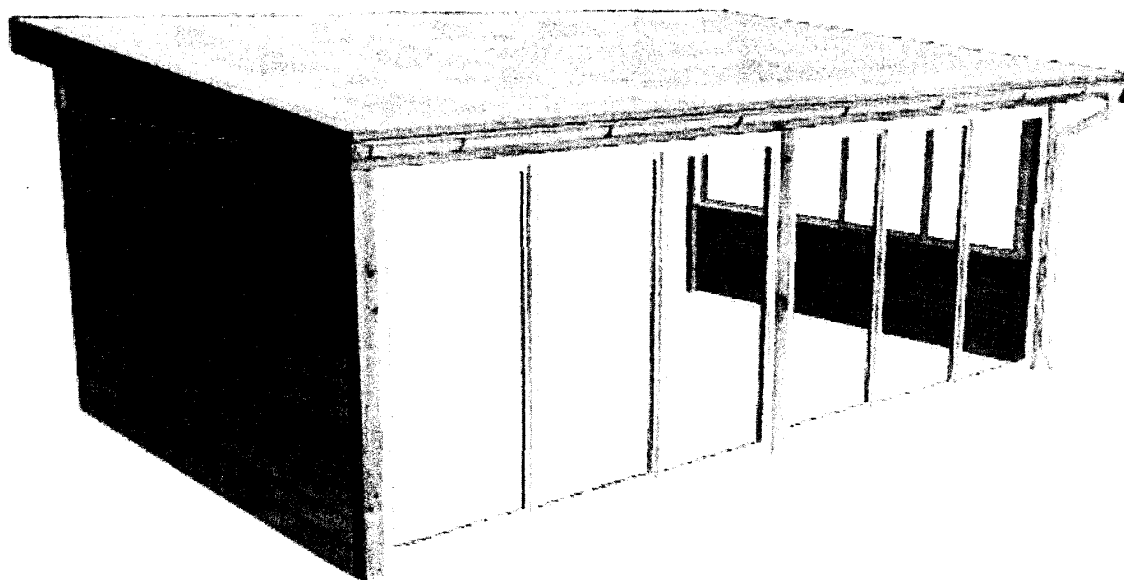
DESIGN



OPPSUMMER



SKISSER





GRØNT FOKUS



SESONG



MODELL



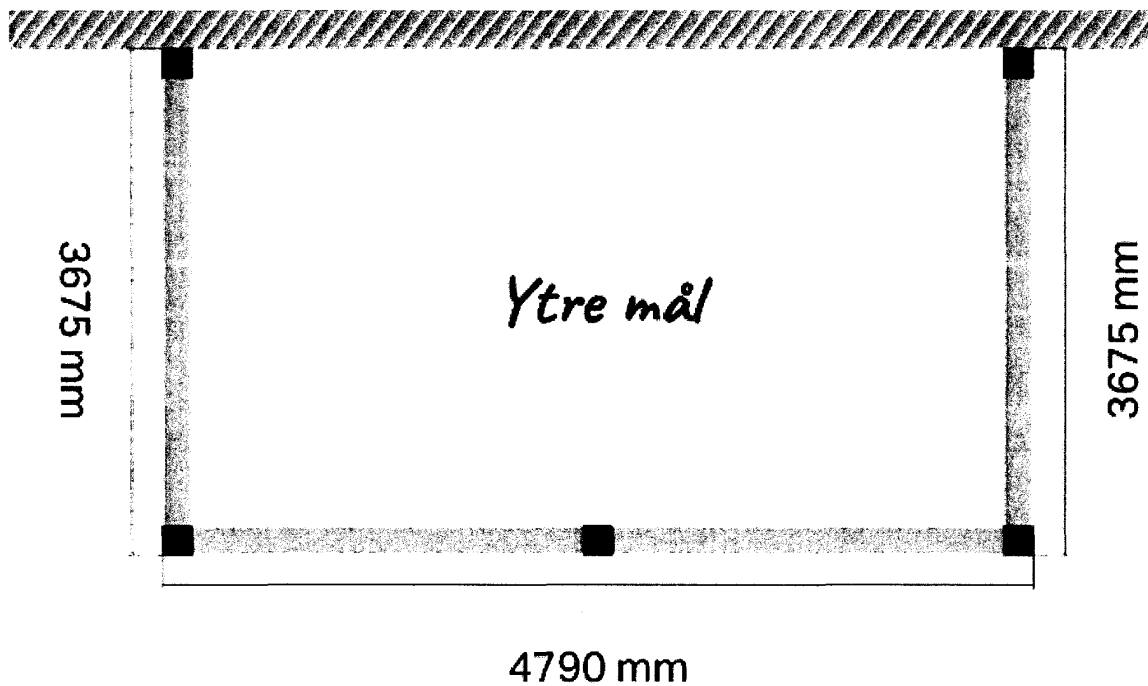
STØRRELSE



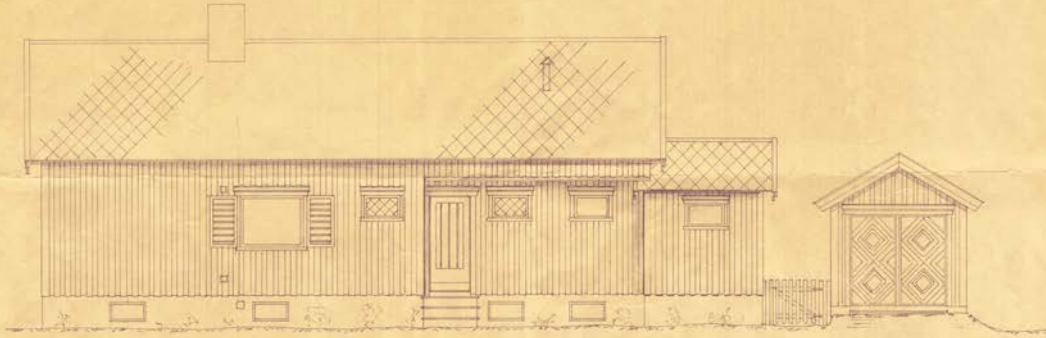
DESIGN



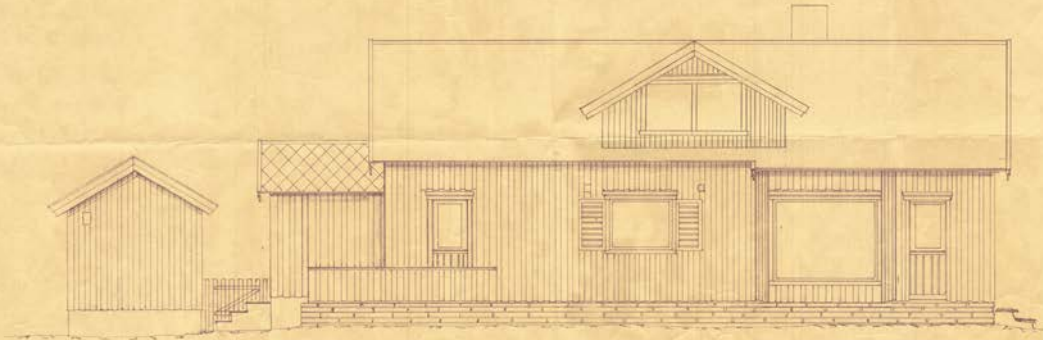
OPPSUMMER



E-3



Fasade Nord

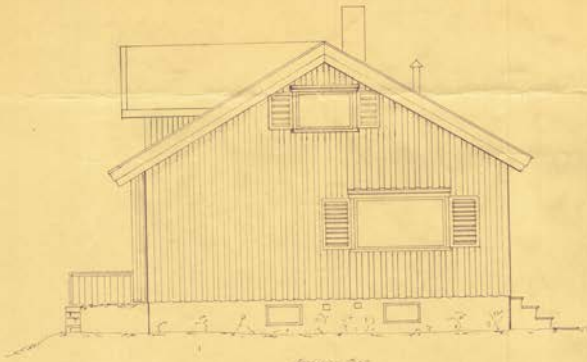


Fasade syd

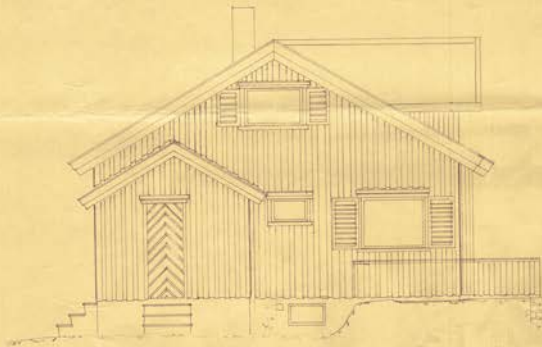
upplagt 2014
6/9/10

*Engebelt, Rina
Gunnar Engebelt og Rina
1911-1980
Oskarsgate 62, 0401, Oslo*

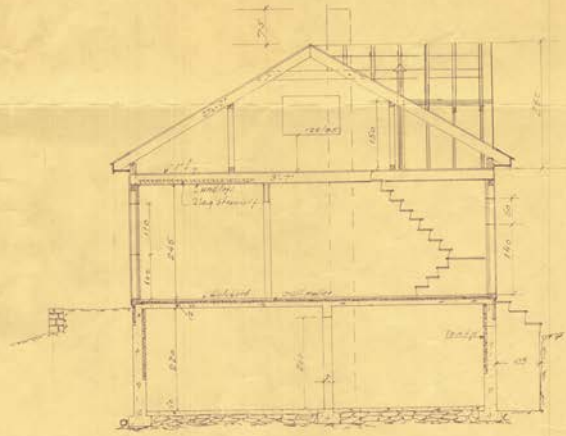
E-4



Front Elevation



Side Elevation



Section

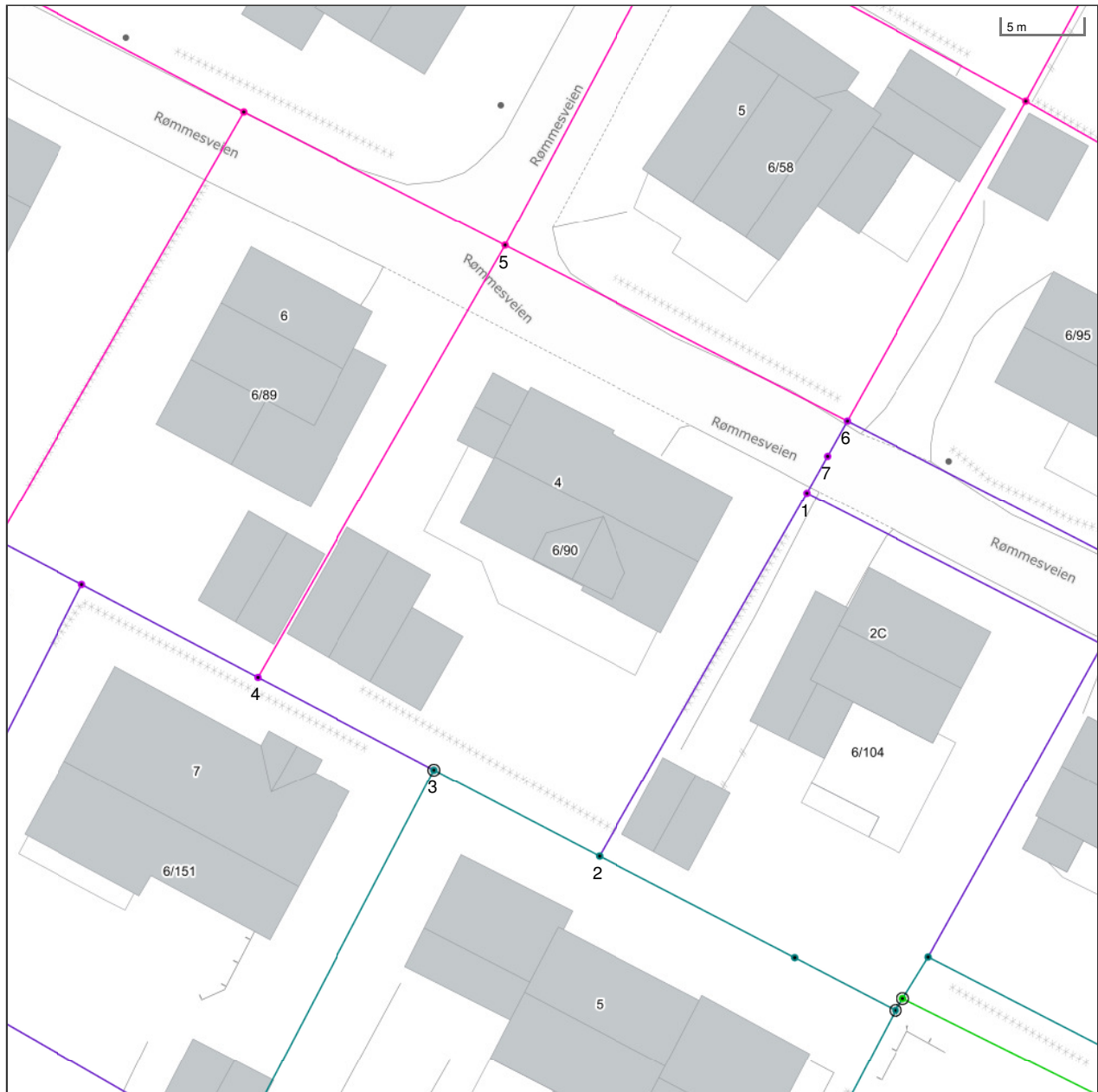


A-B = 28.15 ft
 B-C = 30.70
 C-D = 28.75
 D-E = 30.60

L. E. BULL, JR.
 111
 Orange-Hill 1911



Eiendomskart for eiendom 5059 - 6/90//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	726,10 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7020071,59	Øst	542457,14	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7020073,53	542471,52	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
2	7020051,08	542459,08	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,67	
3	7020056,25	542448,83	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,48	
4	7020061,78	542437,91	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,24	
5	7020088,51	542452,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,59	
6	7020077,99	542473,94	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,63	
7	7020075,81	542472,76	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	





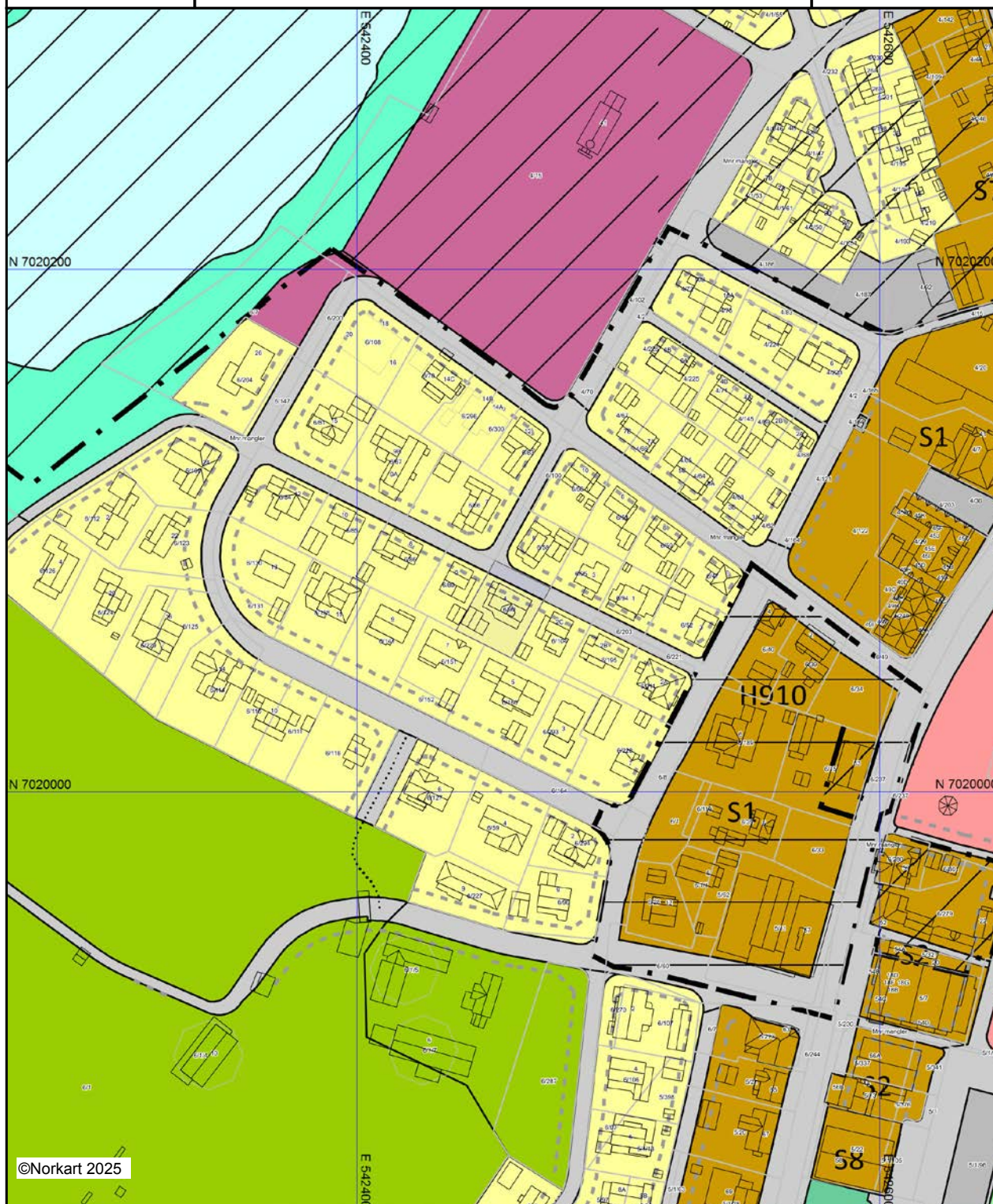
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/90
Adresse: Rømmesveien 4
Dato: 26.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane- nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



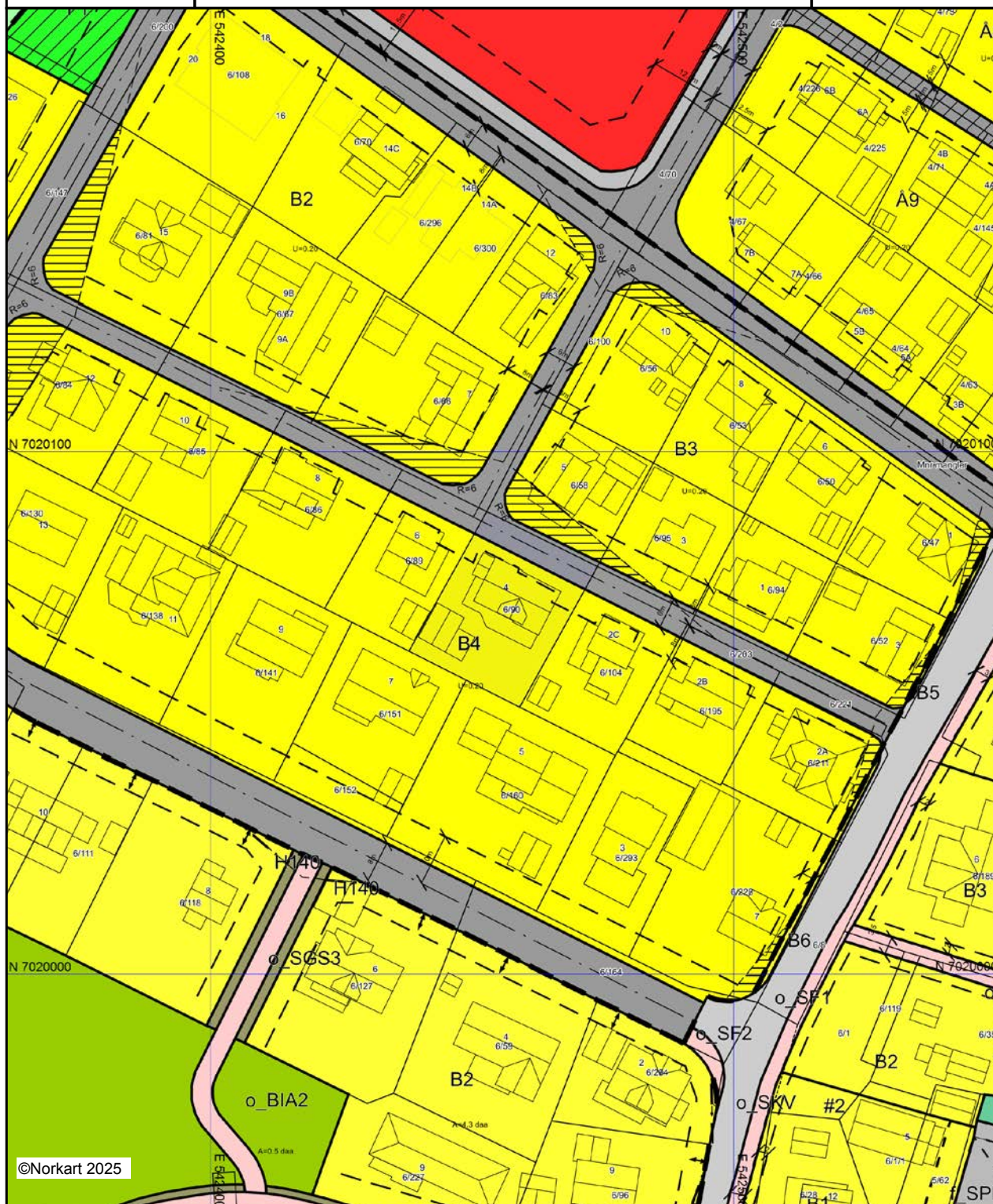
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/90
Adresse: Rømmesveien 4
Dato: 26.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Forretning/Kontor
-  Forretning/Offentlig
-  Unyansert formål (kun for eldre planer)
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angittthensyngrense
-  Båndlegginggrense nærværende
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Idrett
-  Andre idrettsanlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning/kontor
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

O R K D A L K O M M U N E

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR ORKANGER, VESTRE DEL

Siste revisjon av planen: 08.11.84

Vedtatt av kommunestyret: 04.06.85

§ 1

Det området som disse reguleringsbestemmelsene gjelder for er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder

Trafikkområder

Friområder

Spesialområder

Fellesareal for flere eiendommer

§ 3

Byggeområder

- a) Bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- b) Bygningsråder skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og farge.
- c) Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 3.1.

Boliger, U= 0,20 [Frittliggende småhusbebyggelse]

- a) I dette området kan det bare føres opp frittliggende småhus med tilhørende garasje. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan 1 etasjes hus etter bygningsrådets skjønn oppføres med sokkel-etasje.
- b) Bebyggelsen skal oppføres med saltak og fortrinnsvis med mønere- retning som bygninger i samme flukt eller gruppe.

- c) I situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, skal plassering av garasje og boder vises selv om disse ikke oppføres samtidig.
- d) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge, og med grunnflate ikke over 35 m². Innenfor rammen i bygningsforskriftene kan disse plasseres med en vegg i nabogrense.
- e) I tillegg til garasjeplass for egen oppstilling, skal det på hver tomt anlegges 1 plass for gjesteoppstilling.

§ 3.2.

Område for offentlig bebyggelse

- a) I området 01 skal arealene benyttes til aldersheim/sykeheim med tilhørende anlegg som betjeningsboliger m.m.
- b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- c) Området 02 er avsatt til utvikling av et senter for musikk- bildende kunst - parkanlegg.
- d) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 3.3.

Område for industri

- a) I området skal oppføres bygninger for industriformål.
- b) Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden fastsettes av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i bygningsloven.
- c) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Industritomten må ikke bebygges mer enn at det på ubebygd grunnareal blir plass til nødvendig parkering m.v. etter bygningsrådets skjønn.
- e) Innenfor industriområdet er det bare tillatt å oppføre branntrygge bygninger.
- f) Hver bedrift skal på egen grunn anlegge minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate industri og 1 pr. 100 m² gulvflate lager.

§ 3.4.

Område for forretning/industri

- a) I området skal oppføres bygninger for lettere industri, kontor- og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg.
- b) Nye bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden fastsettes av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i bygningsloven.

- c) Innenfor området er det bare tillatt å oppføre branntrygge bygninger.
- d) Hver bedrift skal på egen grunn anlegge minst 1 parkeringsplass pr. 50 m2 golvflate forretning/industri og 1 pr. 100 m2 golvflate lager.

§ 3.5

Område for forretninger

- a) I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler og kontorer.
- b) Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Underetasje kan tillates der terrenget og adkomst etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn anlegge minst 1 parkeringsplass pr. 50 m2 golvflate forretning/kontor og 1 pr. 200 m2 golvflate lager.
- d) Parkeringsplasser i underetasje kan tillates der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
- e) Bygningsrådet kan tillate innredning av vaktmesterbolig innenfor området dersom det er nødvendig for driften av virksomheten.
- f) Før utbygging av de to områdene A 3 og A 4 kan igangsettes, skal det for disse foreligge bebyggelsesplaner godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanene skal vise

- bygningens plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasje
- interne gangveger
- områder for beplantning

§ 4

Trafikkområder

- a) I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveger, gang-/sykkelveger.
- b) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg, skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal behandles og tilsås på en tiltalende måte.
- d) I området mellom frisiiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum i henhold til bestemmelsene i veglovens § 31.
- e) Trafikkregulering og annen bruk av gaterommet i området forutsettes regulert gjennom en egen trafikkreguleringsplan.

- f) Boligene langs Kjelvegen skal ha kjøreadkomst fra den offentlige gangvegen som Kjelvegen er regulert til.
- g) Boligene langs Geilan på strekningen mellom J.O. Rømmesmos vei og Graastens gate som er regulert gang/sykkelveg, skal ha kjøreadkomst fra denne vegen.
- i) Boligene langs de strekninger av Graastens gt. og Geitastrandv. som er regulert til gang/sykkelveger, skal ha kjøreadkomst fra disse vegene.

§ 5

Friområder

og F 8

- a) På friområde F 2 skal etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet. Det kan også innpasses leikeplass i området etter godkjenning av bygningsrådet.
- b) Friområde F 5, F 6 og F 7 skal brukes til park og turveg. I område F 5 kan det innpasses leikeplass etter godkjenning av bygningsrådet.
- c) Området F 10 er avsatt til friluftsbad. Parkering til dette området er primært avsatt syd for idrettshallen og syd for tverrvegadkomst mellom Orkanger og Grønøra.

§ 6

Fellesområder

- a) Felles avkjørsel skal nyttes for tilstøtende eiendommer/tomter. Disse skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.
- b) Leikeplass F 1 skal være felles leikeplass for boligområdene B 1 - B 6 og B 19.
- c) Leikeplass F 4 skal være felles leikeplass for boligområdene B 12, B 13, B 14, B 15, B 16 og B 17.

§ 7

Område for campingplass

- a) Området skal nyttes til campingplass med tilhørende anlegg.
- b) Bygningsrådet kan tillate innredning av vaktmesterbolig innenfor området dersom det er nødvendig for driften av campingplassen.

§ 7.1

Som en del av industriområdet skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte/beplantningsbelte mellom industribebyggelsen (byggegrensen) og tilstøtende campingplass. Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industri-anlegget for øvrig. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.

§ 8

Fellesbestemmelser

- a) Gjerder høyere enn 0,90 m skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- c) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- d) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 26.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	114577872	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	184080931	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rømmesveien 4, 7300 ORKANGER

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.01.2016	Tilsyn	08.05.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 114577872

BruksenhetId	437746791	Bygningstype	Annet enn bolig
Bygningsnummer	300337706	Bruksenhetsnummer	H0101

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

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 437746791.

BruksenhetId	6284044258	Bygningstype	Unummerert
---------------------	------------	---------------------	------------

Bygningsnummer	300337706	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6284044258.

BruksenhetId	527331613	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	184080931	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

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

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 527331613.

BruksenhetId	501439270	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	184080931	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

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

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 501439270.

BruksenhetId	114577948	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	184080923	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse
----------------------	---------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114577948.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

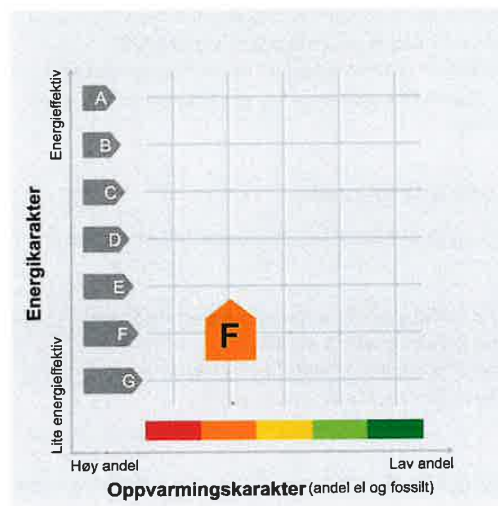


Vegstatuskart for eiendom 5059 - 6/90//



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.

Adresse	Rømmesveien 4
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184080931
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166977
Dato	11.09.2025



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

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

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

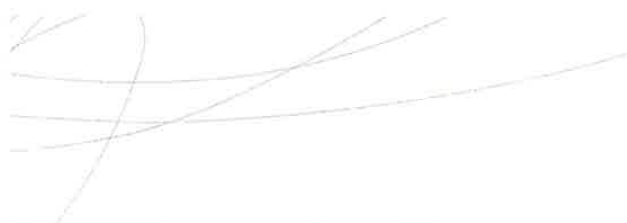
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Vask med fulle maskiner

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1965
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 255
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Nabolagsprofil

Rømmesveien 4 - Nabolaget Rianmyra/Hov - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Orkanger skole Linje 310, 410, 420, 470	3 min 0.2 km
Trondheim Værnes	59 min
Ørland lufthavn	2 t 1 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Evjen skole (1-7 kl.) 156 elever, 12 klasser	7 min 2.5 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	7 min 3 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	26 min 28.7 km

Ladepunkt for el-bil

Amfi Oti	7 min
Orkdal Sparebank	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

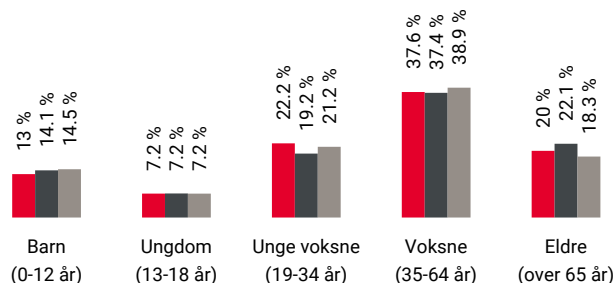
Bra 70/100



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

Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	8 min 0.7 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.8 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	7 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Oti Senteret	7 min
Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 86/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

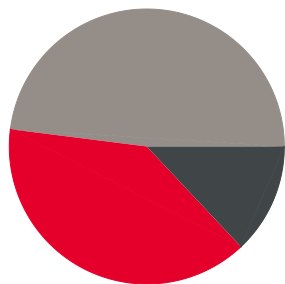
Orkanger idrettspark 3 min
Fotball, friidrett 0.2 km

Orkanger barneskole 6 min
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

Fitnesspoint Orkanger 14 min

3T-Orkanger 15 min

Boligmasse



39% enebolig
13% blokk
48% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

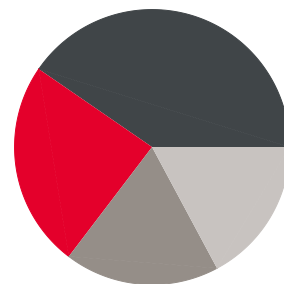
8 min



Boots apotek Orkla

4 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%

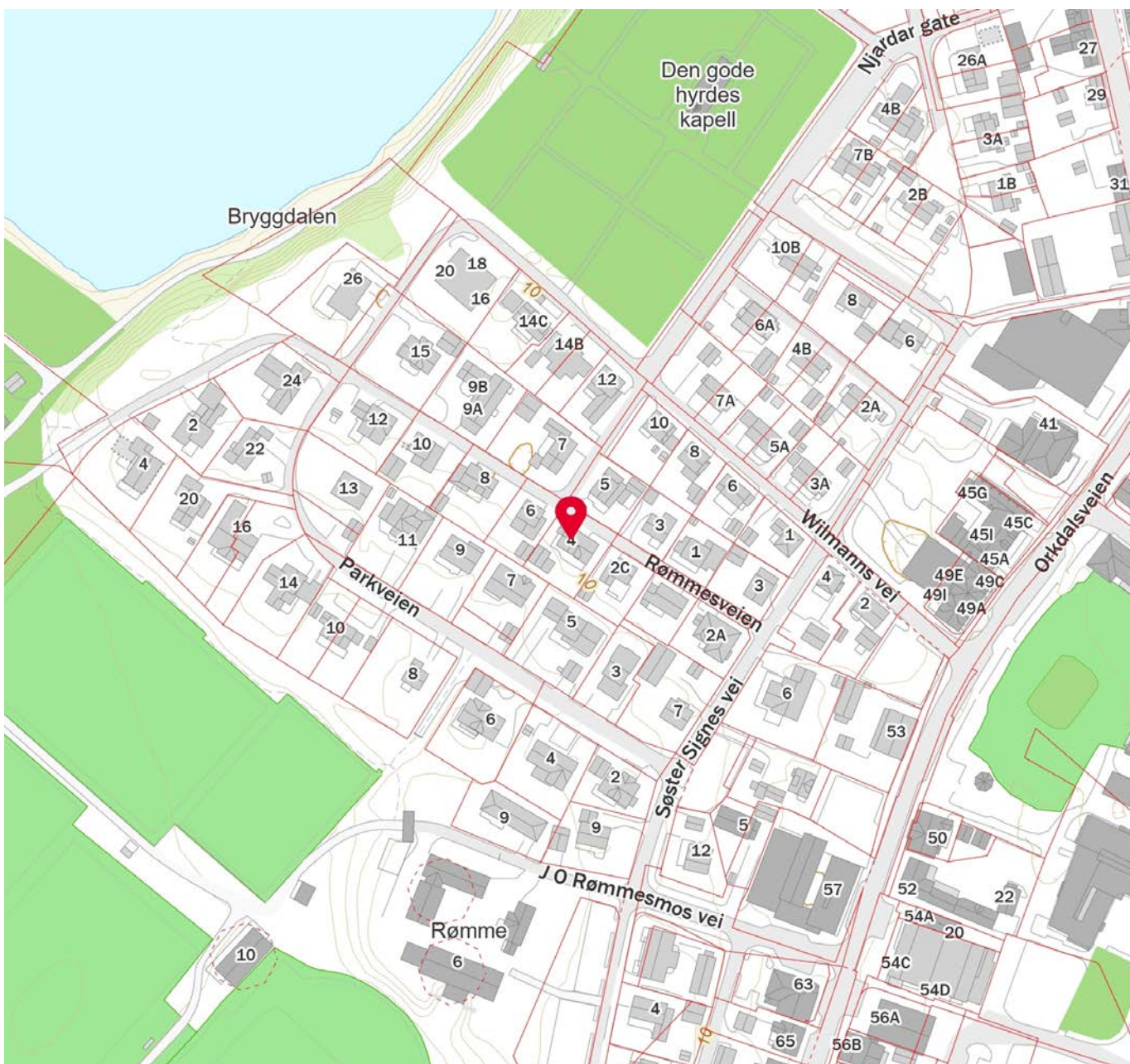
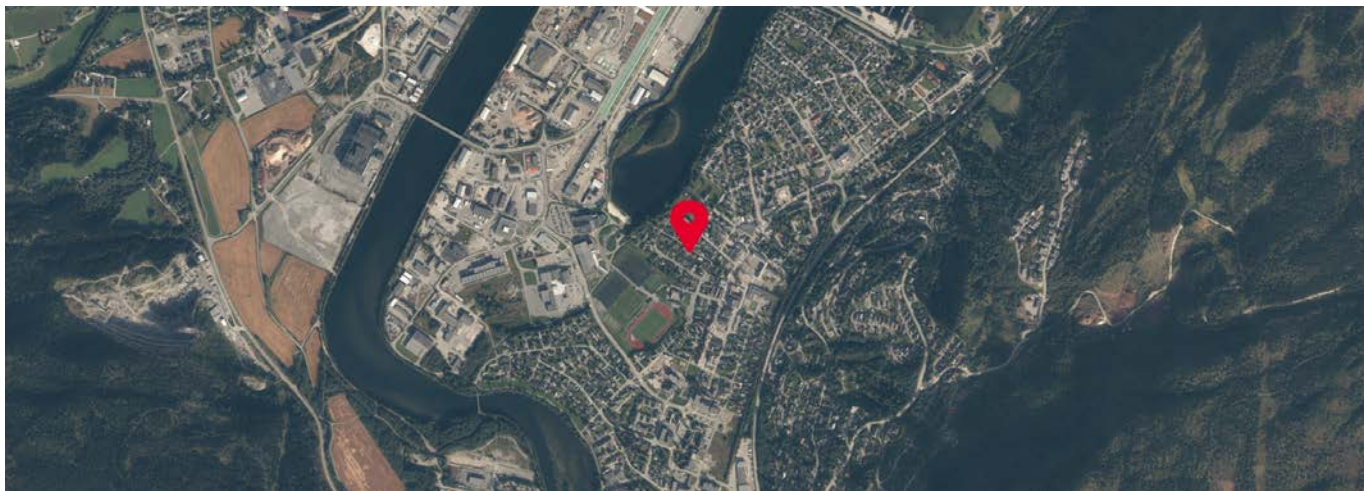
Rianmyra/Hov

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Rømmesveien 4
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