



aktiv.

Fjordgata 11, 7300 ORKANGER

Nerøra: Ivaretatt enebolig på en svært pen eiendom. Romslig uthus med tilbygget carport. Kort gange til sentrum.



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 640,-
Total ink omk.: Kr 3 742 640,-
Selger: Harald Aspen
Irene Volden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1812
BRA-i/BRA Total 106/139 kvm
Tomtstr.: 580 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 245
Oppdragsnr.: 1702260003

Velkommen til Fjordgata 11!

Eneboligen er fra tidlig 1800-tallet og byr på en helt egen atmosfære som det er vanskelig å finne i nyere bygg. Her møter eldre sjarme gjennomtenkt modernisering, i en flott symbiose som fremhever boligen som et svært godt eksemplar på Orkangers kjente og kjære trehusbebyggelse.

Dagens eiere kjøpte eiendommen i 2015 og har etter det bl.a. renoveret kjøkken (flott plassbygd kjøkken fra Rennebu snekkeri), nytt gulv og varmekabler i yttergang og mellomgang, montert stålrør i pipa, tilbygget carport og montert elbil-lader.

Tomten er svært pent opparbeidet med brostein, beplantning og skjermet av med gjerde mot nabo.

Inneholder:

- 1. etg: Stue, kjøkken, spisestue, yttergang, gang og bad.
- 2. etg: Gang, 3 soverom og bad.
- Kjeller: Under spisestue.
- Uthus med tilbygget carport.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	37
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	48
Kommunal info	66
Skylddeling	93
Energiattest	97
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 139 kvm

TBA: 20 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Vindfang, trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Trapperom, gang, bad, 3 soverom

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm Boder, vask / dusjrom.

I tillegg er det hems med gulvareal på 33m².

Påbygd carport på 22m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

580 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat eiertomt som er særdeles flott opparbeidet. Deler av gårdsplassen har belegningsstein, det er godt med plenareal bak uthuset og rikelig beplantet. På regnfulle dager på sommeren benyttes carporten som uteplass. Forholdsvis skjermet uteplasser, med gjerde mot nabo mot vest.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Det tas derfor forbehold om

tomtestørrelse og kjøper aksepteres et ev. avvik på tomtestørrelsen ved senere oppmåling. Konferer megler for nærmere opplysninger. Skylddelingsforretning er vedlagt i prospektet, sammen med kart fra kommunen. Skylddelingen viser tomtestørrelse 580 kvm. Eiendomskart fra kommunen viser tomt 594,60 kvm, men her er kun 1 side (mot vest) markert som nøyaktig. Resterende sider er markert som mindre nøyaktig. Skylddelingsforretning legges derfor til grunn som tomtestørrelse i dette prospekt.

Beliggenhet

Enebolig beliggende på sjarmerende Nerøra, et boligområde med historie. Her er eldre trehusbebyggelse i et sentrumsnært område. Få hundre meters gange til både Orkanger barnehage og Rianmyra barnehage. Få minutters gange fra eiendommen finner man sentrumsgata. Her har man butikker, restauranter, barne-og ungdomskole, bussforbindelser m.m.

Orkanger har et bredt tilbud til sine innbyggere, og mange både bor og jobber her. På fritiden kan man benytte seg av Idrettsparken, et flott fotballanlegg like ved sentrum. Her ligger også klatrehall, badeanlegg og idrettshall samt Vannspeilet/Gammelosen med badestrand. Ca. 4-5 km. fra eiendommen har man Ulvåsmarka med oppkjørte løyper. Marka egner seg også utmerket for fotturer og bærplukking.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager i området på Nerøra.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole i kort gange fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser fra Orkdalsveien.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra rapport utført av takstmann Egil Indergård:

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein fra 80-tallet Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Kontroll av kaldloft ble utført kun visuelt ved luke pga. lav takhøyde samt at det er etterisolert med 20 cm.

Vinduer: Bygningen har trevinduer med koblet glass fra 80-tallet.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert terrasse / platting anlagt på bakken ved uthus.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har 2 mursteinspiper, men kun den ene er i bruk.

Mursteinspipe som er i bruk har nytt innvendig røykrør i 2025.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: I følge tidligere salgsoppgave er dreneringen oppgradert i 1998 / 99.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har gråsteinsmur / betong.

Terrengeforhold: Terrenget er flatt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Badet i 1 etg; dusjsone m sluk forhøyet ift resterende golv

Badet i 2. etg: tilnærmet flatt golv, høy terskel ved dør

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Snekker Øyvind Gangås

Beskrivelse av arbeidet: Renovaering av bad (iflg forrige eier)

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk bad i 1 etg oppgradert 2007 iflg forrige eier

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

Ja

Isolasjon i trapphuset er dårlig og ekstra varme trengs ved sterk kulde. Det er lagt varmekabler i ytter- og innergang

Bad 1 etg: Noe trekk fra ventilasjonsvifte og vindu.

Kjøkken, noe trekk ved ett punkt mot yttervegg (overgang kjøkken/stue).

Uthus: ved snesmelting og spesielle forhold er golvet i vedbua noen ganger fuktig

Uthus yttervegg mot bakhage: Vegetasjon fjernet og steinheller lagt for å unngå tilgroing

Syllstokk i kjøkkenvegg skiftet i forbindelse med etablering av nytt kjøkken og nytt kjøkkengolv i 2016. Utgravd under kjøkken, ny kasse med isotherm isolasjon, varmekabler.

Lekkasje fra takrenner; nye etablert 2018

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: HMM Bygg & Eiendom as; Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: Noe utgraving under golv i yttergang, isolasjon, støyp og varmekabler. Ny inngangsdør fra Rennebu Dører AS

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Bygg Iso-Term AS; Rennebu Snekkeri, Vintervoll, Odd Magne Løset, Eivind Arne Bjørshol (snekkere)

Beskrivelse av arbeidet: se over

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Meldal Blikkenslagerverksted AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftet takrenner på hus og uthus

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: isolasjon kjøkkengolv

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Orkland Husservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Takvask uthus og hus

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: HMM Bygg & Elendom AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygget carport med hems, hellelagt

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vintervoll as

Beskrivelse av arbeidet: Etablert lader for elbil i carport samt stikk ved carport

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Aunemo Utomhusanlegg as

Beskrivelse av arbeidet: Steinlagt gårdsrom, brostein og skiferheller

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: HMM Bygg & Elendom as

Beskrivelse av arbeidet: Levegg mot nabo, platting

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

Ja

Det er skjevheter i huset

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Noe fukt i jordkjeller under spisestue, etablert avfukter

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Råte i syllstokk ved kjøkkenet

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Odd Magne Løset, Eivind Arne Bjørshol

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftet syllstokk, Se forøvrig tidligere punkt

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Hadde mus etter etablering av nytt kjøkken pga rørgjennomgang, lukket. Siden ingen mus. Aldri sett mus eller spor etter mus i kjelleren.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: tettet rørgjennomgangene

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

Ja

Bagge varmepumper ble skiftet ut 2025

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trønderservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert to nye Mill Varmepumper (en for hver etasje)

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: se punkt 17

Beskrivelse av arbeidet: se punkt 17

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TRøndelag Pipesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Rahabilitering av skorstein med stålrør, flyttet sotluke, etablert peipehatt (etter nye regler tilsyn) Pipe nr to er ikke i bruk Godkjent av tilsyn

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Elvis Elektro og Orkanger Energi

Beskrivelse av arbeidet: Nytt eleanlegg i hele huset og ny sikringsboks (iflg forrige eier)

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader

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

Ja

Siste ti år: Bygget carport i forlengelse av uthus. Etablert levegg, steinlagt bakgård. Ryddet og planert bakhage, etablert natursteinkant rundt forhage. Ny platting foran uthus. Bygget klesheng i gammel stil.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Byggemeldt og godkjent levegg og carport. Nye takrenner godkjent av kommunen

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

Ja

Boligsalgsrapport 21.08.2015

Uthuset ble vurdert og 'mulighetsstudie' levert av Bygningsvernsenteret ved Prestegårdslåna /Bygningsvernsenteret v arkitekt MNAL Are Ringheim 28.11.2022

Innhold

Inneholder:

Kjeller: Under spisestue.

1. etg: Stue, kjøkken, spisestue, yttergang, gang og bad. Det er vedovn og varmepumpe på stua. Varme i gulv på bad og i gangene.

2. etg: Gang, 3 soverom og bad.

Det er varmepumpe på det største soverommet. Det er laget luke i trappegang 2 slik at man enklere får løftet opp møbler etc.

Uthus med tilbygget carport. I uthuset er det isolert areal i 1. etg hvor det er toalett,

utslagsvask og dusj. I tillegg god lagerplass. Uthuset innbyr til muligheter.

Standard

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

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er skiftet bjelkelag på kjøkken i 2016

Boligen har 2 mursteinspiper, men kun den ene er i bruk.

Mursteinspipe som er i bruk har nytt innvendig røykrør i 2025.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte furudører

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Dusjsone er høyere enn resten av badet og ev. lekkasjevann vil ikke nå sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.

Kjøkkenet har malt furugulv og panel på vegger. Ventilator over stekesone. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Det er installert 2 varmepumper i 2025.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres stedvis sprekninger, samt at kledningen stedvis er nær bakken.

Konsekvens/tiltak: Trekke kledningen litt opp fra bakken.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufting av kaldloft er ventiler, og mot øst er det vindu. Pga svært begrenset tilkomst for å åpne vindu, anbefales det å etablere ventiler i begge gavlvegger.

Ved visuell kontroll ved luke ble det registrert fuktmerker, men disse er trolig fra før ny taktekking ble lagt.

Det registreres ikke tegn til aktive lekkasjer eller kondensering.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

Vinduer har nådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig vedlikehold da bygget er Sefrak-registert.

Overflater

Det registreres stedvis sprekker på kjøkken pga at det er lagt gulvvarme.

Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er målt på stue i 1. etasje og på loft.

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

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendige dører

Dører er eldre malte tredører.

Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

1. etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger - 2

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

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

Avløpsrør - 2

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

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

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet

levetid på drenering er overskredet. Begrenset mulighet for kontroll da kun en liten del av boligen har tilkomst til krypkjeller. Det registreres ikke fuktinnsig, men det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn i krypkjeller.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det registreres stedvis sprekker, men disse vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak.

TG3

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.

Rommet er i daglig bruk, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse / platting anlagt på bakken ved uthus. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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 carport. Det er elbil-lader i carport.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved.

Varmepumpe fra 2025 i begge etasjene. Vedovn på stua. Det er montert stålrør i pipa.

Merk at det er to piper. Den ene er plumbert og ikke i bruk.

Varmekabler i gang på bad 1. etg samt i begge gangene i 1. etg. Det er panelovn på bad 2. etg.

I skriv fra feier står det avvik "for gammelt, bør byttes/service".

Megler kontaktet selger, som opplyser at dette gjelder brannslukningsapparat, men at de nå har kjøpt to nye.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 650 000

Omkostninger kjøper

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

92 640 (Omkostninger totalt)

109 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 759 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 762 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 13 399 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I tillegg betales det for 2026 kr. 6397,- til ReMidt for renovasjon.

Formuesverdi primærbolig

Kr 665 630 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 662 518 for år 2024

Tilbud om 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 245 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:

5059/1/245:

07.12.1957 - Dokumentnr: 2103 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:1 Bnr:32

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest 28.11.2022. Dette gjelder for tilbygg uthus (carport tilbygd opprinnelig uthus).

Det er ikke ferdigattest på boligen, men dette var ikke krav om før 1998. Se under.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal.

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, iht. reg.plan for Orkanger, nordre del.

På kommuneplankart er eiendommen i skravert område - som betyr angitt hensynsone, bevaring kulturmiljø. Kommuneplan kan sees hos megler.

Det gjøres oppmerksom på at Nerøra er vist som hensynssone bevaring i kommuneplanen, og det foreligger detaljerte bestemmelser om utviklingen i området. Det vil si at for tiltak i bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, vil kommunen kreve at det tas hensyn til slike verdier. Med sikte på bevaring av bygninger og anleggs karakter bør takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes.

Se reguleringsplan med bestemmelser i salgsoppgaven for nærmere opplysninger. Se spesielt side 7 som omhandler spesialområder - områder av historisk antikvarisk kulturell verdi.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Iht. informasjon mottatt fra kommunen er bolighuset av høy verneverdi (både som egenverdi og som del av miljø). Uthuset er også registrert med høy verneverdi. Står i SEFRAK at huset er fra 1812, og at uthuset "kan vera like gammalt som hovedhuset".

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,33% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, dog minimum kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219

Salgsoppgavedato

17.02.2026





















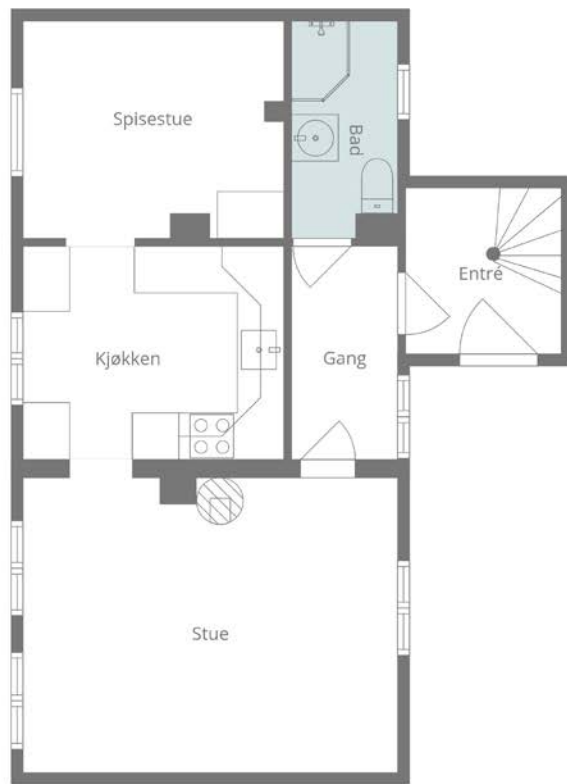




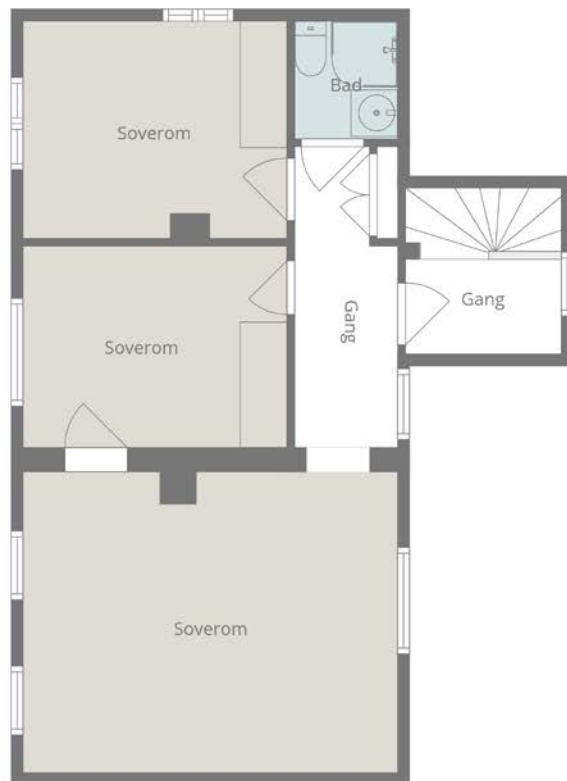








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Irene Volden

Harald Aspen

Boligen

Fjordgata 11

7300 Orkanger

5059-1/245/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Badet i 1 etg: dusjsone m sluk forhøyet ift resterende golv

Badet i 2. etg: tilnærmet flatt golv, høy terskel ved dør

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Snekker Øyvind Gangås

Beskrivelse av arbeidet: Renovaering av bad (iflg forrige eier)

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

bad i 1 etg oppgradert 2007 iflg forrige eier

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Isolasjon i trapphuset er dårlig og ekstra varme trengs ved sterk kulde. Det er lagt varmekabler i ytter- og innergang
Bad 1 etg: Noe trekk fra ventilasjonsvifte og vindu.

Kjøkken, noe trekk ved ett punkt mot yttervegg (overgang kjøkken/stue).

Uthus: ved snesmelting og spesielle forhold er golvet i vedbua noen ganger fuktig

Uthus yttervegg mot bakhage: Vegetasjon fjernet og steinheller lagt for å unngå tilgroing

Syllstokk i kjøkkenvegg skiftet i forbindelse med etablering av nytt kjøkken og nytt kjøkkengolv i 2016. Utgravd under kjøkken, ny kasse med isotherm isolasjon, varmekabler.

Lekkasje fra takrenner; nye etablert 2018

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: HMM Bygg & Eiendom as; Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: Noe utgraving under golv i yttergang, isolasjon, støyp og varmekabler. Ny inngangsdør fra Rennebu Dører AS

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Bygg Iso-Term AS; Rennebu Snekkeri, Vintervoll, Odd Magne Løset, Eivind Arne Bjørshol (snekkere)

Beskrivelse av arbeidet: se over

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Meldal Blikkenslagerverksted AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskittet takrenner på hus og uthus

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: isolasjon kjøkkengolv

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Orkland Husservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Takvask uthus og hus

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: HMM Bygg & Eiendom AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygget carport med hems, hellelagt

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vintervoll as

Beskrivelse av arbeidet: Etablert lader for elbil i carport samt stikk ved carport



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Aunemo Utomhusanlegg as

Beskrivelse av arbeidet: Steinlagt gårdsrom, brostein og skiferheller

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: HMM Bygg & Elendom as

Beskrivelse av arbeidet: Levegg mot nabo, platting

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

♦ Ja

Det er skjevheter i huset

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noe fukt i jordkjeller under spisestue, etablert avfukter

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Råte i syllstokk ved kjøkkenet

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Odd Magne Løset, Eivind Arne Bjørshol

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftet syllstokk, Se forøvrig tidligere punkt

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



♦ Ja

Hadde mus etter etablering av nytt kjøkken pga rørgjennomgang, lukket. Siden ingen mus. Aldri sett mus eller spor etter mus i kjelleren.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: tettet
rørgjennomgangene

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bagge varmepumper ble skiftet ut 2025

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trønderservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert to nye Mill Varmepumper (en for hver
etsaje)

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: se punkt 17

Beskrivelse av arbeidet: se punkt
17



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TRøndelag Pipesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Rahabilitering av skorstein med stålrør, flyttet sotluke, etablert peipehatt (etter nye regler tilsyn) Pipe nr to er ikke i bruk Godkjent av tilsyn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Elvis Elektro og Orkanger Energi

Beskrivelse av arbeidet: Nytt eleanlegg i hele huset og ny sikringsboks (iflg forrige eier)

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Siste ti år: Bygget carport i forlengelse av uthus. Etablert levegg, steinlagt bakgård. Ryddet og planert bakhage, etablert natursteinkant rundt forhage. Ny platting foran uthus. Bygget klesheng i gammel stil.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Byggemeldt og godkjent levegg og carport. Nye takrenner godkjent av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Boligsalgsrapport 21.08.2015

Uthuset ble vurdert og 'mulighetsstudie' levert av Bygningsvernsenteret ved Prestegårdslåna

/Bygningsvernsenteret v arkitekt MNAL Are Ringheim 28.11.2022

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjordgata 11 , 7300 ORKANGER



ORKLAND kommune



gnr. 1, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 01.02.2026

Oppdragsnr.: 18900-1698

Referansenummer: FT1440

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Egil Indergård

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1812, oppført i tømmer. Utvendig kledd med stående kledning. Boligen er anlagt på gråsteinsmur. Koblavinduer og betongstein som takteking. Boligen er oppgradert de senere år, men det bemerkes at enkelte bygningselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid.

Enebolig - Byggeår: 1812

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra 80-tallet Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. . Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp av metall. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kontroll av kaldloft ble utført kun visuelt ved luke pga. lav takhøyde. Bygningen har trevinduer med koblet glass fra 80-tallet. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er etablert terrasse / platting anlagt på bakken ved uthus.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er skiftet bjelkelag på kjøkken i 2016. Boligen har 2 mursteinspiper, men kun den ene er i bruk. Mursteinspipe som er i bruk har nytt innvendig røykrør i 2025. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Dusjsone er høyere enn resten av badet og ev. lekkasjevann vil ikke nå sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.

Rommet er i daglig bruk, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malt furugulv og panel på vegger. Ventilator over stekesone. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Det er installert 2 varmepumper i 2025. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. I følge tidligere salgsoppgave er dreneringen oppgradert i 1998 / 99. Boligen har gråsteinsmur / betong. Terrenget er flatt

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

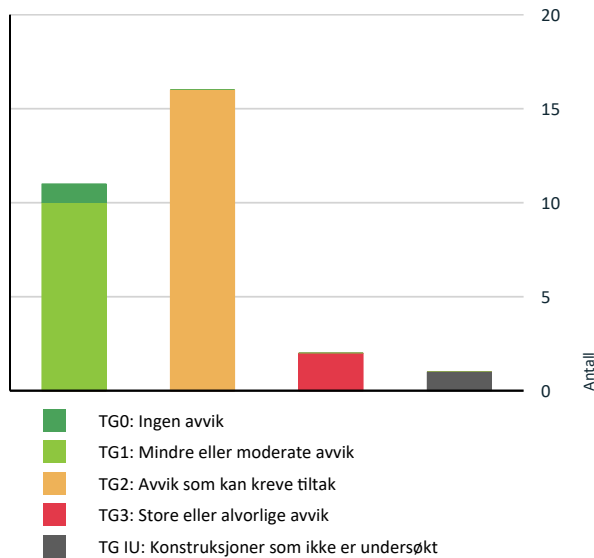
[Gå til side](#)

Enebolig

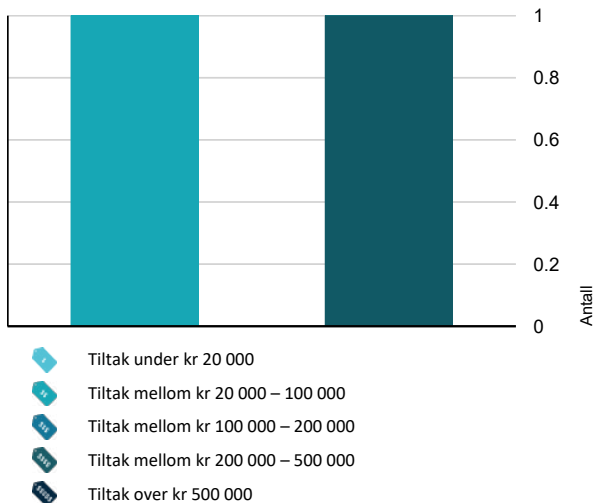
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1812

Kommentar

Anvendelse

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra 80-tallet. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. . Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis sprekninger, samt at kledningen stedvis er nær bakken

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trekke kledningen litt opp fra bakken

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kontroll av kaldloft ble utført kun visuelt ved luke pga. lav takhøyde samt at det er etterisolert med 20 cm

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Lufting av kaldloft er ventiler, og mot øst er det vindu. Pga svært begrenset tilkomst for å åpne vindu, anbefales det å etablere ventiler i begge gavlvegger.

Ved visuell kontroll ved luke ble det registrert fuktmerker, men disse er trolig fra før ny takteking ble lagt.

Det registreres ikke tegn til aktive lekkasjer eller kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har nådd forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold da bygget er Sefrak-registert.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse / platting anlagt på bakken ved uthus.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekker på kjøkken pga at det er lagt gulvvarme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er skiftet bjelkelag på kjøkken i 2016

Vurdering av avvik:

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

Dette er målt på stue i 1. etasje og på loft.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper, men kun den ene er i bruk. Mursteinspipe som er i bruk har nytt innvendig røykrør i 2025.

TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypjkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er eldre malte tredører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Dusjsone er høyere enn resten av badet og ev. lekkasjevann vil ikke nå sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.

Rommet er i daglig bruk, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid.

Vurdering av avvik:

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

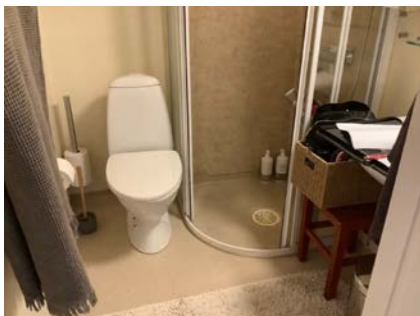
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malt furugulv og panel på vegger. Ventilator over stekesone.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert 2 varmepumper i 2025.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstanden 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.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, men oppgradert el-anlegg og nytt sikringsskap i 2006 i følge tidligere salgsoppgave.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Oppgradert el-anlegg og nytt sikringsskap i 2006.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

I følge tidligere salgsoppgave er dreneringen oppgradert i 1998 / 99.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Begrenset mulighet for kontroll da kun en liten del av boligen har tilkomst til krypkjeller. Det registreres ikke fuktinnsig, men det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn i krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har gråsteinsmur / betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 0 Terrenghold

Terrenget er flatt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

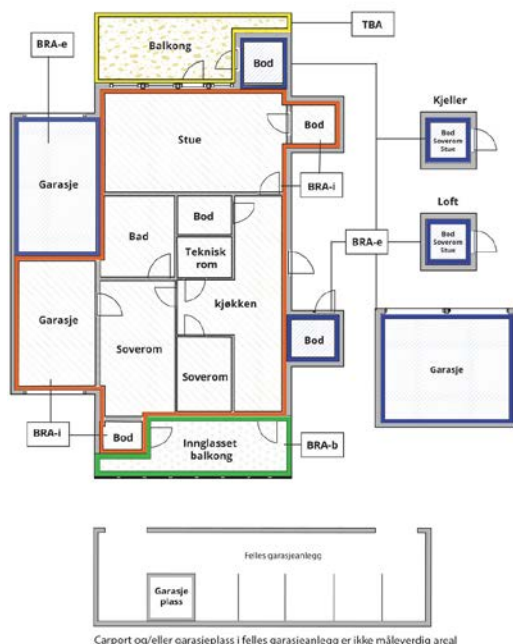
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53			53	
2. etasje	53			53	
SUM	106				
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken		
2. etasje	Trapperom, gang, bad, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		33		33	20
SUM		33			20
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Boder, vask / dusjrom	

Kommentar

I tillegg er det hems med gulvareal på 33m²
Påbygd carport på 22m².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Enebolig	0	106
Uthus	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Egil Indergård	Takstingeniør
	Harald Aspen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	1	245		0	594.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjordgata 11

Hjemmelshaver

Aspen Harald, Volden Irene

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1812

Kommentar

Standard

.

Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.02.2026	
2	01.02.2026	
3	01.02.2026	
4	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

OBJEKT	Bustadhus Gjerdgata 11
EIER (tittel, navn, postadresse)	Postmann Kjellmann og Rolf Rossvold, Sigmundson 11 Trondheim
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	Personist Marie Rønning, Gjerdgata 11

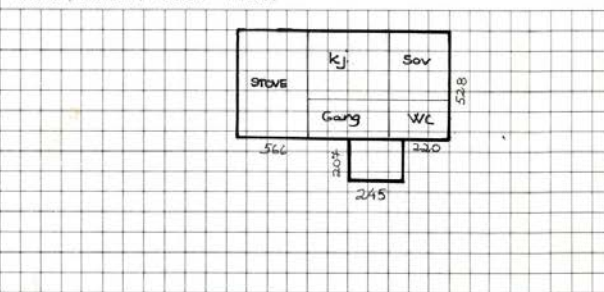
REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER
I NORGE
REGISTRERING AV HUS

ARKIV-KARTREF	1 KORTARKIV-NUMMER	Kommunennummer	Registreringskrets nummer	Hus løpenummer		
	2 FOTOARKIV-NUMMER	Filmnummer	Bildenummer, laveste	Bildenummer, høyeste		
	3 ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone	Øst-vest i sonen	Nord-sør	Målestokk	Bladnummer
	4 KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/soner	Y = ±	X =	
LOKALISERING	5 KOMMUNE	Kommune, navn	Topogr. betegnelse, navn og nummer			
	6 TOPOGR. BETEGNELSE	Orkdal				
	7 MATRIKSEL- BETEGNELSE	Gardsnummer	Bruksnummer	Undernummer (feste- m.m.)		
		lav. 001	245	høy. 000	000	
		Annen matrikelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen)				
	8 BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)					
FUNKSJON OG MILJØ	9 EIENDOMMENS NAVN,	Dialektform	Offisiell form			
	10 DIALEKT/OFFISIELT	Rikstadgården	Gjerdgata 11			
	11 EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Gjerdgata	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav		
			laveste 011	høy. 000		
	12 OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset		Merknad		
		Kode 1 2 3 4	Systovt, bustad, fordrning			
	13 NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4	Merknad			
		211	1 v.			
	14 OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Nærings- drivende	3. Tjenestemenn m.m.	Merknad	
			6	2	fisker	
15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. ☐ s.bygd ☐	2. Del av anlegg frittst. ☒ s.bygd ☐	Merknad			
16 FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gardsanlegg	Merknad		
	4. Seteranlegg	5. Annen husgruppe	6. Enkelthus, spredt			

Plass for fotografier



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	24/10-78	Asbjørn Rønning
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	

BYGGEMÅTE M. M.	17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	1. Grunnmur ☒ 3 ☐ ☐	2. Pilarer, lafestein e. l. ☐ ☐ ☐	Merknad							
	18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	1. Oppfylt ☐ ☐ ☐	2. Gangheyde ☐ ☐ ☐	3. Kryperom ☐ ☐ ☐	4. Åpen ☐ ☐ ☐	Merknad					
	19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	1. Tre- ☒ 5 ☐ ☐	2. Mur- ☐ ☐ ☐	3. Stept ☐ ☐ ☐	4. Metall- ☐ ☐ ☐	5. Blandings- ☐ ☐ ☐	9. Annet ☐ ☐ ☐	Merknad			
	20	FASADEKLEDNING	1. Ingen ☐ ☐ ☐	2. Jord, torv ☐ ☐ ☐	3. Tre ☒ 5 ☐ ☐	4. Stein ☐ ☐ ☐	Merknad					
	21	TAKFORM	1. Saltak ☐ ☐ ☐	2. Valm m.m. ☐ ☐ ☐	3. Pult, flatt ☐ ☐ ☐	4. Hvelv, kup. ☐ ☐ ☐	9. Annet ☐ ☐ ☐	Merknad				
	22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Never, torv ☐ ☐ ☐	2. Tre ☐ ☐ ☐	3. Naturstein ☒ 2 ☐ ☐	4. Teglstein ☐ ☐ ☐	Merknad					
	23	ANTALL ETASJER	1. 1et. ☐ ☐ ☐	2. 1 1/2 ☐ ☐ ☐	3. 2et. ☒ ☐ ☐	4. 2 1/2 ☐ ☐ ☐	5. 3et. ☐ ☐ ☐	6. 3 1/2 ☐ ☐ ☐	7. 4et. ☐ ☐ ☐	8. 4 1/2 ☐ ☐ ☐	9. 5 o.m. ☐ ☐ ☐	Merknad
	24	HOVEDMÅL I PLAN	Lengde	Bredde	Skorsteiner	Merknad						
	25	ANTALL SKORSTEINER	1031	cm	528	cm	2	stk.				
	26	PLANFORM (fylles ikke ut)				Merknad						
27	STILPREG (fylles ikke ut)				Merknad							
ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.	28	TIDFESTING/ BYGGGEAR	Tidskode ☒ 18 ☐ 1 ☐ 7	Merknad 1812								
	29	TILBYGGING/ OMBYGGING	Tidskode 1 ☒ 19 ☐ 2 ☐ 3	Merknad 1938								
	30	FLYTTING	Tidskode 1 ☐ ☐ ☐	2 ☐ ☐ ☐	3 ☐ ☐ ☐	Merknad						
	31	REKET/BRENT/ FALT I RUIN	Tidskode ☐ ☐ ☐	Merknad								
	32	VEDLIKEHOLDSSITUASJON	1. God stand ☒ ☐ ☐	2. Beg. forfall ☐ ☐ ☐	3. Framskredet forfall ☐ ☐ ☐	4. Ruin ☐ ☐ ☐	Merknad					
	33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	1. Ingen ☐ ☐ ☐	2. Saner. plan ☐ ☐ ☐	3. Regul. plan ☐ ☐ ☐	4. Veg. plan ☐ ☐ ☐	5. Byggepl. huset selv ☐ ☐ ☐	6. Byggepl. andre hus ☐ ☐ ☐	7. Vassdragsplan ☐ ☐ ☐	9. Annet ☒ 3 ☐ ☐		
	34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet ☐ ☐ ☐	2. Bevaring annet sted på samme eiendom ☐ ☐ ☐	3. Flytting/salg til annen eiend. ☐ ☐ ☐	4. Forfall/riving for godt ☐ ☐ ☐						
	35	FREDNING/SIKRING	1. Ingen fredning/sikring ☒ ☐ ☐	2. Fredet etter lov ☐ ☐ ☐	3. Sikret v/offentlig vedtak ☐ ☐ ☐	4. Sikret v/offentlig erverv ☐ ☐ ☐						

Signaler for kontrollfeltene:

☒ - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker

☐ - " " " " usikker/mangelfull

☐ - " " " " ikke " " mangler

☒ - " " " " " " rubrikken irrelevant

☐ - fylles ut med kodesiffer

☐ - fylles ut med kryss

36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja ☒	Nei ☐
37	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja ☐	Nei ☒
38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	Ja ☒	Nei ☐
39	BRANNFORSIKRINGSSKAP	v <u>Orangerboka?</u>	
40	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.	v <u>Har et bilde av huset fra den tiden det hadde dør mot gata</u> v <u>lins i O.B.s. 233</u>	
41	BYGGHERRE	v <u>Samvirket</u>	
42	BYGGMESTER/ARKITEKT	v <u>Jon Rikstad, for til Kristian Nørskøten</u>	
43	ANDRE OPPLYSNINGER	v <u>Jon Rikstad</u> v <u>Bad/vc er innlagt</u>	
33	Tomt nr 13 skal slåast saman med denne når leigekontrakta til nr 13 opphøyrer. Då skal bygningen på tomt nr 13 slåast Det var utvendig trapp før. Den vart klidd inn i 1936. Før var det dør mot gata og kjøkken på baksida. Var stabbur før.		
DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:			
<u>ORANGER</u> 24/10-78 <u>Astrid Røngen</u> Sted _____ Dato _____ Underskrift _____			
REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:			
/			

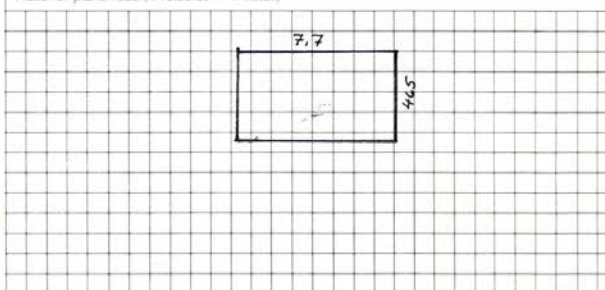
REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER
I NORGE
REGISTRERING AV HUS

OBJEKT	Uthus Gjerdgata 11
EIER (tittel, navn, postadresse)	Postmann Rolf og Kjellrunn Rorsvold Sigmundsen 11 Trondheim
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	Pensjonist Olav Rønning

ARKIV-/KARTREF.	1	KORTARKIV-NUMMER	Kommunennummer	Registreringskretsnummer	Hus løpenummer		
	2	FOTOARKIV-NUMMER	Filmsnummer	Bildenummer, laveste	Bildenummer, høyeste		
	3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone	Øst-vest i sone	Nord-sør	Målestokk	Bladnummer
	4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/sone	Y = ±	X =	
LOKALISERING	5	KOMMUNE	Kommune, navn	Topogr. betegnelse, navn og nummer			
	6	TOPOGR. BETEGNELSE	Orkdal				
	7	MATRIKKELBETEGNELSE	Gardsnummer	Bruksnummer	Undernummer (feste: m.m.)		
	8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)					
	9	EIENDOMMENS NAVN	Dialektform	Offisiell form			
	10	DIALEKT/OFFISIELT	Gjerdgata 11				
FUNKSJON OG MILJØ	11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav			
	12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset	Merknad			
	13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1	2	3	4	
	14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Nærings- drivende	3. Tjenestemenn m.m.	Merknad	
	15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. ☐ s.bygd ☐	2. Del av anlegg frittst. ☒ s.bygd ☐	Merknad		
	16	FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gardsanlegg	Merknad	
		4. Seteranlegg	5. Annen husgruppe	6. Enkelthus, spredt			



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av:	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	24/10-78	Olav Rønning
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	/	

BYGGEMÅTE M. M.	17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	1. Grunnmur	☐ ☐ ☐ ☐	2. Pilarer, laftestein e. l.	☐ ☐ ☐	Merknad													
	18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	1. Oppfylt	☐ ☐ ☐	2. Gangheide	☐ ☐ ☐	3. Kryperom	☐ ☐ ☐	4. Åpen	☐ ☐ ☐	Merknad									
	19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	1. Tre-	☐ ☐ ☐	2. Mur-	☐ ☐ ☐	3. Stept	☐ ☐ ☐	Merknad											
			4. Metall-	☐ ☐ ☐	5. Blandings-	☐ ☐ ☐	9. Annet	☐ ☐ ☐												
			1. Ingen	☐ ☐ ☐	2. Jord, torv	☐ ☐ ☐	3. Tre	☐ ☐ ☐	4. Stein	☐ ☐ ☐	Merknad									
	20	FASADEKLEDNING	5. Sement-	☐ ☐ ☐	6. Plater	☐ ☐ ☐	7. Papp, plast	☐ ☐ ☐	9. Annet	☐ ☐ ☐	Merknad									
	21	TAKFORM	1. Saltak	☐ ☐ ☐	2. Valm m.m.	☐ ☐ ☐	3. Pult, flatt	☐ ☐ ☐	4. Hvelv, kup	☐ ☐ ☐	9. Annet	Merknad								
	22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Never, torv	☐ ☐ ☐	2. Tre	☐ ☐ ☐	3. Naturstein	☐ ☐ ☐	4. Teglstein	☐ ☐ ☐	Merknad									
			5. Sementstein	☐ ☐ ☐	6. Plater	☐ ☐ ☐	7. Papp, plast	☐ ☐ ☐	9. Annet	☐ ☐ ☐										
	23	ANTALL ETASJER	1et.	☐	1 1/2	☐	2et.	☒	2 1/2	☐	3et.	☐	3 1/2	☐	4et.	☐	4 1/2	☐	5 o.m.	☐
24	HOVEDMÅL I PLAN	Lengde	770		cm	Bredde	465		cm	Skorsteiner	0	stk.	Merknad							
25	ANTALL SKORSTEINER											Merknad								
26	PLANFORM (fylles ikke ut)											Merknad								
27	STILPREG (fylles ikke ut)											Merknad								
ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.	28	TIDFESTING/ BYGGEGÅR	Tidskode	☐ ☐ ☐	Merknad	Kan være like gammel som h. huset														
	29	TILBYGGING/ OMBYGGING	Tidskode 1	☐ ☐ ☐	2	☐ ☐ ☐	3	☐ ☐ ☐	Merknad											
	30	FLYTTING	Tidskode 1	☐ ☐ ☐	2	☐ ☐ ☐	3	☐ ☐ ☐	Merknad											
	31	REKET/BRENT/ FALT I RUIN	Tidskode	☐ ☐ ☐	Merknad															
	32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	1. God stand	☒	2. Beg. forfall	☐ ☐ ☐	3. Framskredet forfall	☐ ☐ ☐	4. Ruin	☐ ☐ ☐	Merknad									
	33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	1. Ingen plan	☒	2. Saner-plan	☐ ☐ ☐	3. Regul-plan	☐ ☐ ☐	4. Veg-plan	☐ ☐ ☐	5. Byggepl. huset selv	☐ ☐ ☐	6. Byggepl. andre hus	☐ ☐ ☐	7. Vass-drags-plan	☐ ☐ ☐	9. Annet	☐ ☐ ☐		
	34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet	☐ ☐ ☐	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	☐ ☐ ☐	3. Flytting/salg til annen eiend.	☐ ☐ ☐	4. Forfall/riving for godt	☐ ☐ ☐										
	35	FREDNING/SIKRING	1. Ingen fredning/sikring	☒	2. Fredet etter lov	☐	3. Sikret v/offentlig vedtak	☐	4. Sikret v/offentlig erverv	☐										

36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK ?	Ja	☒	Nei	☐
37	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR ?	Ja	☐	Nei	☒
38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER ?	Ja	☐	Nei	☒
39	BRANNFORSIKRINGSSKAP	v. Hanskj			
40	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.	v. Samvirke			
41	BYGGERRE	Ingen			
42	BYGGMESTER/ARKITEKT	Jon Rikstad			
43	ANDRE OPPLYSNINGER	Jon Rikstad			

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Sted: ORKANGER 24/10-78 Date: Underkrift: Astrid Røngen

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

/

Signaler for kontrollfeltene:

V - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
 ? - " " " " usikker/mangelfull
 O - " " " " mangler
 X - " " " " rubrikken irrelevant

☐ - fylles ut med kodesiffer
☐ - fylles ut med kryss



Harald Aspen

Fjordgata 11
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Elin Talke Strømsvik

Saksnummer
BYGG-21/01435
oppgis ved alle henvendelser

Dato
28.11.2022

1/245, Fjordgata 11, ferdigattest for tilbygg uthus

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 1 / 245 / 0 / 0
Tiltakshaver Harald Aspen

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg carport eksisterende uthus. Vilkår i tillatelsen av 21.12.2021 er vurdert til å være oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets/tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

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

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE

ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Saksnummer
BYGG-21/01435

Dato
28.11.2022

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknad om ferdigattest den 27.11.2022. Søknaden er komplettert 28.11.2022. Bilder av tilbygg carport er vedlagt søknaden.

Søknaden gjelder slik det er beskrevet i vedtak av 21.12.2021, som gjaldt oppføring av tilbygg carport til eksisterende uthus.

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Saksnummer
BYGG-21/01435

Dato
28.11.2022

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

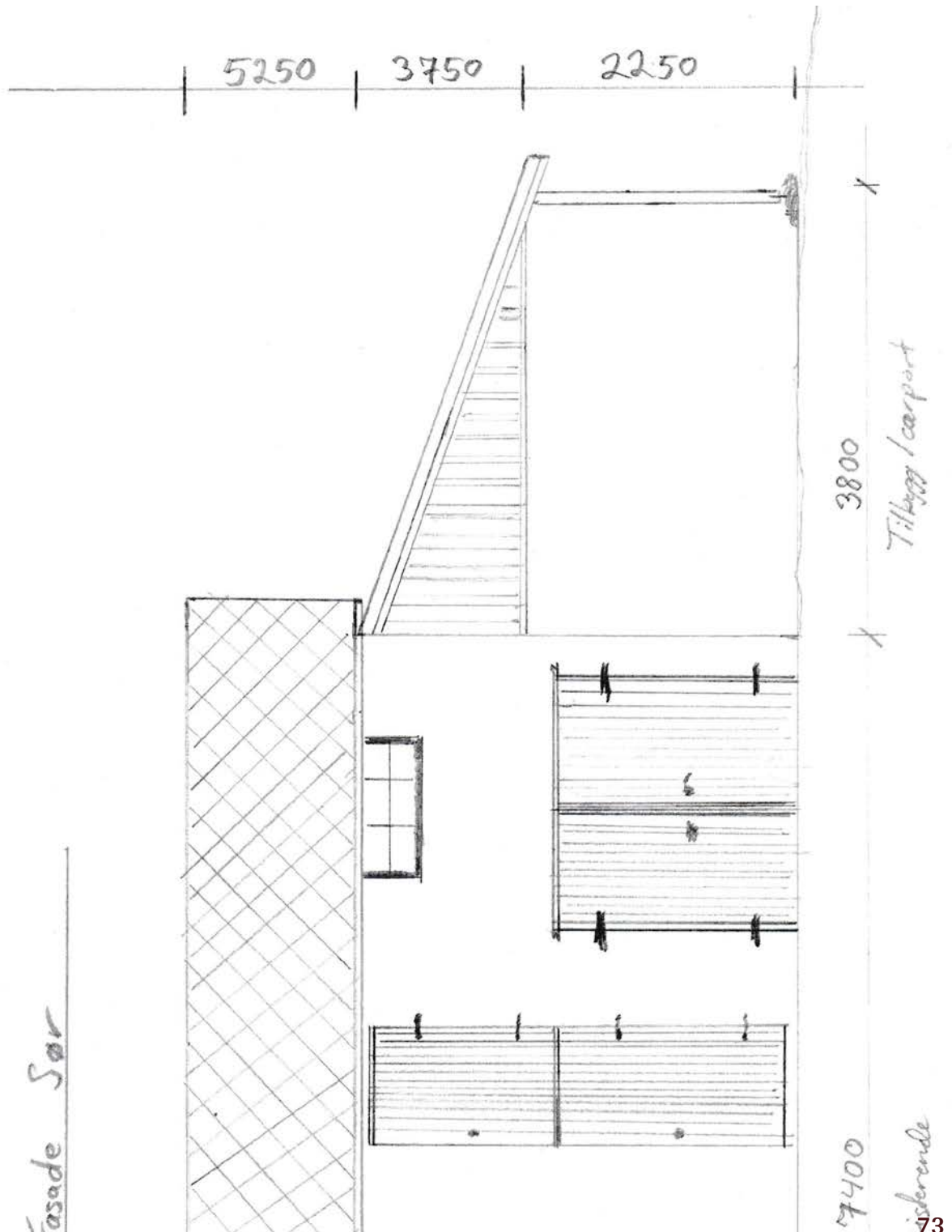
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

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

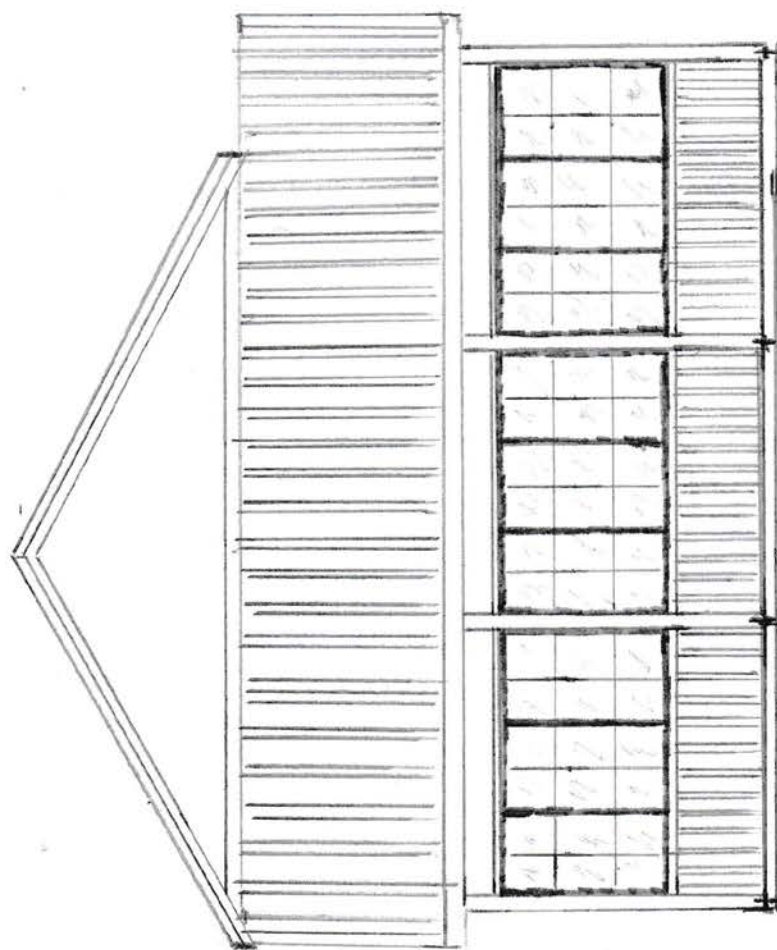
- 7300 Orkanger Carport

Fasade Sør



for 11 - 7300 Orkanger Carport

Fasade Øst



6000

Carport



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 1/245//



Orkdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR ORKANGER, NORDRE DEL.

Reguleringsbestemmelsene er delt i tre hoveddeler:

- A. FELLESBESTEMMELSER
- B. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL
- C. SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE SENTRUMSKVARTALENE.

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje er området regulert til:

BYGGEOMRADER:

Boliger
Forretninger, kontorer m.v.
Industri
Offentlige bygninger
Almennyttig formål
Blanding av reguleringsformålene

TRAFIKKOMRADER:

Veg med biltrafikk som hovedformål
Veg med gangtrafikk som hovedformål
Trafikkområde med nærmere angitt formål

FRIOMRADER:

Ballfelt/Lekefelt
Park og turveg

SPESIALOMRADER:

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 4

- a. Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Orkangers særpreg og helhetsmiljø.
- b. Ny bebyggelse gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø.
- c. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en enhetlig og harmonisk utførelse.
- d. Den bebyggelsen som er vist med rød, grønn og blå farge på bilagskart "Bevaringsverdige bygninger på ORKANGER", datert nov. 1980, forutsettes å bli stående. Unntatt fra denne bestemmelsen er bygninger angitt på planen som ikke inngår i reguleringsplanen. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 som gjelder denne bebyggelsen, skal underlegges antikvarisk vurdering.

§ 5

- a. Bygningsrådet kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse forlange utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet, eller deler av det, som viser hvordan det aktuelle prosjekt er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse, og hvordan bygget forøvrig er tenkt tilpasset reguleringsplanens intensjoner. Ved nybygg, ombygging, tilbygging inntil eller i rimelig nærhet til bevaringsverdige bygninger kan bygningsrådet forlange fasadeoppriss av nabobygningene til bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.
- b. Bebyggelsesplanen skal bl.a. inneholde kvartalets enkelte bygninger, møneretninger, etasjehøyde, adkomst, garasjeplassering, tomtedeling, terrengbehandling og event. felles parkeringsplass og felles lekeplass m.v.

§ 7

Nettstasjoner for kraftforsyning plasseres i boligområder samt forretning- og industribygg når behovet er tilstede. Plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevd, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

§ 9

Ved detaljutbyggingen av områdene innenfor reguleringsplanen skal det påses at tilgjengeligheten for rullestolbrukere til parkeringsplasser, bygninger og lignende anlegg blir ivarettatt på best mulig måte.

§ 10

For bygninger som ligger innenfor områder regulert til områder for historisk antikvarisk kulturell verdi gjelder § 22, 23, 24 og 25 foran bestemmelsen i §§ 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 og 21.

§ 11

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke ved private servitutter etableres forhold som er i strid med bestemmelsene.

§ 12

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Orkdal kommune.

§ 14

- b. Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1-etasjes hus og 5,5 meter for 2-etasjes hus over ferdig planert terreng.
- c. Nye boliger og tilbygg m.v. til eksisterende boliger skal i størst mulig utstrekning tilpasses eksisterende boliger innenfor hvert kvartal, eller langs samme vegstrekning, hva angår møneretning, etasjehøyde, takvinkel, vinduer, form og materialbehandling.
- d. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass til garasje samt plass for oppstillingsplass av minst 1 bil.
- e. Garasjers utforming og plassering skal avpasses etter dominerende bygningstradisjon innenfor hvert kvartal eller langs samme veg. I de kvartalene hvor uthus har en naturlig eller historisk anti-kvarisk kulturell verdi skal garasjer oppføres som del av uthuset med samme form, takvinkel og materialbruk som uthuset. I kvartaler hvor bygningsrådet finner at slike hensyn som nevnt ovenfor ikke eksisterer, kan garasjer oppføres som tilbygg til bolighuset og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
- f. Garasjen kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².
- g. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- h. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

Område for forretninger, kontorer og andre serviceanlegg.

§ 15

- a. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på planen og med utnyttelsesgrad som angitt for de enkelte kvartaler.
- b. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. og 3. etasje eller deler av disse innredes til boligformål. Bygningsrådet kan tillate at den tomte som er angitt på planen oppføres som bygningsskjul.

Område for blanding av kontor-, service / industrianlegg.

§ 16

- a. Innenfor disse områdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet i samsvar med bygningslovens § 28 nr. 4. Parsellen skal ha en mest mulig regelmessig form. Utnyttelsesgraden er angitt på planen.
- b. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke oppført virksomheter som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende bolig- og forretningsområder.
- c. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad er angitt på planen.
- d. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig grad unngås og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller lignende.
- e. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst, varetransport og av- og pålessing samt biloppstillingsplasser. Bebyggelsens parkeringsbehov skal dekkes med 1 parkeringsplass pr. 100 m² brutto gulvflate.

§ 17

Etter at helserådets uttalelse er innhentet, kan det tillates innredet leiligheter som er nødvendige for driften av de ulike anlegg (vaktmesterleiligheter m.v.).

Område for offentlige bygninger.

§ 18

- a. Bebyggelsens art og utforming, plassering mot veg og naboeiendom, parkering og avkjørsler, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 19

- b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- c. Det skal avsettes minst 0,4 biloppstillingsplasser pr. sitteplass.

Trafikkområder.

§ 20

- a. På regulert utvidelse av gangareal ved buss-stopp kan det plasseres leskur.
- b. Kaares gate mellom Nyveien og Orkdalsveien, ca. 50 m (fra Kaares gate) av Claussens gate, samt store deler av Strandveien er regulert til gang- og sykkelveg. De boliger som må ha sin biladkomst på eller via disse veiene får dette via tillatelse gjennom trafikkskilting. Bygningsrådet avgjør hvilke boliger dette skal gjelde.
- c. Trafikkregulering og annen bruk av gaterommet i området forutsettes regulert gjennom en egen trafikkreguleringsplan.

Friområder.

§ 21

- a. I friområdene skal det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon.
- b. Friområdene i sentrums nærhet skal gis en parkmessig utforming.
- c. I friarealet mot industriområdet ved nedre Orkla kan det bygges turveg.

Forøvrig kan friområdet inneholde virksomheter og gis en bruk som har sammenheng med den tradisjon- og kulturpåvirkning som er skapt med sjøen og aktiviteter knyttet til denne som utgangspunkt.

Spesialområder - område av historisk antikvarisk kulturell verdi.

§ 22

- a. Området skal først og fremst gi plass for de funksjoner som tradisjonelt hører hjemme der, slik bruksformålet angir. Andre funksjoner kan tillates innpasset dersom de ikke medfører fare, ulempe eller sjenanse for den øvrige bebyggelsen eller befolkningen.
- b. Innenfor kvartalene regulert til spesialområder skal den antikvariske verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og områdets særpregede miljø og karakter skal søkes videreført.
De eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges forutsatt at karakteren med hensyn til utforming, materialbruk og farger opprettholdes, eller eventuelt tilbakeføres til det som har vært tidligere. Evnt. ny bebyggelse må arkitektonisk tilpasses eksisterende bebyggelse.
- c. For bygninger som er gradert som verneverdige bygninger, og hvor det foreligger søknad om eksteriørmessige endringer eller nybygg som bryter med bygningens tidstypiske karakter eller med omgivelsene, kan bygningsrådet kontakte ansvarlig antikvarisk myndighet eller annen faginstans, for konsultasjoner eller uttalelse.
- d. Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningsrådets krav oppfylles.

§ 23

- a. I områder som domineres av trebebyggelse skal nybygg oppføres i tre alternativt i brannfast materiale kledd med trepanel avhengig av hva som kan tillates etter bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene.
- b. Bygningsrådet skal godkjenne fortaus- og gatebelegg, forstøtningsmurer og gjerder og skilt, reklame og antenner, utvendig belysning, farger, beplantninger og tilsvarende som må harmonere med strøkets karakter. Eksisterende anlegg av de slag som her er nevnt, må ikke fjernes eller endres uten bygningsrådets godkjenning.

Felles trafikkområder.

§ 26

Kvartalene 3b, 5b, 14b og 24b er regulert som felles parkeringsplasser.

Andre bestemmelser.

§ 27

I områdene regulert til felles lekeområder, er det tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner med tilknytning til aktivitetene for området.

C. SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE SENTRUMSKVARTALENE.

§ 28

Kvartal 1, 2, 2b, 3, 3b, 4 og 5.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Søster Signes vei (med forlengelse).

Kvartal 6 og 7.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje via fellesadkomst fra Orkdalsveien.

Kvartal 8.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Njardar gate.

Kvartal 9.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Kirkegata.

Kvartal 10, 11 og 12



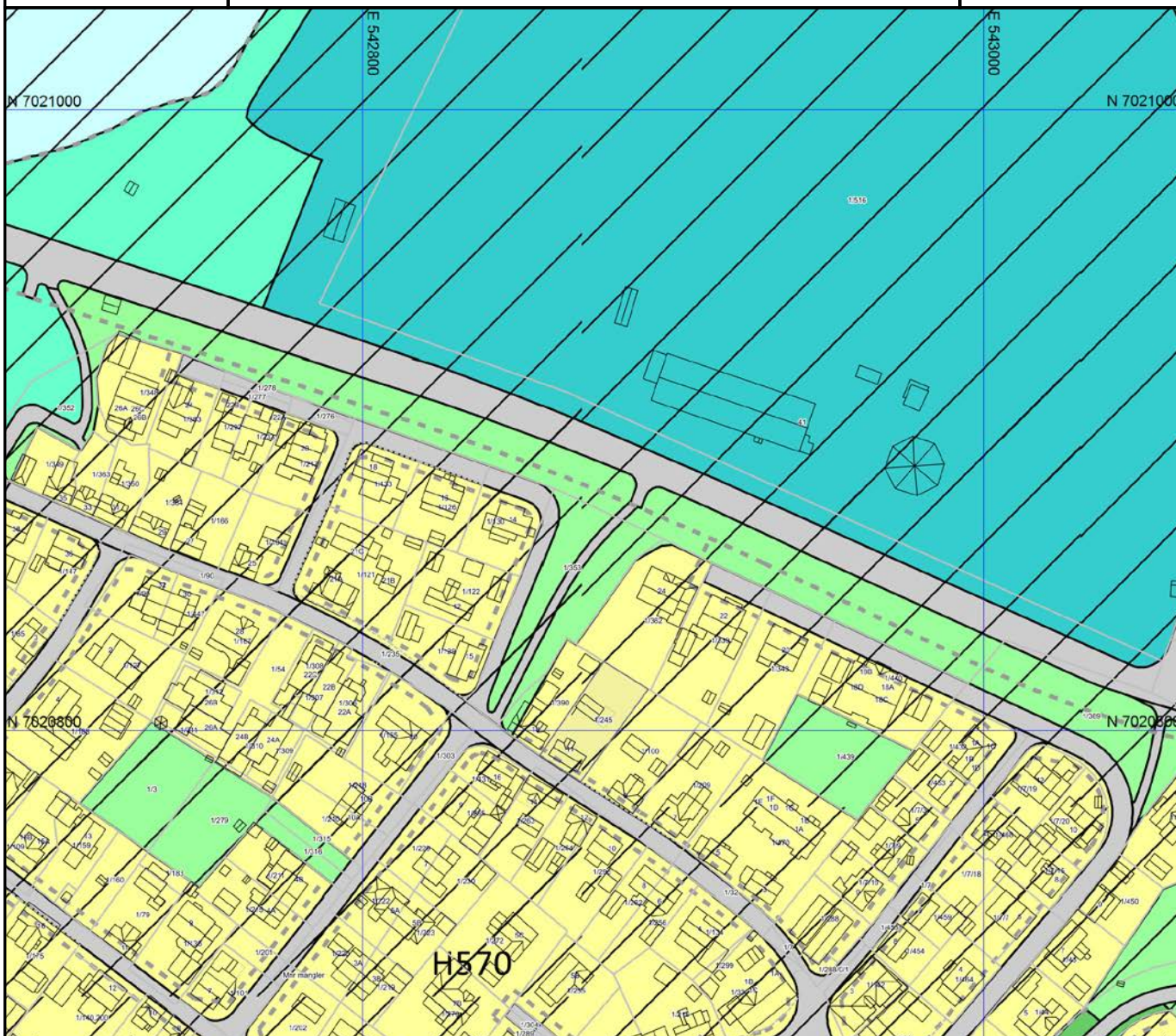
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/245
Adresse: Fjordgata 11
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:2000

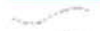


UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Havn - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
	Park - fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Småbåthavn - nåværende
	Byggegrense
	Forbudsgrense sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn



Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/245
Adresse: Fjordgata 11
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Anlegg for lek
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Forretning/Kontor
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

 Grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Vedtatt reguleringsplan - ikke vektorisert
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Ahr	Påskrift feltnavn
Abo	Påskrift utnyttning
Abo	Påskrift bredde
Abo	Påskrift radius
Abo	Påskrift plantilbehør
Abo	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 14.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	245	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	114524874	Bygningstype	Bolig		
Bygningsnummer	140646520	Bruksenhetsnummer	H0101		
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fjordgata 11, 7300 ORKANGER		

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Dovre AS	Dovre
	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 507

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.07.2025	Tilsvn	05.09.2025	Felling

Informasjon for bruksenhetId 114524874

BruksenhetId	6410898181	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	140646539	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6410898181.

BruksenhetId	114524963	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	140646539	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114524963.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 5059 - 1/245//



Areal og koordinater for eiendommen

Areal		594,60 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7020803,84	Øst	542875,45	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	7020822,21	542877,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,78		
2	7020792	542857,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,59		
3	7020783,56	542870,25	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,65		
4	7020813,35	542891,96	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,86		



Orkland kommune

Ledningskart

Eiendom: 1/245
Adresse: Fjordgata 11
Dato: 14.01.2026
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.



Nr. 147 a
 PÅ LAGER SÆM G. STENROSEN 1/2 0510
 10-55

Firkløst departementets formular

Avskrift av dagbok nr. 2103 1957
 Vedlegg til 20. 1957
 Orkdal sorenskriverembete

373

155

Henviſning:

Jnr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Fre. dag den 6/12 19. 57 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Thamshavn gård gr.nr. 1 br.nr. 32

av skyld mark 3,30 14,77 i Orkanger herred.

Forretningen er forlangt av A/S Meldalsskogen v/sekretær K. O. Schmidt

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Edv. Solligård og Ingv. Solbu

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: for selgeren, A/S Meldalsskogen, K. O. Schmidt
 og kjøperen Ole Rønning personlig.

Av naboer: ingen

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring: som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

N. N.

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.



374.

Tomtens størrelse, form og beliggenhet går fram av
omstående kart i M 1:500

Arealet er: 580 m²

Parsellen skal anvendes til:¹⁾ Byggetomt

skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3,28
14,75 De fraskilte del er gitt
bruksnavn:²⁾ Fjordgt. 11

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

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

Vi har bestemt at skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Edd. Solegrud

Fugv. Tolbø

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Wim Gjin

¹⁾ Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

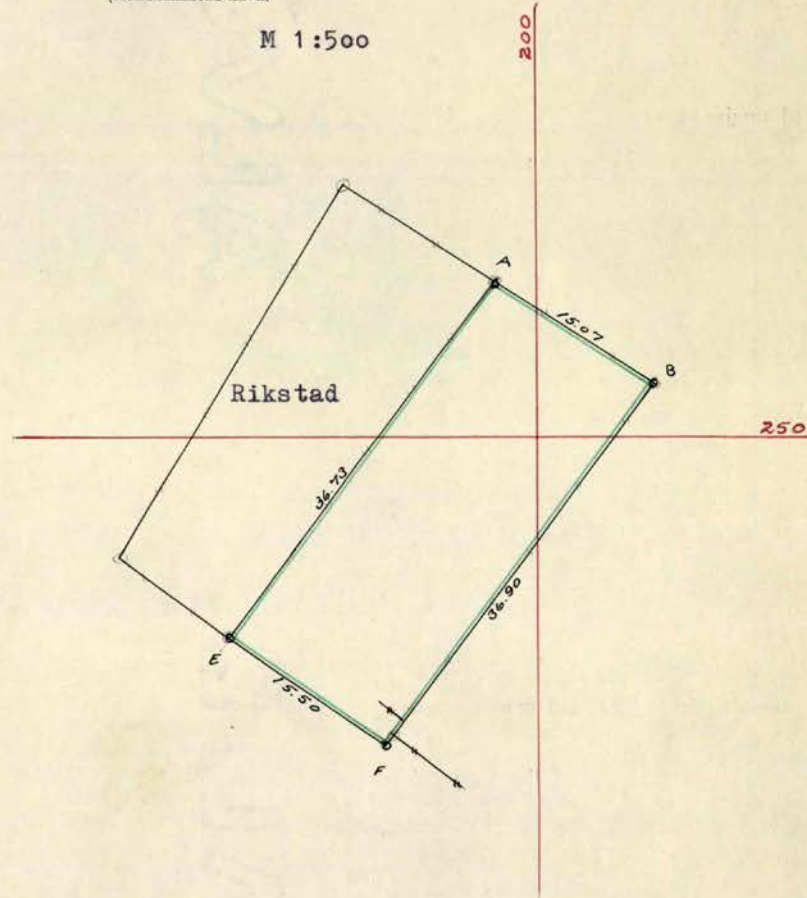
375

Kart

over parsell nr. av gr.nr. 1 br.nr. 4

Thamshavn gård i Orkanger
(eiendommens navn)

M 1:500



Koordinater pkt. E:	X = 233,44	Y = 225,61
" " F:	X = 224,82	Y = 212,73
" " B:	X = 254,05	Y = 190,20
" " A:	X = 262,87	Y = 203,63



376

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing *7. desember* 19 *57.*

Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått gr.nr. *1* br.nr. *245*.

Grad.
(sign.)



Adresse

Fjordgata 11, 7300 ORKANGER

Dato for energimerking

01.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254135

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

140646520

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

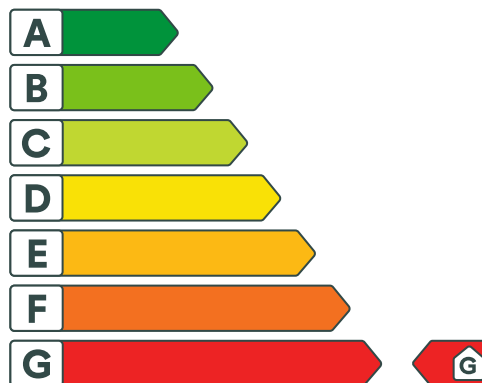
245

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1812

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

436,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

509,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 015 kWh



Fjordgata 11, 7300 ORKANGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fjordgata 11, 7300 ORKANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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>

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Fjordgata 11 - Nabolaget Nærvik/Thamshamn gard - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Orkanger barnehage Linje 410, 4101	5 min 0.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	28 min 29.4 km
Trondheim Værnes	58 min
Ørland lufthavn	2 t 4 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	7 min 5.4 km
Skjetlein vidaregåande skole 270 elever, 25 klasser	26 min 28 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

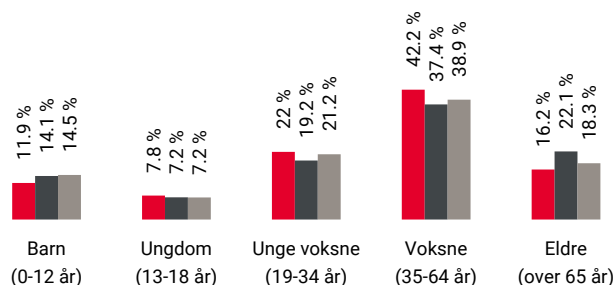
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nærvik/Thamshamn gard	735	386
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	5 min 0.4 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.5 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Rema 1000 Oti Senteret	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100



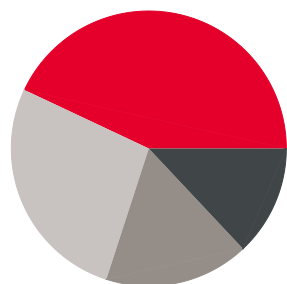
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Orkanger barneskole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km	
⚽ Hovslund ball-løkke	14 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 3T-Orkanger	4 min	🚗
🚴 Max-gym Orkanger	5 min	🚗

Boligmasse



43% enebolig
13% rekkehus
17% blokk
27% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

17 min



Boots apotek Orkla

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
33% 6-12 år
20% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



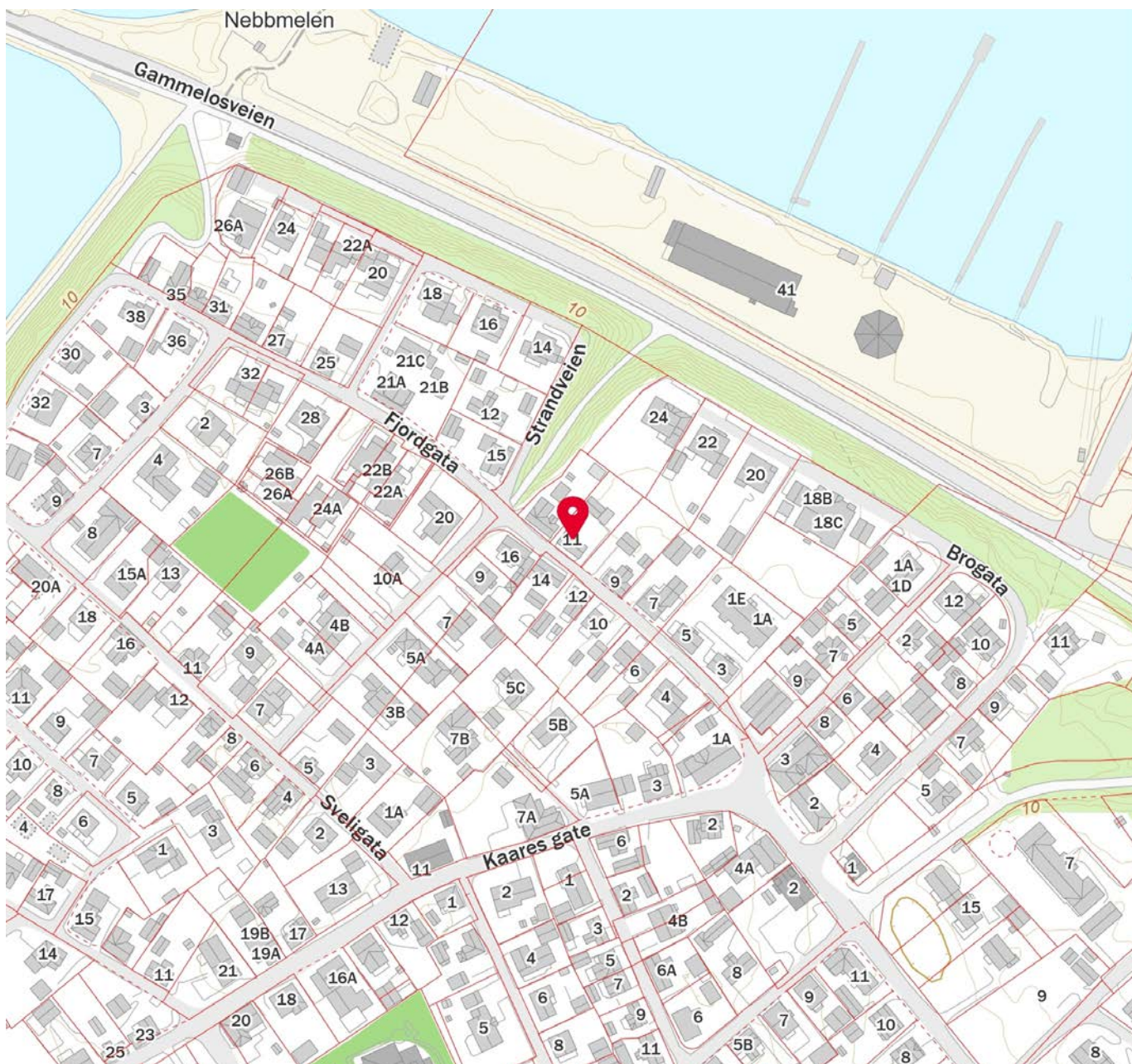
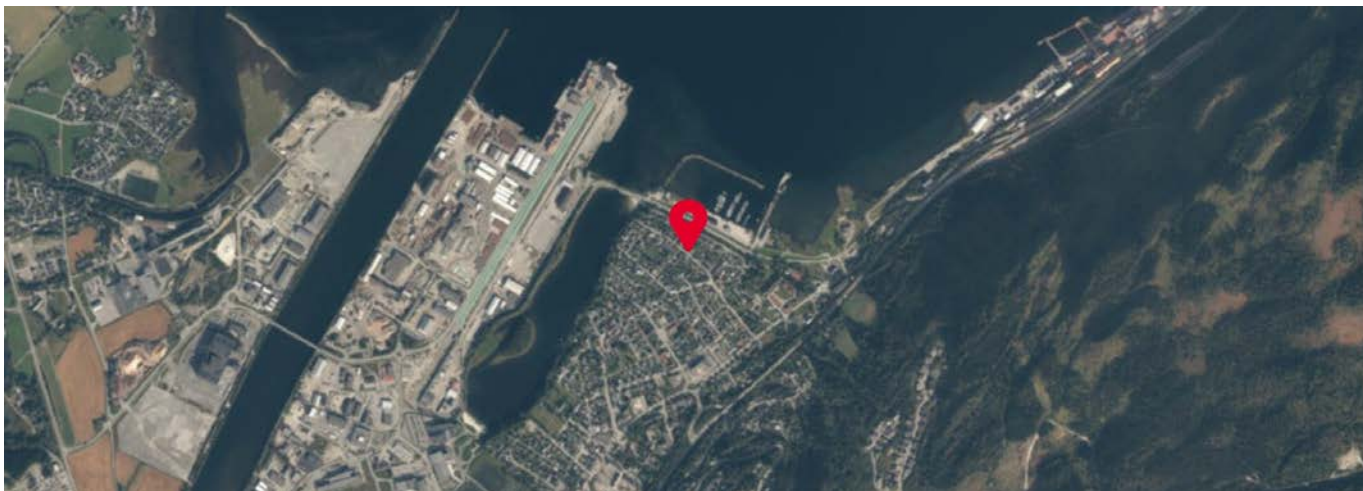
0%

49%

Nærvik/Thamshamn gard
Orkanger/Fannrem
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fjordgata 11
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