



aktiv.

Øvre Joplassveien 37, 7300 ORKANGER

**Orkanger - Tiltalende enebolig fra 2017. Solrik tomt med fantastisk utsikt. Barnevennlig område. Dobbelgarasje.**





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 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 166 100,-  
**Selger:** Jørn Breivik  
Anita Berg

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 251/255 kvm  
**Tomtstr.:** 919.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 488  
**Oppdragsnr.:** 1702250156

# Velkommen til Øvre Joplassveien 37!

På Joplassen er det i senere år blitt et helt nytt boligfelt som passer ypperlig til barnefamilier og de som ønsker nærhet til naturen, sen kveldssol og flott utsikt. De fleste tomtene er bebygde, så her har Orkanger fått et boligfelt som på få år har blitt levende og veletablert.

Boligen ble ferdigstilt i 2017, og har en spennende planløsning med flere plan som gir naturlige soner og deling mellom rommene, god takhøyde og moderne løsninger. Store vindusflater. Det er vannbåren varme i hele huset - luft til vann (ikke på boden).

Inneholder:

1. plan: Hall, sportsbod, bod og vaskerom. Direkte utgang til garasjen fra vaskerommet.
  2. plan: Gang, 2 soverom, treningsrom/soverom og wc.
  3. plan: Spisestue, spiskammers/bod og kjøkken.
  4. plan: TV-stue, bad og soverom.
- Stor terrasse med 2 boder.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegninger .....     | 36 |
| Egenerklæring .....     | 39 |
| Tilstandsrapport .....  | 44 |
| Kommunal info .....     | 59 |
| Energiattest .....      | 80 |
| Nabolagsprofil .....    | 86 |
| Budskjema .....         | 94 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 251 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 255 m<sup>2</sup>

TBA: 51 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

4. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

51 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmann opplyser følgende:

«Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det er etablert 2 innganger i underetasje og den ene kommer inn i sportsbod, samt at det ikke er bod i garasje.»

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

919.5 m²

**Tomtebeskrivelse**

Det er skrånende innkjørsel fra vei og opp til garasjen. Flatt parkeringsareal på siden av garasjen.

Ellers skrånende og noe flatt på baksiden av boligen.

Mur på siden av garasjen (mot gårds plass) og steintrapp fra gårds plassen og opp til plenareal.

**Beliggenhet**

Joplassen består av småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger og rekkehus). Området oppleves trygt og godt. Det er nylig etablert gangsti, som forkorter gåturen ned til sentrum. Denne benyttes særlig av alle skolebarna som bor på Joplassen, men også av turfolk som søker opp til naturen.

Til Ulvåshytta er det ca. 3 km gange. Her finner man søndagsåpen hytte gjennom vinteren og milevis med oppkjørte skiløyper. På sommerhalvåret er det mange turstier som går innover marka.

Det er etablert lekeplass/friområde med gapahuk og mulighet for grilling.

**Adkomst**

Fra REMA 1000 følger man Hovsbakkveien over E39. Følg Hovsbakkveien til toppen, og sving høyre ved skilting mot Ulvåsen. Følg veien opp til Joplassen, og da venstre inn på Øvre Joplassveien. Boligen ligger på høyre side av veien.

**Bebyggelsen**

På Joplassen er det oppført enebolig, tomannsboliger og kjede/rekkehus - alt fra ca. 2015 og fram til i dag.

**Barnehage/Skole/Fritid**

To barnehager på Orkanger.

**Skolekrets**

Orkanger barne-og ungdomsskole.

**Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser fra Orkanger sentrum.

**Bygningssakkyndig**

Egil Indergård

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

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

«Enebolig oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Grunnmur i betong. 2-lags vinduer og asfaltapp som takteking. Boligen er bygd over 4 plan og etasjer er beskrevet som plan.»

## **Innhold**

Inneholder:

1. plan: Hall, sportsbod, bod og vaskerom. Direkte utgang til garasjen fra vaskerommet.
  2. plan: Gang, 2 soverom, treningsrom/soverom (godkjent som trimrom, ikke omsøkt til soverom) og wc.
  3. plan: Spisestue, spiskammers/bod og kjøkken.
  4. plan: TV-stue, bad og soverom.
- Stor terrasse med 2 boder.
- Fra spisestua er det utgang til stor terrasse med 2 boder. Denne terrassen er sørvendt og har lang solgang. I tillegg terrasse på framsiden av boligen.
- Praktisk søppelkassehus som er plassert slik at man slipper å bringe søppelboksene til veien hver gang det skal tømmes.

Selger opplyser at det er lagt klart på vaskerom for å kunne sette inn dusjkabninett.

## **Standard**

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

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

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen informasjon ang. radonmålinger.

Boligen har isolert stålpipeline.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### **Vaskerom**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg opplegg til dusj.

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. Det er plastsluk

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

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. Ventilator over stekesone. Det er montert aqua-stop og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrommet har flislagt gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Balansert ventilasjon.

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder er innebygd i varmeanlegget.

Det er montert Nibe varmeanlegg.

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:

Innvendig > Innvendige trapper

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 tomt og i garasje. Det er skrånende oppkjørsel til garasjen. Flatt parkeringsareal

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Det er vannbåren varme (luft til vann) i hele huset (ikke boder) og vedovn. Det er i tillegg vedovn.

Takstmann opplyser:

«Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder er innebygd i varmeanlegget.

Det er montert Nibe varmeanlegg.»

**Info strømforbruk**

Selger opplyser at det er benyttet mellom 14 000 - 17 000 kwh de siste årene. Da har de en god innetemperatur som ligger på 22-25 grader i snitt.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Gul

**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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 990 000

### **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.

Det betales i tillegg kr 5563,- til ReMidt for renovasjon.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 572 530,- pr. 31.12.2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 6 290 121,- pr. 31.12.2023

### **Velforening**

Det er velforening på Joplassen. Det betales årsavgift som sendes ut én gang i året. Det avholdes årsmøter. Det avholdes dugnader, som feks søppelrydding, rydding i sti og div.

### **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 1, bruksnummer 488 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:

5059/1/488:

23.12.2014 - Dokumentnr: 1135194 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5059 Gnr:1 Bnr:4

22.05.2017 - Dokumentnr: 534063 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1638 Gnr:4 Bnr:265  
Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 135029 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1638 Gnr:1 Bnr:488

01.01.2020 - Dokumentnr: 412087 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5024 Gnr:1 Bnr:488

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest 19.06.2017 som gjelder enebolig med garasje.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk. Dette gjelder bl.a. at det på framsiden i dag er to ytterdører, mens tegningene viser kun ei. Det er også på tegningene vist overbygg, dør og trapp på baksiden av boligen, men dette er ikke bygd. Her er det i dag kun vegg og ingen vindu eller verandadør. Plantegningene viser at det er i 1. plan en mindre entré og videre inn til kjellerstue. Opprinnelig entré er i dag del av bod og kjellerstua er hall. I garasjen er boden tatt bort. På plan 2 er det inntegnet teknisk rom, men dette er i dag en del av trimrommet. 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**

19.06.2017.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Vei: Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser til reg.plan for Joplassen er vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Merk at det er et nytt boligfelt under utbygging like ovenfor Joplassen. Se kommuneplankart i prospektet som viser dette.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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**

6 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

174 750 (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))

---

176 100 (Omkostninger totalt)

192 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

194 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 182 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 184 800 (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 176 100

### **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.

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](http://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 0,71% 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](mailto:anders.skjetne.rygg@aktiv.no)  
Tlf: 917 58 829

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

05.09.2025









































































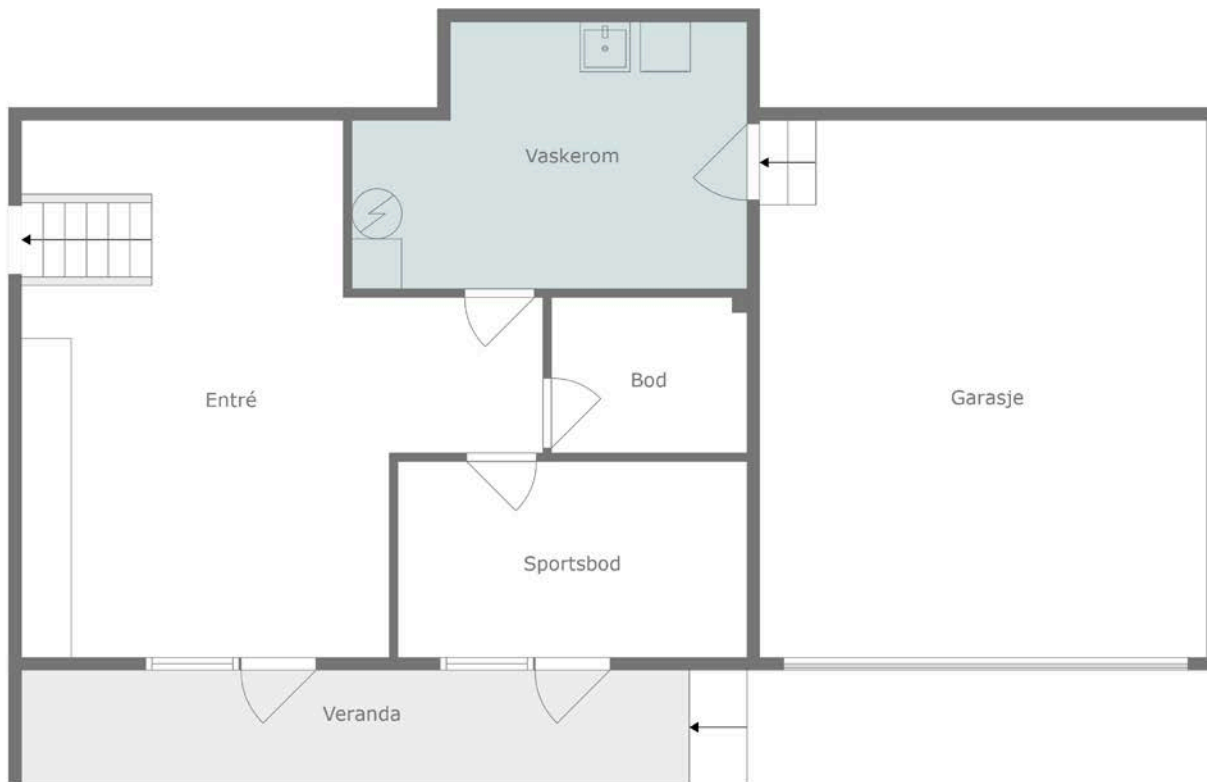










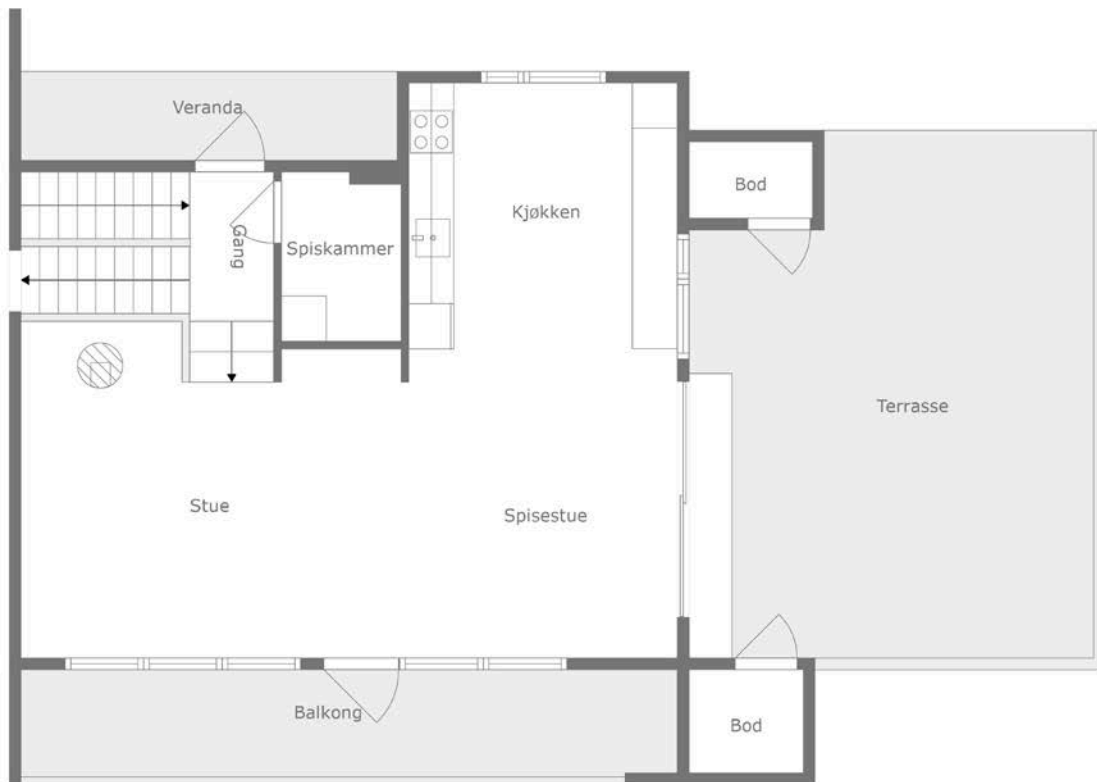


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



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.    |  |
| 1702250156     |  |

|               |               |
|---------------|---------------|
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Anita Berg    | Jørn Breivik  |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Gateadresse          |  |
| Øvre Joplassveien 37 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| 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

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250156

## 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontroll i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250156



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1702250156

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Anita Berg     | 9a3a16e32bdbcff67af93c<br>8d2c8d42e50e197af6 | 20.08.2025<br>19:01:30 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jørn Brievik   | 2bce48a8664752ecfcede<br>517aec2d39dc62252b9 | 20.08.2025<br>19:05:45 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1702250156

- 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



Øvre Joplassveien 37, 7300 ORKANGER



ORKLAND kommune



# gnr. 1, bnr. 488

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m<sup>2</sup> BRA-i: 251 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 18900-1638

Referansenummer: JW4705

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

Enebolig oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Grunnmur i betong. 2-lags vinduer og asfaltapp som takteking.  
Boligen er bygd over 4 plan og etasjer er beskrevet som plan.

## Enebolig - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av asfaltapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Det var ikke tilgang til tak på befaringdagen, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder.  
Renner og nedløp er skjult. I følge selger er det 2 sluk på taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre.  
Det er etablert terrasse over garasje, samt terrasse i front av boligen

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det foreligger ingen informasjon ang. radonmålinger.  
Boligen har isolert stålppe.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg opplegg til dusj.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Veggene har fliser.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.  
Det er plastsluk  
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er balansert ventilasjon.  
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. Ventilator over stekesone. Det er montert aqua-stop og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Balansert ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannsbereder er innebygd i varmeanlegget.  
Det er montert Nibe varmeanlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Terrenget er skrående mot vest.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

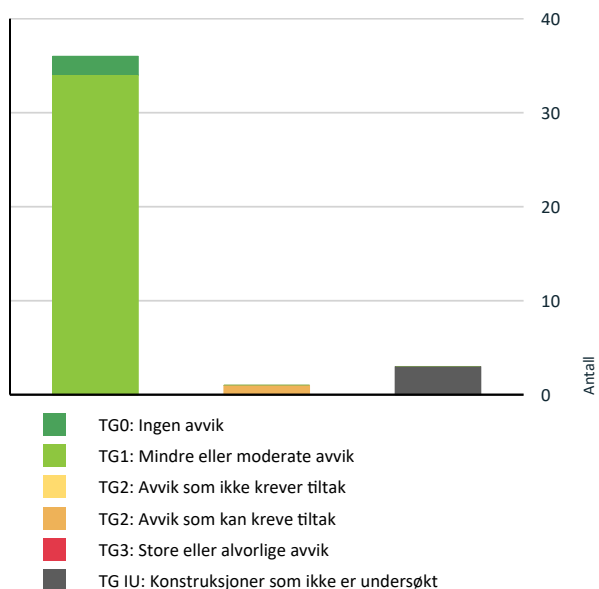
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er etablert 2 innganger i underetasje og den ene kommer inn i sportsbod, samt at det ikke er bod i garasje.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

|         |                                                                |                             |
|---------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                           |                             |
| !       | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Innvendig > Radon                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! TG 2  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                     |                             |
| !       | Innvendig > Innvendige trapper                                 | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



Byggeår  
2017

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp er skjult. I følge selger er det 2 sluk på taket.

### Veggkonstruksjon

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

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse over garasje, samt terrasse i front av boligen

## INNENDIG

### Overflater

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

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Radon

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.

### Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes.

### Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## PLAN 1 > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg opplegg til dusj.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## PLAN 4 > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

## PLAN 4 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

## PLAN 4 > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.

## PLAN 4 > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk

## PLAN 4 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## PLAN 4 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## PLAN 4 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

## PLAN 3 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone. Det er montert aqua-stop og komfyrvakt.

## PLAN 3 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## PLAN 2 > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon



# Tilstandsrapport

Toalettrommet har flislagt gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Balansert ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

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

### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### ! TG 1 Varmesentral

Det er montert Nibe varmeanlegg med vannbåren gulvvarme.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er innebygd i varmeanlegget.

### ! TG 1 Vannbåren varme

Det er montert Nibe varmeanlegg.

### ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

I følge selger ble det utført el-kontroll i 2024.

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

### Spørsmål til eier

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

**Etterspør samsvarserklæring.**

### Inntak og sikringsskap

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

### ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 1 Fuksikring og drenering

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 0 Terrengforhold

Terrenget er skrående mot vest.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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



# 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

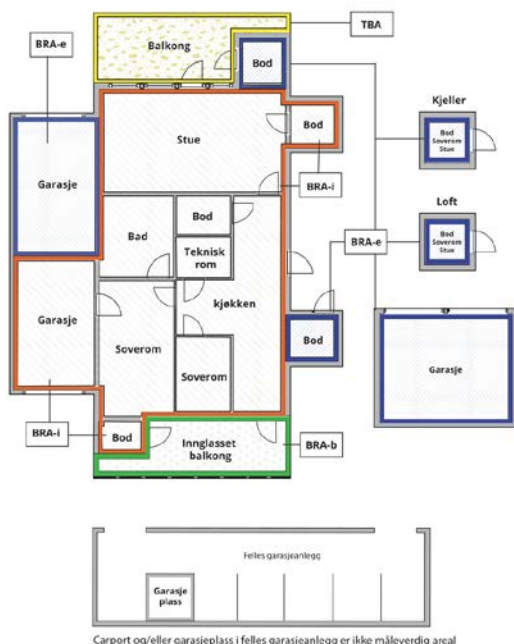
## Hva er måleverdig areal?

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 bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gulvareal (GUA)                 | <p>Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).</p> <p>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.</p> <p>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.</p> |

## 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 m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Plan 1         | 95                         |                             |                            | 95  |                                 |
| Plan 2         | 48                         |                             |                            | 48  |                                 |
| Plan 3         | 62                         | 4                           |                            | 66  | 51                              |
| plan 4         | 46                         |                             |                            | 46  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>251</b>                 | <b>4</b>                    |                            |     | <b>51</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>255</b>                 |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Plan 1 | Hall, Bod, Garasje, Trapperom, Vaskerom  |                             |                            |
| Plan 2 | Trapperom, Gang, 3 soverom, Toalettrom   |                             |                            |
| Plan 3 | Trapperom, Bod, Spisestue, Stue, Kjøkken | Utvendig boder              |                            |
| plan 4 | Stue, 1 soverom, Bad                     |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er etablert 2 innganger i underetasje og den ene kommer inn i sportsbod, samt at det ikke er bod i garasje.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## 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 | 195        | 56         |



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 26.8.2025 | Egil Indergård | Takstingeniør |
|           | Jørn Breivik   | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5059 ORKLAND | 1    | 488  |      | 0    | 919.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Øvre Joplassveien 37

#### Hjemmelshaver

Berg Anita, Breivik Jørn

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 356 250  | 2015 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.09.2025 |           |

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/JW4705>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon





1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Tilakshaver:

**Jørn Breivik og  
Anita Berg**

Entreprenør:

**Dafro**

Prosjektnr:

**1517**

Prosjekt:

**Øvre Joplassvegen 37**

Tegn.nr:

**A40-1**

Rev:

Tegningstittel:

**Fasade Nord og Vest**

Dato:

**18.06.15**

Saksbeh.: Tegner av: Kontroll:

**MaJ MaJ**

Format: Målestokk:

**A3 1:100**

|                                         |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> FORELØPIG      | <input type="checkbox"/> BYGGEMELDING   |
| <input type="checkbox"/> SKISSEPROSJEKT | <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING |
| <input type="checkbox"/> FORPROSJEKT    | <input type="checkbox"/> AS-BUILT       |
| <input type="checkbox"/> ANBUSTEGNING   | <input type="checkbox"/>                |

STATSRÅD KROHNS VEG 15 E  
7021 TRONDHEIM  
Tlf 72 56 60 20  
WWW.KVADRAT.STNO

ARKITEKTkontoret





1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tilatakhaver:

**Jørn Breivik og  
Anita Berg**

Entreprenør:

**Dafro**

Prosjekt nr.:

**1517**

Prosjekt:

**Øvre Joplassvegen 37**

Tegn. nr.:

**A40-2**

Rev.:

Tegningstittel:

**Fasade Sør og Øst 18.06.15**

Saksbeh.: Tegnet av: Kontroll:

**MaJ MaJ**

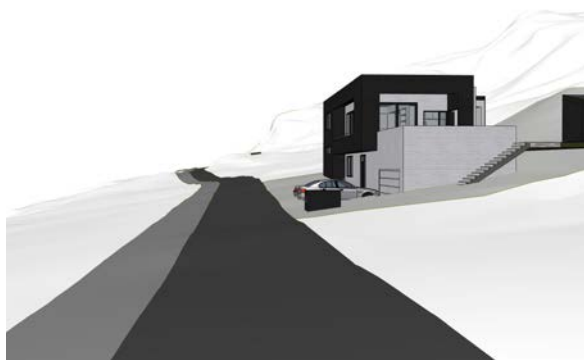
Format: Målestokk:

**A3 1:100**

|                                         |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> FORELØP        | <input type="checkbox"/> BYGGEMELDING   |
| <input type="checkbox"/> SKISSEPROSJEKT | <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING |
| <input type="checkbox"/> FORPROSJEKT    | <input type="checkbox"/> AS-BUILT       |
| <input type="checkbox"/> ANBUSTEGNING   | <input type="checkbox"/>                |

STATSRÅD KROHGS VEG 15 E  
7021 TRONDHEIM  
Tlf 77 56 60 20  
WWW.KVADRAT.STNO





Tiltakshaver:

**Jørn Breivik og  
Anita Berg**

Entreprenør:

**Dafro**

Prosjektnr:

**1517**

Prosjekt:

**Øvre Joplassvegen 37**

Tegn.nr:

**A40-3**

Rev:

Tegningstittel:

**3D-  
illustrasjoner**

Dato:

**18.06.15**

Saksbeh.: Tegnet av: Kontroll:

**MaJ**

**MaJ**

-

Format: Målestokk:

**A3**

**1:400**

|                                         |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> FORELØPIG      | <input type="checkbox"/> BYGGEMELDING   |
| <input type="checkbox"/> SKISSEPROSJEKT | <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING |
| <input type="checkbox"/> FORPROSJEKT    | <input type="checkbox"/> AS-BUILT       |
| <input type="checkbox"/> ANBUSTEGNING   | <input type="checkbox"/>                |

STATSRÅD KROHGS VEG 15 E  
7021 TRONDHEIM  
Tlf 77 56 60 20  
WWW.KVADRAT.STNO





|                                                                                                                                                                          |                                     |     |            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|------------|--|
| Kommune<br><br> <b>Orkdal kommune</b><br><b>Postboks 83</b><br><br><b>7301 Orkanger</b> | <b>Ferdigattest er gitt for</b>     |     |            |  |
|                                                                                                                                                                          | Saksnummer                          |     | Løpenummer |  |
|                                                                                                                                                                          | 2016/4493                           |     | 14356/2017 |  |
|                                                                                                                                                                          | Byggested                           |     |            |  |
|                                                                                                                                                                          | Øvre Joplassvegen 37, 7300 ORKANGER |     |            |  |
| Gnr                                                                                                                                                                      | Bnr                                 | Fnr | Snr        |  |
| 001                                                                                                                                                                      | 488                                 |     |            |  |

|                                                               |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Ansvarlig søker:<br>Dafro As<br>Lensmannsekra 2<br>7353 Børse | Tiltakshaver:<br>Jørn Breivik<br>Øvre Hovsbakkan 20<br>7300 Orkanger |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

| Tillatelse etter:                   |                                    | Søknad mottatt |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/>            | Søknad om rammetillatelse:         |                |
| <input type="checkbox"/>            | Søknad om igangsettingstillatelse: |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ettrinnssøknad:                    | 12.05.2016     |

| Spesifikasjon                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Tiltaket/byggets art                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Enebolig med garasje, bygningsnr. 300566408    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Vedtak fattet                                  | Vedtak dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Vedtaksnummer |
| Plan og forvaltning - Administrativ behandling | 17.06.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 256/16        |
| Ferdigstilt                                    | Jfr. Gjennomføringsplan utkvittert av                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
| 13.06.2017                                     | Dafro AS v/Frode Grandetrø                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| <b>Merknader</b>                               | Ansvarlig søker har levert utkvittert gjennomføringsplan som bekreftelse på at han har mottatt alle nødvendige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og han har bekreftet overfor kommunen at ansvarlig søkerfunksjonen er ivarettatt på en tilfredsstillende måte. 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.<br><br>Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.<br>Bruksendringer krever særlig tillatelse, jfr. søknadsplikten i Pbl. 20-1 bokstav d. |               |

| Underskrift |            |                   |
|-------------|------------|-------------------|
| Sted        | Dato       | Saksbehandler     |
| Orkanger    | 19.06.2017 | Ingvill Kanestrøm |



Tiltakshaver:

**Jørn Breivik og  
Anita Berg**

Entreprenør:

**Dafro**

Prosjekt.nr:

**1517**

Prosjekt:

**Øvre Joplassvegen 37**

Tegn.nr:

**A10-1**

Rev:

**26.04.16**

Tegningstittel:

**Situasjonsplan 18.06.15**

Saksbeh.: Tegnet av: Kontroll:

**MaJ MaJ**

Format: Målestokk:

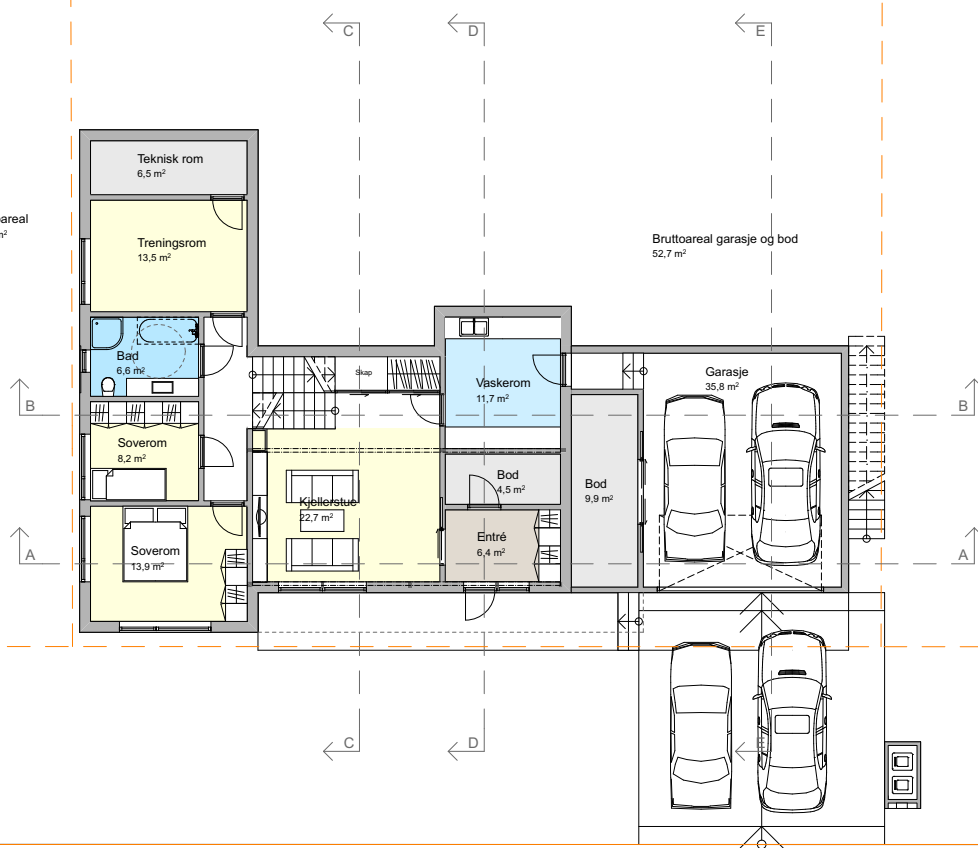
**A3 1:500**

|                                         |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> FORELØPIG      | <input type="checkbox"/> BYGGEMELDING   |
| <input type="checkbox"/> SKISSEPROSJEKT | <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING |
| <input type="checkbox"/> FORPROSJEKT    | <input type="checkbox"/> AS-BUILT       |
| <input type="checkbox"/> ANBUSTEGNING   | <input type="checkbox"/>                |

STATSRÅD KROKES VEG 15 E  
7021 TRONDHEIM  
TILF 77 56 60 20  
WWW.KVADRAT.STNO



Bruttoareal  
132,9 m<sup>2</sup>



Bruttoareal garasje og bod  
52,7 m<sup>2</sup>

Tilatakhaver:

**Jørn Breivik og  
Anita Berg**

Entreprenør:

**Dafro**

Prosjektnr.:

**1517**

Prosjekt:

**Øvre Joplassvegen 37**

Tegn.nr.:

**A20-1**

Rev.:

Tegningstittel:

**Plan 1. Etasje 18.06.15**

Saksbeh.: Tegnet av: Kontroll:

**MaJ MaJ**

Format: Målestokk:

**A3 1:100**

|                                         |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> FORELØPIG      | <input type="checkbox"/> BYGGEMELDING   |
| <input type="checkbox"/> SKISSEPROSJEKT | <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING |
| <input type="checkbox"/> FORPROSJEKT    | <input type="checkbox"/> AS-BUILT       |
| <input type="checkbox"/> ANBUSTEGNING   | <input type="checkbox"/>                |

STATSRÅD KROHNS VEG 15 E  
7021 TRONDHEIM  
Tlf 72 56 60 20  
WWW.KVADRAT.STNO

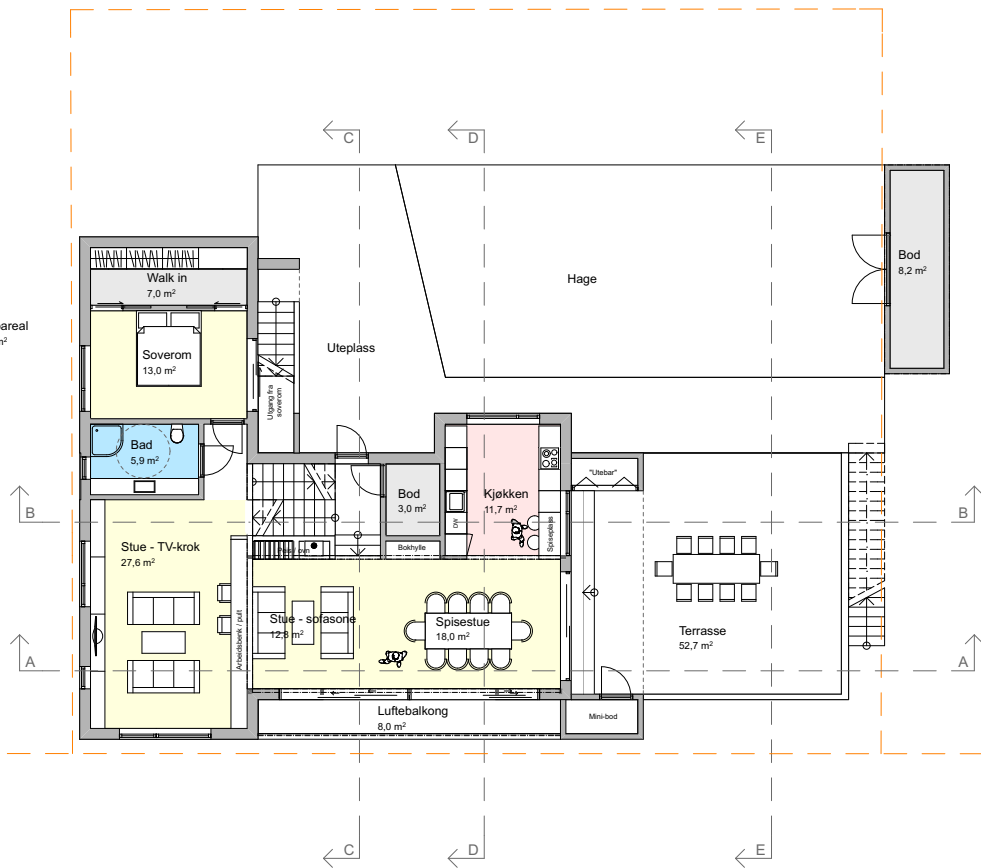
ARKITEKTkontoret



**KVADRAT**



Bruttoareal  
132,9 m<sup>2</sup>



Tilatakhaver:

**Jørn Breivik og  
Anita Berg**

Entreprenør:

**Dafro**

Prosjektnr.:

**1517**

Prosjekt:

**Øvre Joplassvegen 37**

Tegn.nr.:

**A20-2**

Rev.:

Tegningstittel:

**Plan 2. Etasje 18.06.15**

Saksbeh.: Tegnet av: Kontroll:

**MaJ MaJ**

Format: Målestokk:

**A3 1:100**

|                                             |                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FORELØP | <input type="checkbox"/> BYGGEMELDING   |
| <input type="checkbox"/> SKISSEPROSJEKT     | <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING |
| <input type="checkbox"/> FORPROSJEKT        | <input type="checkbox"/> AS-BUILT       |
| <input type="checkbox"/> ANBUSTEGNING       | <input type="checkbox"/>                |

STATSRÅD KROHGS VEG 15 E  
7021 TRONDHEIM  
Tlf 72 56 60 20  
WWW.KVADRAT.NO





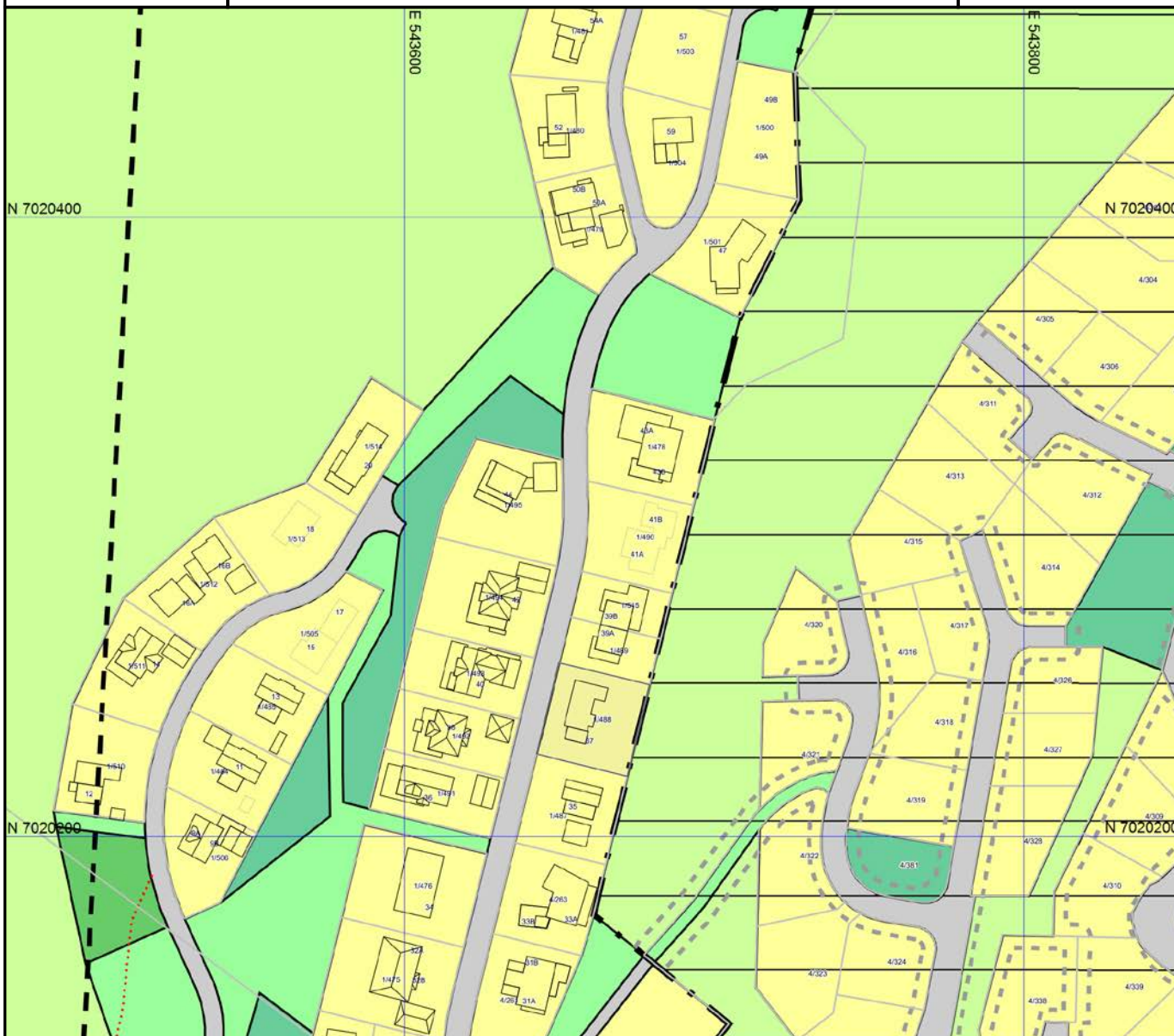
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/488  
Adresse: Øvre Joplassveien 37  
Dato: 25.06.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



## Tegnforklaring

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | Faresone grense                                      |
|  | Angitthensyngrense                                   |
|  | Båndlegginggrense                                    |
|  | Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende    |
|  | Detaljeringgrense                                    |
|  | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
|  | Boligbebyggelse - nåværende                          |
|  | Andre typer bebyggelse - nåværende                   |
|  | Uteoppholdsareal - nåværende                         |
|  | Veg - nåværende                                      |
|  | Bane - nåværende                                     |
|  | Turdrag - nåværende                                  |
|  | Park - nåværende                                     |
|  | Park - fremtidig                                     |
|  | LNFR-areal - nåværende                               |
|  | Byggegrense                                          |

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Planområde                  |
|  | Grense for arealformål      |
|  | Fjernveg tunnel - nåværende |
|  | Gang-/sykkelveg - fremtidig |
|  | Påskrift områdenavn         |





ORKDAL KOMMUNE  
TEKNISK KONTOR

J.nr. 89/00194

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET  
JOPLASSEN - PERBAKKAN.

Reguleringsplan datert: 28.11.1991

Siste revisjon av planen: 19.08.1992

Vedtatt av kommunestyret: 15.09.92 - sak 130/92

*Erling Kvernø*  
ORKDAL KOMMUNE  
ORDFØREREN

- 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder (boliger og allmennyttig formål - flerbrukshus)
- Trafikkområder
- Friområder.
- Fareområder (høyspenningsanlegg)
- Spesialområder (restriksjonsområder, frisiktsoner)
- Fellesområder (felles avkjørsler og lekeplasser)

- 2 BYGGEOMRÅDER

- 2.1 Felles bestemmelser for byggeområdene.

- 2.1.1 Bebyggelsen skal plasseres utenfor byggegrensene mot veg som er vist på plankartet.

- 2.1.2 Bebyggelse skal ha saltak, og være i inntil en etasje med underetasje, eller eventuelt i to etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,7 meter over gjennomsnitt av ferdig planert terreng.

- 2.1.2 På situasjonskart som følger byggemeldingen for bolig, skal plassering av garasjer og boder vises selv om disse ikke oppføres samtidig.



- 2.2.2 Tillatt tomteutnyttelse, som er bruksareal i prosent av netto tomt, settes til TU = 40%.
- 2.2.3 Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> egnet lekeareal pr. boenhet.
- 2.2.4 Før det kan foretas utbygging skal bygningsrådet godkjenne illustrasjonsplan som omfatter hele delområder. Planen skal vise nødvendige lekearealer, gangveger og andre fellesanlegg, plassering av garasjer og eventuell transformator-kiosk, parkeringsplasser, frisiktsoner, atkomst til skogs-, utmarks- og friarealer, sikring mot fjellskrenter og høyspentmaster, event. terrengplanering m.v.  
Med hensyn til adkomst til omkringliggende skogeierdommer skal utbygger sørge for at berørte grunneiere gis anledning til å uttale seg til illustrasjonsplanene før bygningsrådet foretar endelig godkjenning av planene.
- 2.2.5 I illustrasjonsplanen kan det innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene (kap.30:32) tillates mindre avstand mellom de enkelte hus enn fastsatt for frittliggende bygninger i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 første ledd.
- 2.2.6 I områdene B3 og B4 kan det inntreffe oppsprekking og overflateras i de naturlige skråningene. Det må ikke fylles fram mot, eller ut over skråningstopp. Bygninger plasseres godt innenfor skråningstopp. For disse områdene skal det foreligge skriftlig uttalelse til illustrasjonsplanene fra geoteknisk sakkyndig før bygningsrådet foretar endelig godkjenning av planene. Dette gjelder også kontroll av den ubebygde delen av tomte både før, under og etter oppførelse av bygninger.
- 2.3 Bestemmelser for boligområder med TU = 30 %. B6 - B7.
- 2.3.1 I områdene skal oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende garasjer.
- 2.3.2 Tillatt tomteutnyttelse, som er bruksareal i prosent av netto tomt, settes til TU = 30%.



vise nødvendige tilhørende anlegg, parkeringsplasser, fri-siktsoner, atkomst til skogs-, utmarks- og friarealer, sikring av høyspentmaster, event. terrengplanering m.v.

Med hensyn til adkomst til omkringliggende skogeierdommer skal utbygger sørge for at berørte grunneiere gis anledning til å uttale seg til illustrasjonsplanene før bygningsrådet foretar endelig godkjenning av planene.

2.4.6 I illustrasjonsplanen kan det innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene (kap.30:32) tillates mindre avstand mellom de enkelte hus enn fastsatt for frittliggende bygninger i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 første ledd.

2.4.7 I området kan det inntreffe oppsprekking og overflateras i de naturlige skråningene. Det må ikke fylles fram mot, eller ut over skråningstopp. Bygninger plasseres godt innenfor skråningstopp. For disse områdene skal det foreligge skriftlig uttalelse til illustrasjonsplanene fra geoteknisk sakkyndig før bygningsrådet foretar endelig godkjenning av planene. Dette gjelder også kontroll av den ubebygde delen av tomte både før, under og etter oppførelse av bygninger.

### 3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger og gang- og sykkelveger.

3.2 Byggeplaner for parsell av veg nr. 10 mellom B1 og B3 bør utarbeides i samarbeid med eller forelegges geoteknisk sakkyndig for kontroll, før parsellen bygges.

3.3 Før opparbeidelse av veg under linjeoppheng mellom stolpe nr. 56 og 57 skal linjeopphenget forsterkes.

3.4 Skjæring, fylling, utvidelse for fender, utvidelse for kurve eller utvidelse for kanalisering tillates lagt på tilstøtende områder til vegene.

3.5 Vegskråninger skal tilsåes og gis en parkmessig behandling.

### 4 FRIOMRÅDER





minimum 10 meter innenfor skråningstopp. Det må ikke fylles fram mot, eller ut over skråningstopp.

5 FAREOMRÅDER (høyspenningsanlegg)

5.1 Det tillates ikke bebyggelse innenfor fareområdet.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 I restriksjonsområdet skal fyllinger i skrått terreng gis kontakt med fast mineralsk grunn. Brattere skråninger enn 1:2 bør ikke strammes opp.

6.2 I frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel skal være felles for de tomter/eiendommer som på planen er vist med adkomstpil fra fellesavkjørselen.

7.2 Felles lekeareal L6 er felles for boligområde B6.  
Felles lekeareal L7 er felles for boligområde B7.

7.3 Felles lekearealer opparbeides samtidig med utbygging av boligområdet.

8. FELLESBESTEMMELSER

8.1 Innhengning/gjerder skal ikke være høyere enn 80 cm. Utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet. Avstand fra kjøreveg til gjerde skal være minimum 1,5 meter.

8.2 Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

8.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når  
særlige grunner taler for det, tillates.



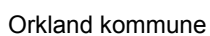
## Eiendomskart for eiendom 5059 - 1/488//



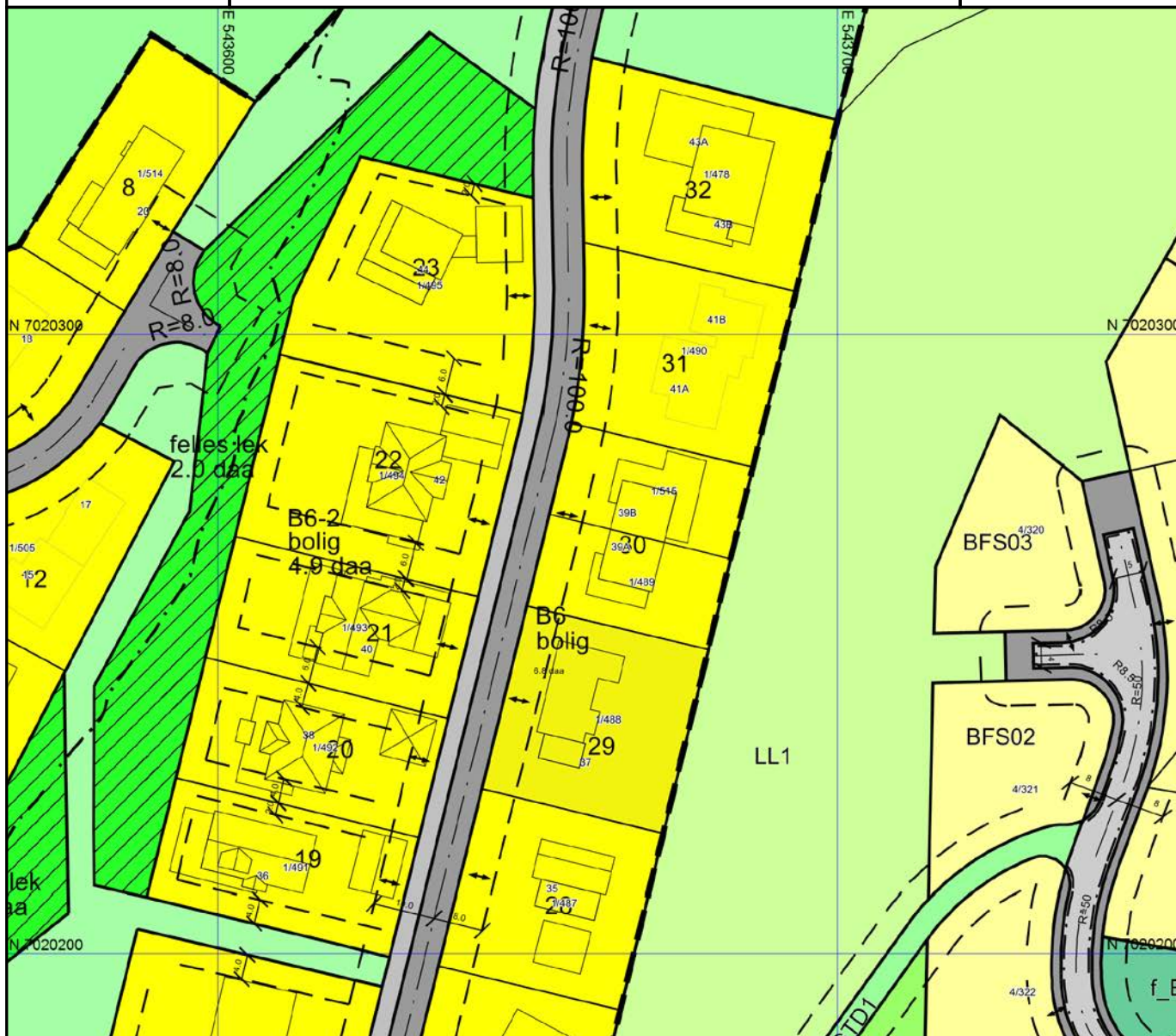
## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                 |            |                       |                                |      |           |                  |          |
|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|--------------------------------|------|-----------|------------------|----------|
| Areal                |            | 919,50 m²       |            | Arealmerknad          |                                |      |           |                  |          |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord | 7020238,3 | Øst              | 543660,2 |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                       |                                |      |           | Grenselinjer (m) |          |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                |      |           | Lengde           | Radius   |
| 1                    | 7020226,65 | 543642,57       | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |      |           | 11,08            |          |
| 2                    | 7020256,18 | 543649,8        | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   |      |           | 30,40            |          |
| 3                    | 7020249,11 | 543679,11       | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |      |           | 30,15            |          |
| 4                    | 7020219,42 | 543671,87       | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |      |           | 30,56            |          |
| 5                    | 7020223,99 | 543653,33       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   |      |           | 19,09            |          |





Eiendom: 1/488  
Adresse: Øvre Joplassveien 37  
Dato: 25.06.2025  
Målestokk: 1:1000



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Park
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Naturområde
-  Turveg
-  Landbruksformål
-  Skogbruk
-  Friluftformål
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## Orkdal kommune

### Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for boligområdet Joplassen – Perbakkan

Reguleringsplan datert: 28.11.1991  
Siste revisjon av planen: 19.08.1992  
Vedtatt av kommunestyret: 15.09.92 – sak 130/92

Siste revisjon av reguleringsbestemmelsene: 13.11.2013

**Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.**

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder (restriksjonsområder, frisiktsoner)
- Fellesområder

## **2. BYGGEOMRÅDER**

### **2.1 Felles bestemmelser for byggeområdene**

- 2.1.1 Bebyggelsen skal plasseres utenfor byggegrensene mot veg som er vist på plankartet. Frittliggende garasjer under 50 kvm, uten innkjøring direkte fra veg, kan plasseres inntil 2 meter fra regulert vegformål og andre formålsgrenser.
- 2.1.2 Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.
- 2.1.3 På situasjonskart som følger byggesøknad for bolig, skal plassering av garasjer vises selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen. Med byggesøknad skal det følge snitt-tegning som viser eksisterende og nytt terreng, samt husets plassering i høyde gjennom å angi kote for gulv på grunn og overliggende etasjer.
- 2.1.4 Garasjer og boder kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpasset bebyggelsen ellers med hensyn til materialvalg, form og farge. Det tillates i tillegg sokkeletasje i garasjen der hvor det passer ut fra terrengmessige hensyn.

### **2.2 Bestemmelser for boligområder B3 og B4**

- 2.2.1 Området skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg



parkeringsplasser, frisiktsoner, adkomst til skogs- og utmarks- og friarealer, sikring mot fjellskrenter, eventuell terrengplanering m.v.  
Med hensyn til adkomst til omkringliggende skogeiendommer skal utbygger sørge for at berørte grunneiere gis anledning til å uttale seg til illustrasjonsplanen før kommunen foretar endelig godkjenning av planene.

- 2.2.5 I områdene B3 og B4 kan det inntreffe oppsprekking og overflateras i de naturlige skråningene. For disse områdene skal det foreligge fagkyndig geoteknisk vurdering/uttalelse før kommunen foretar endelig godkjenning av illustrasjonsplanen. Dette gjelder også kontroll av den ubebygde delen av tomta både før, under og etter oppførelse av bygninger.

### **2.3 Bestemmelser for boligområder B6 og B7, tomt 1-46**

- 2.3.1 I områdene skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 2.3.2 I området B6-1 og B6-2 tillates både frittliggende eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Tomtedelingen her skal kunne justeres i forhold til valg av utbyggingsform.
- 2.3.3 Utnyttelsesgrad på hvert delområde skal ikke overskride 35 % BYA.  
Definisjon utnyttelsesgrad: Bygningenes totale grunnflate i prosent av tomteareal, med en høydebegrensning. Alle mål tas fra utvendig kledning. Areal for bakkeparkering medtas med 18 m<sup>2</sup> per p-plass.

Maks byggehøyde skal ikke overstige 8 meter over planert terreng i 1. etasje (sokkeletasje medtas ikke i høydeberegningen).

### **2.4 Bestemmelser for boligområder B5 og B8**

- 2.4.1 I områdene skal det oppføres boligblokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 2.4.2 Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> egnet lekeareal per boenhet.
- 2.4.3 For boligområde B5 stilles det krav om minimum 4 enheter per dekar. For boligområde B8 stilles det krav om minimum 3 enheter per dekar.

Maks byggehøyde skal ikke overstige 15 meter over planert terreng ved ok gulv i nederste boligetasje (parkeringskjeller medtas ikke i høydeberegningen).

## **3. TRAFIKKOMRÅDER**

- 3.5 Delfelt B5 kan ha atkomst både fra Ulvåsveien og intern vei i feltet. Dersom det anlegges avkjørsel til B5 fra Ulvåsveien, skal vendehammer legges inn som en del av denne avkjørselen og innregulert vendehammer kan utgå.

#### **4. FRIOMRÅDER**

- 4.1 Innenfor friområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for områdets bruk som friområde eller til hinder for allmennhetens ferdsel, herunder grunneiers adkomst til omkringliggende skogeiendommer.

#### **5. SPESIALOMRÅDER**

- 5.1 I frisisiktonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

#### **6. FELLESOMRÅDER**

- 6.1 Det skal etableres felles avkjørsel for boligområde B8.
- 6.2 Felles lekeareal L6 er felles for boligområde B6.  
Felles lekeareal L7 er felles for boligområde B7.
- 6.3 Felles lekearealer opparbeides samtidig med utbygging av boligområdet.

#### **7. FELLESBESTEMMELSER**

- 7.1 Innhegning/gjerder skal ikke være høyere enn 1 m. Avstand fra kjøreveg til gjerde skal være minst 1,5 meter.



Orkland kommune

## Ledningskart

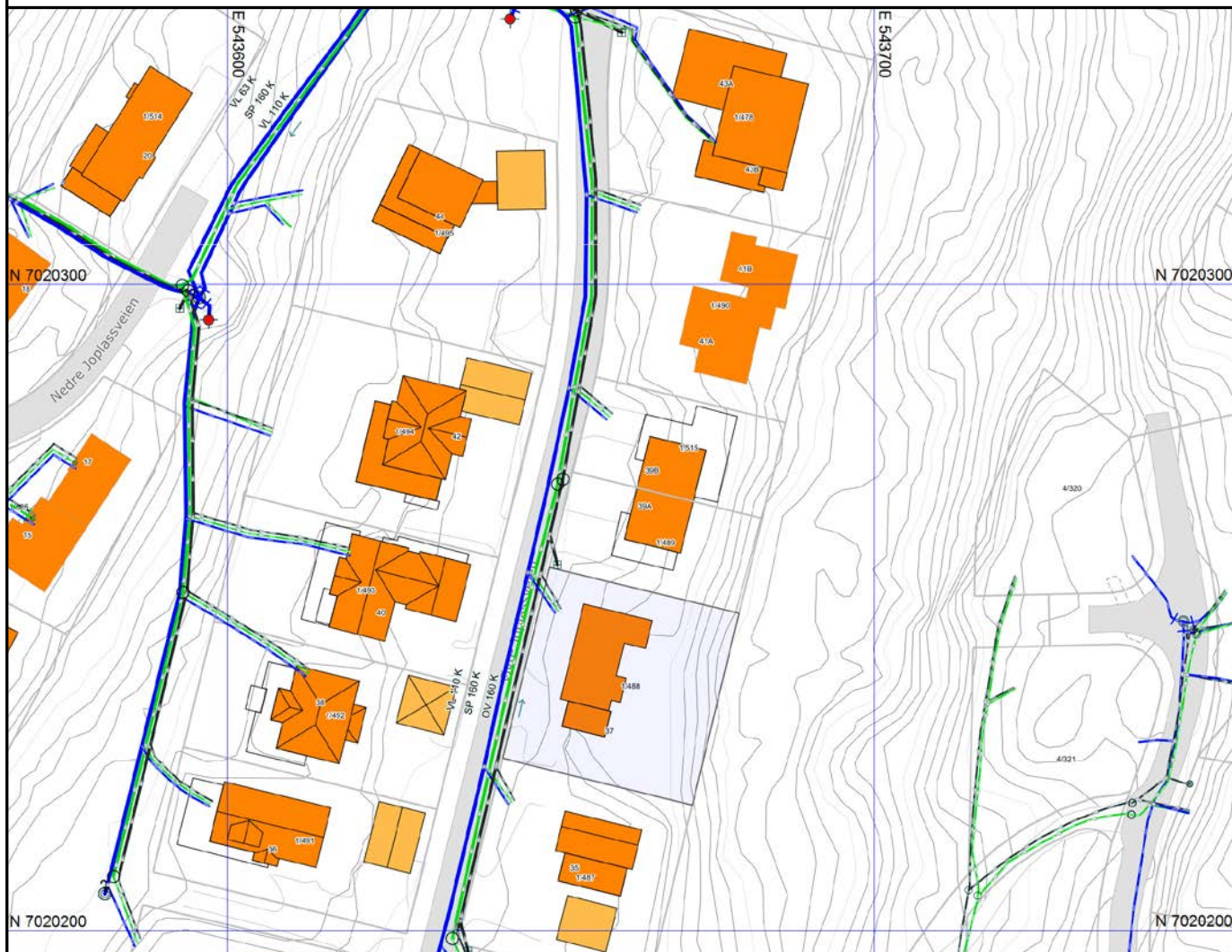
Eiendom: 1/488  
Adresse: Øvre Joplassveien 37  
Dato: 25.06.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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

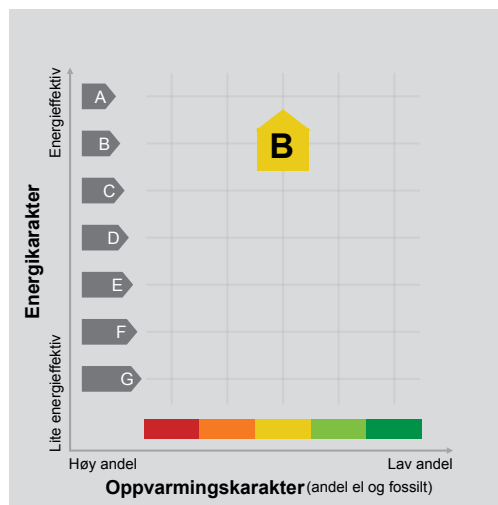




# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Øvre Joplassveien 37     |
| Postnummer        | 7300                     |
| Sted              | ORKANGER                 |
| Kommunenavn       | Orkland                  |
| Gårdsnummer       | 1                        |
| Bruksnummer       | 488                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300566408                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-163462 |
| Dato              | 02.09.2025               |



**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

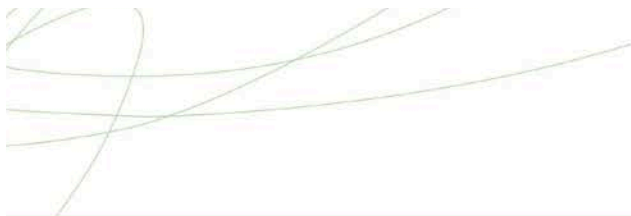
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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)

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 2017  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 255  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 4  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

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/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon







## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs**

### **Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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



# Nabolagsprofil

Øvre Joplassveien 37 - Nabolaget Hovsbakkan - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Orkanger skole           | 23 min    |
| Linje 310, 410, 420, 470 | 1.8 km    |
| Trondheim Værnes         | 1 t 1 min |
| Ørland lufthavn          | 2 t 3 min |

## Skoler

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Orkanger barneskole (1-7 kl.)    | 25 min |
| 299 elever, 20 klasser           | 1.9 km |
| Evjen skole (1-7 kl.)            | 9 min  |
| 156 elever, 12 klasser           | 3.5 km |
| Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) | 22 min |
| 278 elever, 16 klasser           | 1.7 km |
| Orkdal vidaregåande skole        | 9 min  |
| 500 elever                       | 4 km   |
| Skjetlein vidaregåande skole     | 29 min |
| 270 elever, 25 klasser           | 30 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

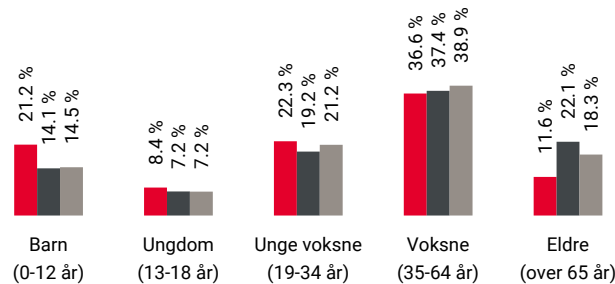
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Hovsbakkan       | 690       | 244           |
| Orkanger/Fannrem | 8 683     | 4 089         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Bekkefaret barnehage (1-5 år) | 5 min  |
| 81 barn                       | 2.2 km |
| Rianmyra barnehage (1-5 år)   | 6 min  |
| 101 barn                      | 2.5 km |
| Evjen barnehage (0-5 år)      | 9 min  |
| 124 barn                      | 3.6 km |

## Dagligvare

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Coop Extra Orkanger | 5 min  |
| Søndagsåpent        | 2.1 km |
| Kiwi Orkanger       | 5 min  |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| Øvre Rømmesbakkan ball-løkke | 17 min | 🚶 |
| Ballspill                    | 1.2 km |   |
| Hovslund ball-løkke          | 15 min | 🚶 |
| Ballspill                    | 1.3 km |   |
| 3T-Orkanger                  | 20 min | 🚶 |
| Max-gym Orkanger             | 5 min  | 🚗 |

## Boligmasse



83% enebolig  
11% rekkehus  
7% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

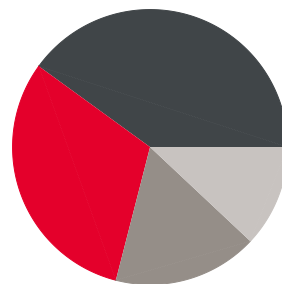
6 min 🚗



Boots apotek Orkla

22 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder  
40% 6-12 år  
17% 13-15 år  
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



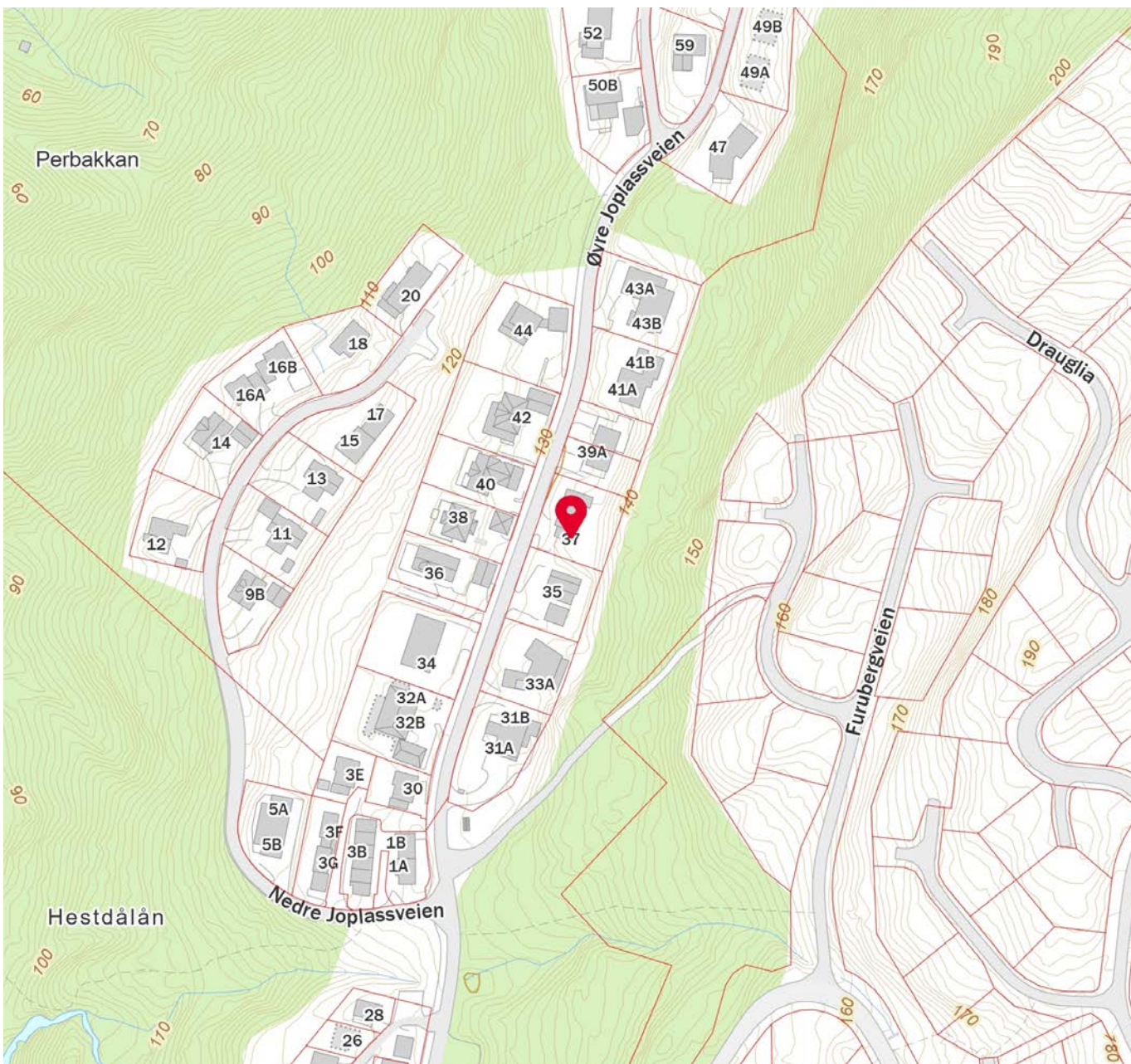
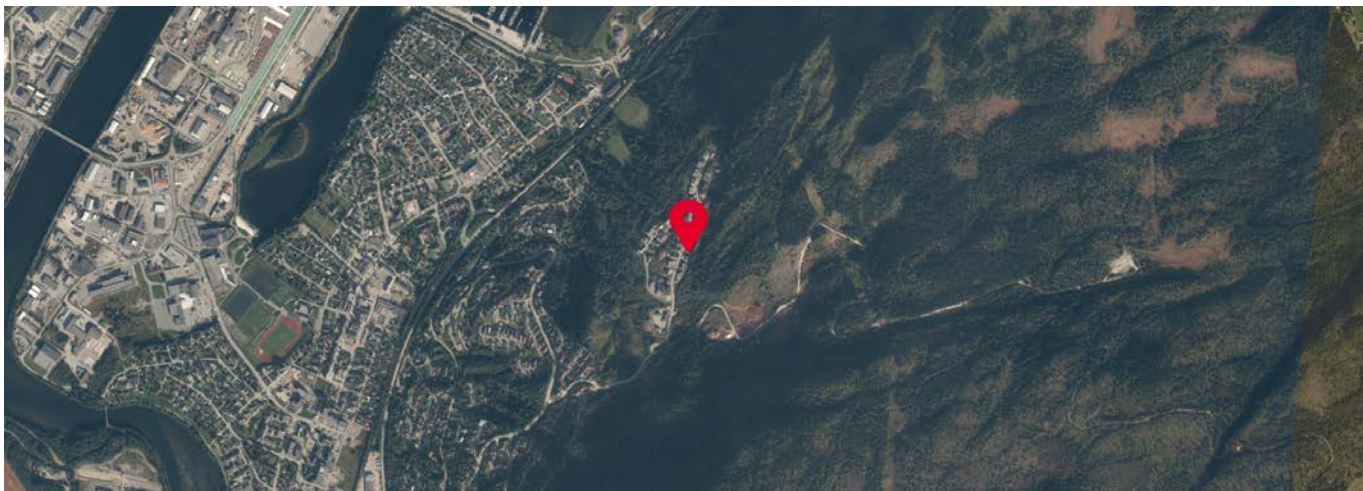
0%

43%

Hovsbakkan  
Orkanger/Fannrem  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 62% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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:** Øvre Joplassveien 37  
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