

aktiv.



Trondheimsveien 46L, 7300 ORKANGER

**Pen 3-roms selveierleilighet i sameiet Hov Gård. Fjernvarme. Parkeringskjeller. Heis. Alt på ett plan.**



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 3 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 87 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 537 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 800,-  
**Selger:** Marit Rindalsholt Ross  
Tore Rindalsholt

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 70/78 kvm  
**Tomtstr.:** 5576.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 218  
**Snr.** 12  
**Oppdragsnr.:** 1702240259

# Velkommen til Trondheimsveien 46L!

Hov gård er et veldrevet og fint sameie. Tilbaketrukket fra Orkdalsveien, men likevel sentralt. Kort gang til sentrum av Orkanger samt Coop Extra og busstopp like i nærheten.

Leiligheten er i 1. etg. Enkel tilgang fra bakkeplan eller fra parkeringskjellere og heis opp. Inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom. Parkeringskjeller med én biloppstillingsplass som følger leiligheten. Her er det klargjort for elbil-lading. I kjelleren er det i tillegg egen sportsbod med forholdsvis god plass til lager. Ny kjøkkeninnredning i 2014 og malt alle rom bortsett fra badet i 2024.

Leiligheten har god planløsning og er tilpasset slik at man kan ha en lettvinntilværelse. Moderne fasiliteter som fjernvarme, som gir lavere strømutgifter.

Flott tun med grøntareal.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	27
Egenerklæring .....	29
Tilstandsrapport .....	34
Tinglyste erklæringer .....	65
Kommunal info .....	89
Energiattest .....	105
Nabolagsprofil .....	111
Budskjema .....	122

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bra-e er bod i kjeller

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5576.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet

### Beliggenhet

Velkommen til Orkanger!

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

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

Tar man beina fatt er det en liten gåtur ned til badestrender og turområder ved



Gammelosen (Vannspeilet). Som en perle på nedre del av Orkanger finner man Nerøra. Her er eldre og svært sjarmerende trehusbebyggelse som i stor grad er vernet - for å bevare dets historiske uttrykk og særpreg.

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

Det er en forholdsvis nyoppført Coop Extra butikk på Orkanger. Denne er like ved eiendommen.

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

#### **Adkomst**

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

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er to barnehager med kort gange fra eiendommen, Orkanger barnehage og Rianmyra.

#### **Skolekrets**

Orkanger barne-og ungdomsskole

#### **Offentlig kommunikasjon**

Bussholdeplass like ved eiendommen

#### **Bygningssakkyndig**

Boligtaksering Egil Indergård AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

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

"Bygget er oppført i 2008. Leiligheten ligger i 1. etasje og har parkeringsplass og bod i

kjeller. Leiligheten er tilkoblet fjernvarme."

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser følgende under punkt tilleggskommentar:

"Dette er jo leilighet til min mor, det eneste jeg vet et at gulvet på stue er skadet under sofa"

Merk at selger (fullmektig) er datter av avdøde som har eid leiligheten. Selger har aldri selv bebodd leiligheten og har derfor svært begrenset kjennskap til selve leiligheten og forhold i sameiet.

### **Innhold**

Inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom. Parkeringskjeller med én biloppstillingsplass som følger leiligheten. Her er det klargjort for elbil-lading. I kjelleren er det i tillegg egen sportsbod med forholdsvis god plass til lager.

### **Standard**

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

"Innvendig er det parkettgulv. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### **Bad**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 7.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger.

Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg og boligen har vannbåren varme."

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Overflater

### **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 i p-kjeller samt gjesteparkering på sameiets tomt.

### **Forsikringsselskap**

Eika

### **Polisenummer**

464890

### **Diverse**

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig ifbm. dødsbo. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår

av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### Oppvarming

Det er fjernvarme. I tillegg el. oppvarming ved behov.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

### Kommunale avgifter

Kr 10 324,- pr. 2024

### Info kommunale avgifter

Det er måler på vann/avløp, så gebyrer avhenger av forbruk.

Mer at opplysningene om gebyrer er fra 2024. Det vil bli en økning i 2025.

I tillegg betales det for renovasjon til ReMidt, p.t. kr 4 356,- pr. år.

### Formuesverdi primær

Kr 711 088,- pr. 2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 702 134,- pr. 2022

### Tilbud lånefinansiering

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

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Fellesugfitene dekker:

- Forsikring bygg (ikke innbo)
- Vask av fellesarealer
- Vedlikehold av fellesarealer og heiser
- Plenklipp
- Snøbrøyting og strøing
- Utvendig vedlikehold av bygningsmasse (ikke vinduer, det er leilighetseiers ansvar)
- Kabel TV og internett
- Styrehonorar

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 800

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Hov Gård

### Organisasjonsnummer

922118140

### Om sameiet

Leiligheten tilhører Sameiet Hov Gård.

Sameiet har ingen fellesgjeld. Styreleder er Inger Grande, og de har ikke knyttet seg til forretningsfører.

Vedtekter, årsmelding 2023/2024, revisorrapport 2023, resultat for sameiet, referat årsmøte 2024, budsjett 2024, infoskriv vedr. utskifting av målesystem for fjernvarme er vedlagt i salgsoppgaven.

### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Regnskap/budsjett

Vedtekter, årsmelding 2023/2024, revisorrapport 2023, resultat for sameiet, referat årsmøte 2024, budsjett 2024, infoskriv vedr. utskifting av målesystem for fjernvarme er vedlagt i salgsoppgaven.

Revisorrapport fra 2023 viser et underskudd på kr 161 754,20,-

Det er budsjettert med overskudd kr 74 450,- i 2024.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier iht. opplysninger fra sameiet.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det opplyses fra sameiet at dyrehold er tillatt.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4, bruksnummer 218, seksjonsnummer 12 i Orkland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5059/4/218/12:

31.01.2008 - Dokumentnr: 90877 - Erklæring/avtale

Gjensidig bruksrett til fellesarealene.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2008 - Dokumentnr: 53104 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/1149

11.10.2019 - Dokumentnr: 1206258 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:1638 Gnr:4 Bnr:244 Snr:3

Endret fra:

Knr:5024 Gnr:4 Bnr:218 Snr:12

Endret fra:

Knr:5024 Gnr:4 Bnr:244 Snr:3

Ny seksjon:

Knr:5059 Gnr:4 Bnr:218 Snr:12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/2457



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest som gjelder: Boligbygg med 12 leiligheter, parkeringskjeller og boder.

Bygget er trolig i hovedsak ferdigstilt i 2008, så det benyttes som byggeår i dette prospekt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.08.2009.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp: Offentlig.

Vei: Privat vei på sameiets eiendom.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 450 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

87 490 (Omkostninger totalt)

97 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 537 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 547 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 550 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 87 490

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

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

### **Oppdragsansvarlig**

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

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

10.01.2025



Praktisk leilighet i et tilbaketrukket, men likvel sentralt sameie på Hov, Orkanger.



Velkommen til Sameiet Hov gård!





Lysmalt stue med god plass til sofagruppe.



Tak og vegger er nymalt i 2024.





Leiligheten har god planløsning og er tilpasset slik at man kan ha en lettvinntilværelse.



Alle rom bortsett fra badet er nymalt i 2024.



Flott kjøkken med innredning fra Trønderkjøkken. Kjøkkenet er fra 2014.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har god oppbevaringsplass.





Det er plass til spisebord på kjøkkenet.



Romslig bad med flis på gulv og vegger. Vannbåren gulvvarme.



Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og servant med romslig innredning.





Praktisk med skjult plass for vaskemaskin på badet.



Hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.



Soverom nummer 2. Rommet er utstyrt med garderobeskap.





Lysmalt entré med skyvedørgarderobe.



Parkering i p-kjeller samt gjesteparkering på sameiets tomt. Det er klargjort for elbil-lading.



Velkommen til Sameiet Hov gård!





Inngangsparti - enkel tilgang fra bakkeplan eller fra parkeringskjeller og heis opp.



Overbygd terrasse med utgang fra stua.







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Orkla	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1702240259	
<b>Selger 1 navn</b>	
Marit Rindalsholt Ross	
<b>Gateadresse</b>	
Trondheimsveien 46L	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ORKANGER	7300
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Turid Rindalsholt
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702240259

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MRR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Dette er jo leilighet til min mor, det eneste jeg vet et at gulvet på stue er skadet under sofa

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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





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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Ross	66496509127944f5760a31 0ee131c6eb77ba3d2c	19.11.2024 10:18:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240259

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Trondheimsveien 46 L, 7300 ORKANGER
-  ORKLAND kommune
-  # gnr. 4, bnr. 218, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 14.01.2025

Oppdragsnr.: 18900-1501

Referansenummer: TS7171

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2008. Leiligheten ligger i 1. etasje og har parkeringsplass og bod i kjeller. Leiligheten er tilkoblet fjernvarme.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrasse anlagt på bakken med tilkomst fra stue.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 7.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg og boligen har vannbåren varme.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

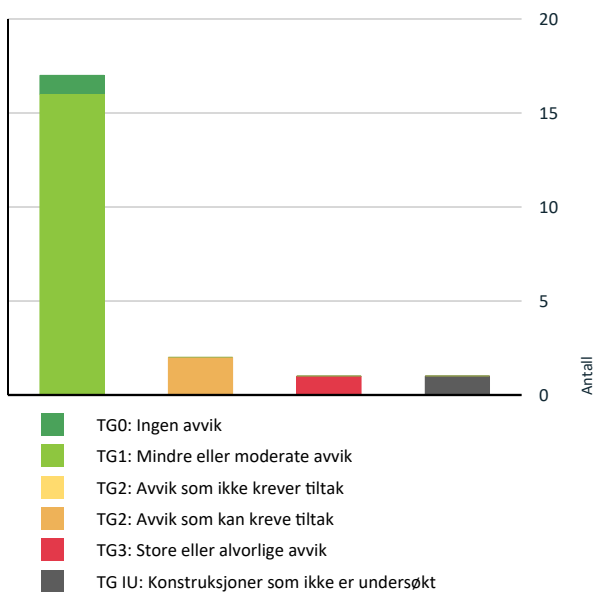
### Boligbygg med flere boenheter

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

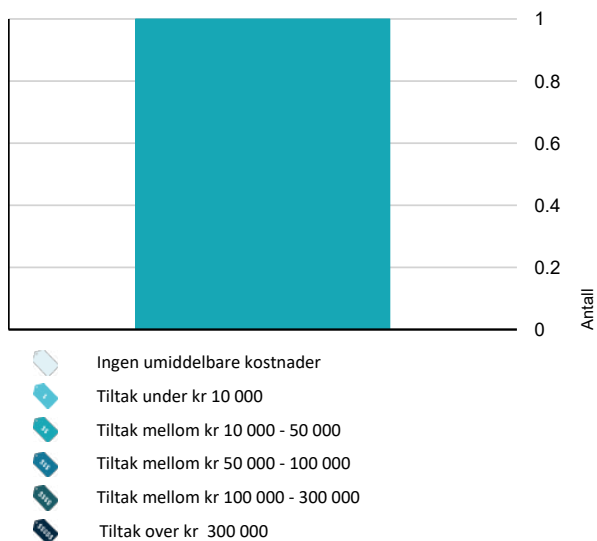
Innvendig > Radon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2008

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse anlagt på bakken med tilkomst fra stue.

## INNSENDIG

### TG 3 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres stedvis skader i gulv på stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG IU Radon

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 7.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres svakt fall, stedvis flatt og motafall ved terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 1 Vannbåren varme

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg og boligen har vannbåren varme.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**
- 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**

#### Etterspør samsvarserklæring

- 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**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Nei

## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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



# 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

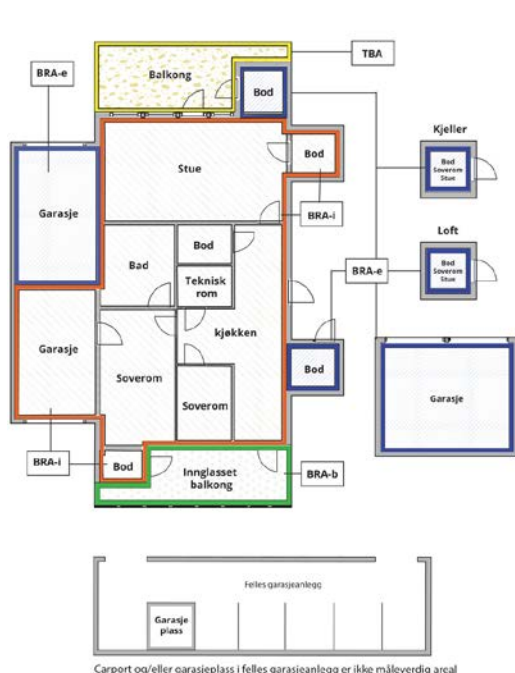
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70			70	7
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>8</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	70	8

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Egil Indergård	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	4	218		12	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Trondheimsveien 46 L

#### Hjemmelshaver

Ross Marit Rindalsholt, Rindalsholt Tore

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS7171>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





## VEDTEKTER FOR SAMEIET HOV GÅRD september 2021

### 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Hov Gård har forretningskontor på Orkanger. Sameiet består av boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 4 bnr 218 seksjon 1-21 Orkdal.”

### 2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

### **3. Fellesutgifter**

Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom eierne. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene. Fellesutgiftene betales pr. 15. hver måned til konto 4270 14 24772. Den månedlige betalingen evalueres en gang for året.

### **4. Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt tilhørende parkeringsareal påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes det som egen seksjon fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med boligseksjonenes sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, er sameiets ansvar.

### **5. Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

### **6. Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum en leder, kasserer og sekretær samt 2 andre medlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer. Funksjonstida for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning eller etter eget ønske trer ut (står til valg) etter første driftsår. Styreledere, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer er til stede og en av disse er leder eller nestleder. Ved stemmelikhet teller leders stemme dobbelt. Nestleder trer inn i leders fravær og har dobbeltstemme. Ved frafall i styret trer varamedlemmer inn som styremedlem inntil nytt valg til styret er holdt. Ved frafall av leder, fungerer nestleder inntil ny leder er valgt.

## 7. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

## 8. Firmategning

Styret tegner sameiets navn i fellesskap.

## 9. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Varsel om årsmøte skal skje skriftlig med minst fire ukers varsel før årsmøtet holdes.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 14 dager før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

## 10. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder og referent
2. Godkjenning av innkalling og saksliste
3. Årsmelding fra styret
4. Årsregnskap
5. Innkomne forslag
6. Budsjett
7. Valg

Alle valg gjøres etter forutgående innstilling fra valgkomite. Medlemmer kan frasi seg gjenvalg til styret for like lang tid som de tidligere har vært med i styret. Leder, sekretær og et varamedlem velges samtidig. Neste år velges da nestleder, kasserer, styremedlem og et varamedlem. Ved behov foretas suppleringsvalg.

Medlemmer av valgkomiteen velges for 2 år.

## **11. Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet velger en møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **12. Om årsmøtet**

I årsmøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Styret og revisor har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

## **13. Revisor**

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

## **14. Sikkerhet**

Sameiet har panterrett i hver enkelt seksjon for et beløp kr. 20.000 til sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkelt seksjon.

## **15. Mislighold**

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, og etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

## 16. Bygningsmessige arbeider

Større utvendige arbeider, som for eksempel utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## 17. Radio- og TV-signaler

Eneste mulighet til radio- og TV-signaler er via sameiets installerte kabel-TV-anlegg.

## 18. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## 19. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

Revidert 15. september 2021

  
Inger Grande  
Leder

  
Kjell Rostad  
Kasserer



## SAMEIET HOV GÅRD.

Vedlegg vedrørende fellesutgifter:

Fellesutgifter dekker:

- Forsikring bygg ( ikke innbo )
- Vask av fellesarealer
- Vedlikehold av fellesarealer og heiser
- Plenklipp
- Snøbrøyting og strøing
- Utvending vedlikehold av bygningsmasse ( ikke vinduer, det er leilighetseiers ansvar)
- Kabel TV og internett
- Styrehonorar

**Til alle seksjonseiere av sameiet  
Hov Gård**

**Orkanger 2. mars 2024**

## **Innkalling til årsmøte i sameiet Hov Gård 2024**

**Dato: Mandag 11. mars 2024**

**Sted: Rosenvik kl. 18:00**

### **SAKSLISTE**

1. Valg av møteleder og referent
2. Godkjenning av innkalling
3. Årsmelding
4. Regnskap
5. Innkomne forslag – endring av fellesutgifter – vedlegg 1  
honorar styremedlemmer – vedlegg 2
6. Budsjett
7. Valg

Med hilsen  
Styret i sameiet Hov Gård

Det er viktig at alle eiere av sameiet prioriterer årsmøtet!  
Har noen behov for skyss – ta kontakt med Nina 473 04 438

Rett etter årsmøte tar vi et medlemsmøte 😊

## Årsmelding sameiet Hov Gård 2023/2024

Disse har sittet i styre siden forrige årsmøteperiode:

Inger Grande	Styreleder
Kjell Rostad	Kasserer
Nina Chr Sæther	Sekretær
Åshild Brevik	Styremedlem
Rune Ødegård	Styremedlem
Alv Helge Skeie	1. vara
Hilde Syrstad	2. vara
Berit Berg	Revisor
Knut Christoffersen	Revisor
Gro Hilde Solligård	Valgkomite
Mildrid Rønning	Valgkomite

Det ble avholdt årsmøte 13. mars i 2023 i Rosenvik sine lokaler. Styret har hatt 7 styremøter i løpet av årsmøteperioden. Av saker som er diskutert/gjennomført kan nevnes:

- Reparering av tak samt spyling av tak, total kostnad ca kr 200.000,-
- Montering av el-billadere i våre kjellere

Vi arrangerte som vanlig dugnad i månedsskifte april/mai – det var positivt at så mange deltok på dugnaden!

Vi møttes ved grillen med god mat og quiss i slutten av juni.

Vi hadde felles julebord i hos Knut og Nina 9. desember – 15 personer som deltok.

Styret

## Revisorrappport 2023

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hov Gård for regnskapsåret 2023 som viser et underskudd på kr 161 754,20. Årsregnskapet er avgitt av foreningens kasserer på vegne av styret.

Revisjonen omfatter kontroll av hele regnskapet med bilag som underbygger informasjonen i årsregnskapet. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag av denne uttalelsen.

Vi mener at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et uttrykk for foreningens økonomiske stilling 31. desember 2023.

Vi mener at kasserer har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med god regnskapsskikk.

Orkanger, den 11. mars 2024



Knut Christoffersen  
Revisor



Berit Berg  
Revisor

**RESULTAT FOR  
Sameiet Hov Gård  
2023**

<b>Inntekter</b>	
Fellesutgifter	606 100,00
Strøm	-
Forsikring	-
Canal Digital	-
Heis	-
Vask	-
Brøyt strø	-
Klipp	-
Gass/fjernvarme	230 631,83
Diverse	16 223,00
	<b>852 954,83</b>

<b>Bevegelse i år</b>	
Brukskonto	13 655,89
Kapitalkonto	-175 410,09

<b>Beholdning 31.12:</b>	
Brukskonto	92 664,20
Kapitalkonto	114 594,82
	<b>207 259,02</b>

<b>Utgifter</b>	
Fellesutgifter	11 500,00
Strøm	58 079,28
Forsikring	87 994,00
Canal Digital	151 251,04
Heis	46 757,12
Vask	23 500,00
Brøyt strø	62 631,25
Klipp	35 750,00
Gass/fjernvarme	247 629,12
Diverse	289 617,22
	<b>1 014 709,03</b>

<b>Arsresultat</b>	
Beholdning 31.12	207 259,02
Egenkapital 01.01	369 013,22
	<b>(161 754,20)</b>

*Reita A. Berg*  
Revisor

*[Signature]*  
Kasserer

*[Signature]*  
Revisor



## Sameiet Hov Gård - valgkomiteens forslag

Verv	2024/2025		2023/2024
Styreleder	Inger Grande	Gjenstår 1 år	Inger Grande
Kasserer	Kjell Rostad	Gjenvalg 2 år	Kjell Rostad
Sekretær	Nina Christoffersen Sæther	Gjenstår 1 år	Nina Christoffersen Sæther
Styremedlem	Rune Ødegård	Gjenstår 1 år	Rune Ødegård
Styremedlem	Åshild Brevik	Gjenstår 1 år	Åshild Brevik
1. vara	Ragnar Ingdal	Valg 1 år	Alv Helge Skeie
2. vara	Mari-Ann Resell	Valg 1 år	Hilde Syrstad
Revisor	Berit Berg		Berit Berg
Revisor	Knut Christoffersen		Knut Christoffersen
Valgkomite	Gro Hilde Solligård	Gjenstår 1 år	Gro Hilde Solligård
Valgkomite	Mildrid Rønning	Gjenvalg 2 år	Mildrid Rønning

Orkanger 11.03.24

Gro Hilde Solligård  
*Gro Hilde d. Solligård*

Mildrid Rønning  
*Mildrid Rønning*

Til alle seksjonseiere av  
sameiet Hov Gård

Orkanger 31. mars 2024

## Referat årsmøte sameiet Hov Gård 2024

Dato: Mandag 11. mars

Sted: Rosenvik

Saksliste – antall stemmeberettiget – 14 boenheter

### 1. Valg av møteleder og referent

Valgt: Inger Grande og Nina Christoffersen Sæther

### 2. Godkjenning av innkalling

Ingen innvendinger til innkallingen

### 3. Årsmelding

Enstemmig vedtatt

### 4. Regnskap

Enstemmig vedtatt

### 5. Innkomne forslag fra styret

1: Styret foreslår at fellesutgiftene øker fra 2.400,- til 2.600,- pr måned fra 1. juli 2024»

2- Benkeforslag fra Inge Evjen – øker fellesutgiftene til 2.800 fra og med 1. juli 2024 – enstemmig vedtatt

2: Honorar styregodtgjørelse

Leder 10.000,-

Kasserer 10.000,-

Sekretær 6.000,-

Gassansv 2.000,-

Enstemmig vedtatt

### 6. Budsjett

Enstemmig vedtatt med endring

## 7. Valg

Styreleder	Inger Grande	Gjenstår 1 år
Kasserer	Kjell Rostad	Gjenvalg 2 år
Sekretær	Nina Chr Sæther	Gjenstår 1 år
Styremedlem	Rune Ødegård	Gjenstår 1 år
Styremedlem	Åshild Brevik	Gjenstår 1 år
1. vara	Ragnar Ingdal	Ny - valgt 1 år
2. vara	Mary-Anne Resell	Ny - valgt 1 år
Valgkomite	Gro Hilde Solligård	Gjenstår 1 år
Valgkomite	Mildrid Rønning	Gjenvalg 2 år
Revisorer	Berit Berg og Knut Christoffersen	

Årsmøte ferdig 18:45

### Etter årsmøte ble det medlemsmøte – følgende var tilstede:

Inge Evjen, Marit Krovoll, Martha Landmark, Signe Solem, Marius Solem, Inger Grande, Kjell Rostad, Sissel H Ingdal, Kåre Berg, Berit Berg, Ragnar Ingdal, Hilde Syrstad, Mildrid Rønning, Bjørn Rønning, Inger Lello Skeie, Gro Hilde Solligård, Rune Ødegård, Mari-Ann Resell, Knut Christoffersen og Nina Christoffersen Sæther  
(tot personer)

Bjørn R - vedlikeholdsfond – forsikring av boligmassen  
Eika, Sparebank1 MN, Varig Orkla, Gjensidige  
Bjørn har undersøkt tilbud fra selskapene, Eika har gitt oss det beste tilbudet - fortsetter å være kunde hos dem.

Bjørn informerte om kva vi som seksjonseiere har ansvar for. Det er oppstått en skade på veranda i tredje etasje i bt I – forsikringen til sameiet dekker ikke dette. Eier bør ta kontakt med megler.

Marit K - oppfordrer styret til å undersøke om service på fjernvarmeanlegget. Styret skal undersøke saken.

Rydding av fellesareal i bt I – gjøres ved dugnaden i april/mai. Styret kommer med forslag til to datoer – forslag om to forskjellige ukedager.

Stamper – styret skal se om vi kan redusere stamper  
Vil minne om at store enheter bør/må kjøres på Remidt.

Styret ble oppfordret til å kjøpe inn nye svabrer til å fjerne vann i kjeller.

Marius R – ønsker å ta ett av lønnetrea som står ved hekken ved bt I – Marius og Ragnar tar på seg jobben.

**Styret minner alle om å endre sin betaling av fellesutgifter fra 1. juli 😊**

Møte slutt 19:05

Nina  
referent

## Budsjett Sameiet Hov Gård 2024

Det er tatt høyde for økning av felleskostnader med kr 400,- pr måned fra og med 1/7-24

Felleskostnader 1 halvår 2024	302 400,-
Felleskostnader 2 halvår 2024	352 800,-
Renteinntekter	4 000,-
<hr/>	
Inntekter 2024	659 200,-

Forsikring:	86 000,-
Tv/Internett:	163 000,-
Plenklipp:	35 750,-
Brøyt/strø/spyl:	70 000,-
Strøm:	65 000,-
Heis:	65 000,-
Diverse:	100 000,-

Utgifter:	584 750,-
<hr/>	
Overskudd 2024:	74 450,-
<hr/>	

Posten DIVERSE inneholder utgift til vask av fellesarealer kr 22 000,- og styregodtgjørelse kr 28 000,-



Til alle beboere i BT 2

## Utskifting av målesystem for fjernvarme.

I løpet av høsten 2024 må avlesningssystemet for fjernvarmen skiftes, de gamle målerne er 10 år gamle og må fornyes. Arbeidet vil bli utført i samarbeid med Ista as. Utskiftingen vil skje i Oktober/November måned. Dette vil medføre en kostnad på ca kr 3 500,- pr leilighet. Det vil bli sendt ut regning til hver enkelt boenhet når SAMEIET har mottatt regning fra installatør. Hvis noen ønsker nærmere informasjon kan de ta kontakt med styret i SAMEIET HOV GÅRD.

For styret i SAMEIET HOV GÅRD

Kjell Rostad      kasserer

# Individuell og fjernavlest måling

200408 - Hov Gård

**ista**

I regi av Ista vil MeterTech AS montere og programmerer radiokommunikasjon på vann- og energimålere i uke 43, 2024.

Se nedenfor når vi kommer til din adresse.

Hvis du ikke kan være hjemme, må du gi beskjed til styret: [kjellrost@hotmail.com](mailto:kjellrost@hotmail.com)

Om du leverer nøkkelen til andre, må vi få beskjed om dette ved at du henger opp en lapp på ytterdøren din eller sender en epost til styret.

**Det er viktig med fri tilgang til alle målere.** Dersom det ikke er ryddet, må montøren komme tilbake senere.

Kostnaden for dette, belastes dessverre den enkelte beboer.

Radiosystemet vil ukentlig overføre døgnerverdi trådløst via GSM/GPRS.

Målerverdiene vil bli tilgjengelige i istas webportal: <http://www.istaonline.no> + en app

slik at en kan følge forbruket gjennom året og få en god oversikt over vann- og varmekonsumet pr dag.

Verdiene som en får tilgang til, er ca. en ukes gamle dagsverdier.

Har du spørsmål til systemet, kan du lese mer på [www.ista.no](http://www.ista.no) eller sende en e-post til [service@ista.no](mailto:service@ista.no).



istanr	Etg.	Navn	Adresse	Tid	Dato
1	1	Ashild Brevik	Trondheimsv 46	08:00 - 11:30	25.10.2024
2	1	Arild Helbæk	Trondheimsv 46		
3	1	Turid Rindalsholt	Trondheimsv 46		
4	1	Mari Ann Resell	Trondheimsv 46		
5	2	Kaare Berg	Trondheimsv 46		
6	2	Stein Gjersvoll	Trondheimsv 46		
7	2	Erna Vinterdal	Trondheimsv 46		
8	2	Anngjerd Tilset	Trondheimsv 46	12:00 - 17:00	
9	3	Inge Evjen	Trondheimsv 46		
10	3	Jan Krangsås	Trondheimsv 46		
11	3	Hilde Syrstad	Trondheimsv 46		
12	3	Martha Landmark	Trondheimsv 46		

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002403	11.11.2024	1702240259

---

## Om dokumentet

### Ident

2019/1206258/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

ført en sammenslåing i matrikkelen  
 ført med brukstiffelle: Sammenslåing av matrikkelenheter  
 kelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 602577110  
 Vedlegg: Ja

### irent av tinglysing

isasjonsnr 1558 ORKDAL KOMMUNE  
 Adresse Postboks 83, 7301 ORKANGER

### irent(er) av forretning

isdato/Orgnr 5970 ADVOKATFIRMAET JON REIDAR AAE AS  
 Bruksenhet Orkdalsveien 53, 7300 ORKANGER  
 Ulik hjemmelshaver: JA

### joner som skal omnummereres

en skal omnummereres fra		Seksjon skal omnummereres til		Fnr	Snr	Sameiebrøk	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
Gnr	Bnr	Knr	Gnr							
4	244	0	1	117 / 1149	1	117 / 1149	4	0	10	117 / 2457
4	244	0	2	111 / 1149	2	111 / 1149	4	0	11	111 / 2457
4	244	0	3	70 / 1149	3	70 / 1149	4	0	12	70 / 2457
4	244	0	4	68 / 1149	4	68 / 1149	4	0	13	68 / 2457
4	244	0	5	117 / 1149	5	117 / 1149	4	0	14	117 / 2457
4	244	0	6	111 / 1149	6	111 / 1149	4	0	15	111 / 2457
4	244	0	7	70 / 1149	7	70 / 1149	4	0	16	70 / 2457
4	244	0	8	68 / 1149	8	68 / 1149	4	0	17	68 / 2457
4	244	0	9	139 / 1149	9	139 / 1149	4	0	18	139 / 2457
4	244	0	10	140 / 1149	10	140 / 1149	4	0	19	140 / 2457
4	244	0	11	69 / 1149	11	69 / 1149	4	0	20	69 / 2457
4	244	0	12	69 / 1149	12	69 / 1149	4	0	21	69 / 2457



Doknr: 1206258 Tinglyst: 11.10.2019  
 STATENS KARTVERK

### kkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Gnr 4 Bnr 244  
 Matrikkelenhetstype Grunneiendom

### kkelenhet som skal bestå

Gnr Bnr  
 Matrikkelenhetstype Tinglyst

## Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
4	218	Grunneiendom	Ja

Eiendomsdel				Tilleggsareal bygning		Eksklusivt uteareal	
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal	
4	218	0	1	Boligseksjon	Nei	Nei	
4	218	0	2	Boligseksjon	Nei	Nei	
4	218	0	3	Boligseksjon	Nei	Nei	
4	218	0	4	Boligseksjon	Nei	Nei	
4	218	0	5	Boligseksjon	Nei	Nei	
4	218	0	6	Boligseksjon	Nei	Nei	
4	218	0	7	Boligseksjon	Nei	Nei	
4	218	0	8	Boligseksjon	Nei	Nei	
4	218	0	9	Boligseksjon	Nei	Nei	

ng til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd



# KOPI

Rett kopi: Elin T. Strømsvilk

MOTTATT

01 JUL 2019

## Søknad om reseksjonering

<b>Tinglyingsrekvirenten (kommunen)</b>		Orkdal kommune
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn ORKDAL	Kommunens adresse Postboks 83, 7301 Orkanger	Kontaktperson Elin T. Strømsvilk

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn Advokat Jon Reidar Aae	Fødselsnr./Org.nr. 916665970	Sameiets org.nr.	Telefonnummer 72487990
Adresse Orkdalsveien 53	Postnummer 7300	Poststed Orkanger	

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr. 5024	Kommunens navn Orkdal	Gårdsnr. 4	Bruksnr. 218	Festenr.

<b>3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))</b>			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1-21		Se eget ark.	2457/2457

<b>4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)</b>			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	144	
2	B	139	
3	B	140	
4	B	144	
5	B	139	
6	B	140	
7	B	158	
8	B	146	
9	B	158	
Nevner =			

Dato 20.06.19	Innsenderens underskrift 
------------------	---



**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjonering etter sammenslåing av matrikler. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Seksjon 10-21 har tidligere vært seksjon 1-12  
i gnr 4 bnr 244.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

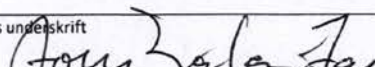
- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

28.08.19

Innsenderens underskrift



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt			
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:			
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller			
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller			
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig			
9. Vedlegg som skal følge søknaden			
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket			
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal			
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.			
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler			
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.			
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur			
g) Samtykke fra bank/panthaver			
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier			
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.			
10. Innsendte plantegninger			
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen			
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		<i>Se eget ark.</i>	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Dato	Innsenderens underskrift		
	<i>[Handwritten signature]</i>		



12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

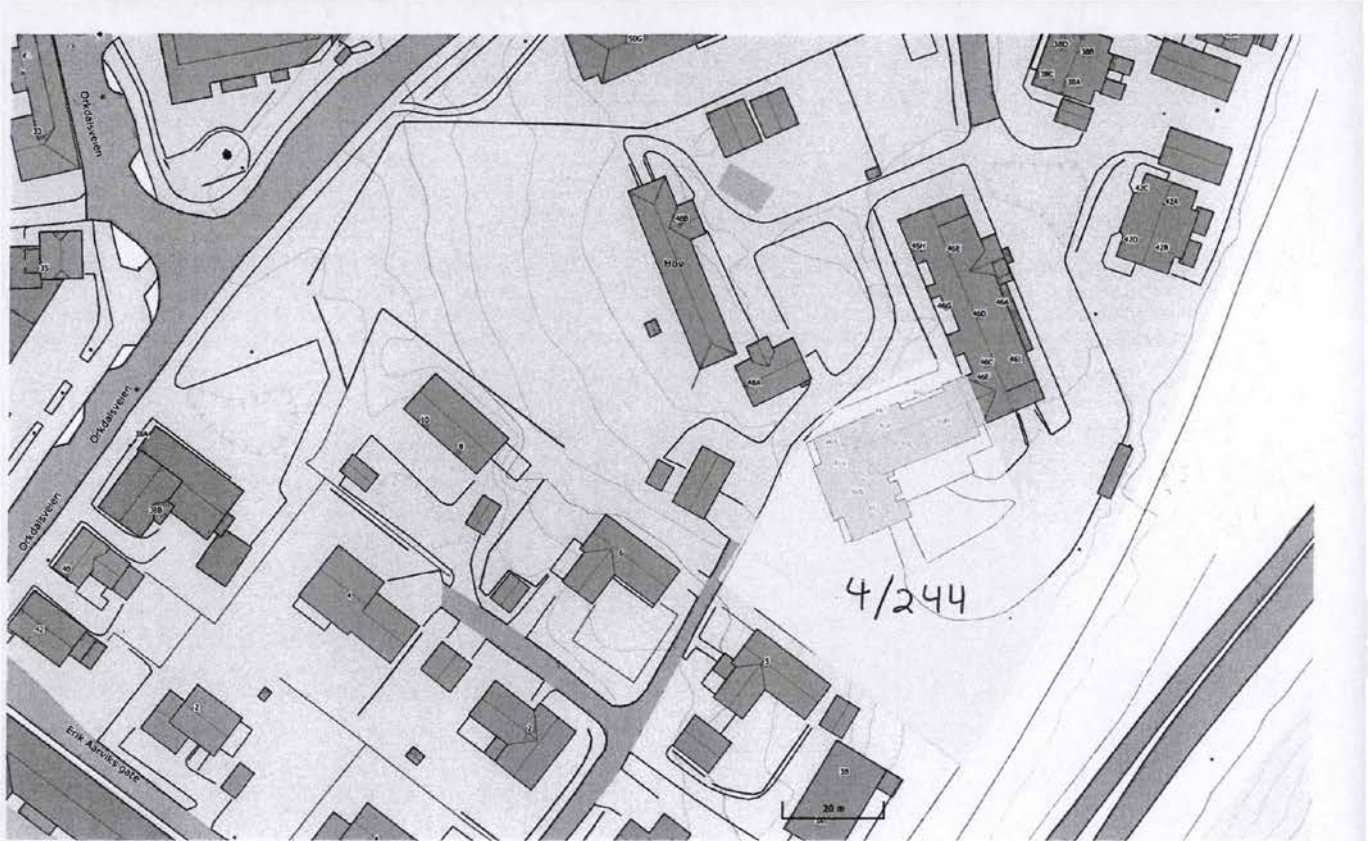
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
5024	ORKDAL	4	218		
Dato	Underskrift	Stempel			
12/8-19	Elin T. Strandsvik				

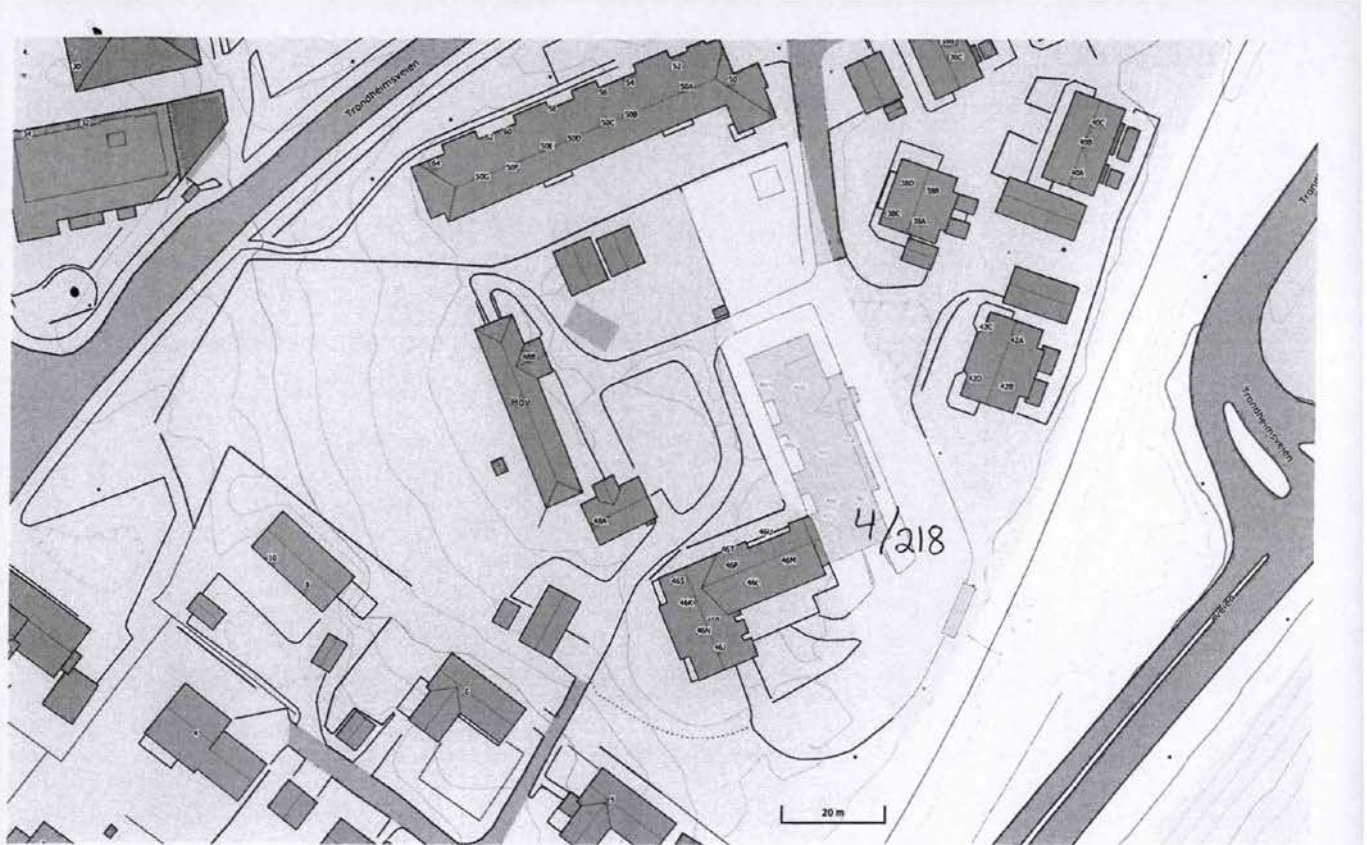
Dato	Innsenderens underskrift
28.06.19	<i>[Handwritten signature]</i>

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved resekksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
10	B	117	} Tidligere seksjon 142 i bnr 244.
11	B	111	
12	B	70	
13	B	68	
14	B	117	
15	B	111	
16	B	70	
17	B	68	
18	B	139	
19	B	140	
20	B	69	
21	B	69	
		Nevner = 2457	

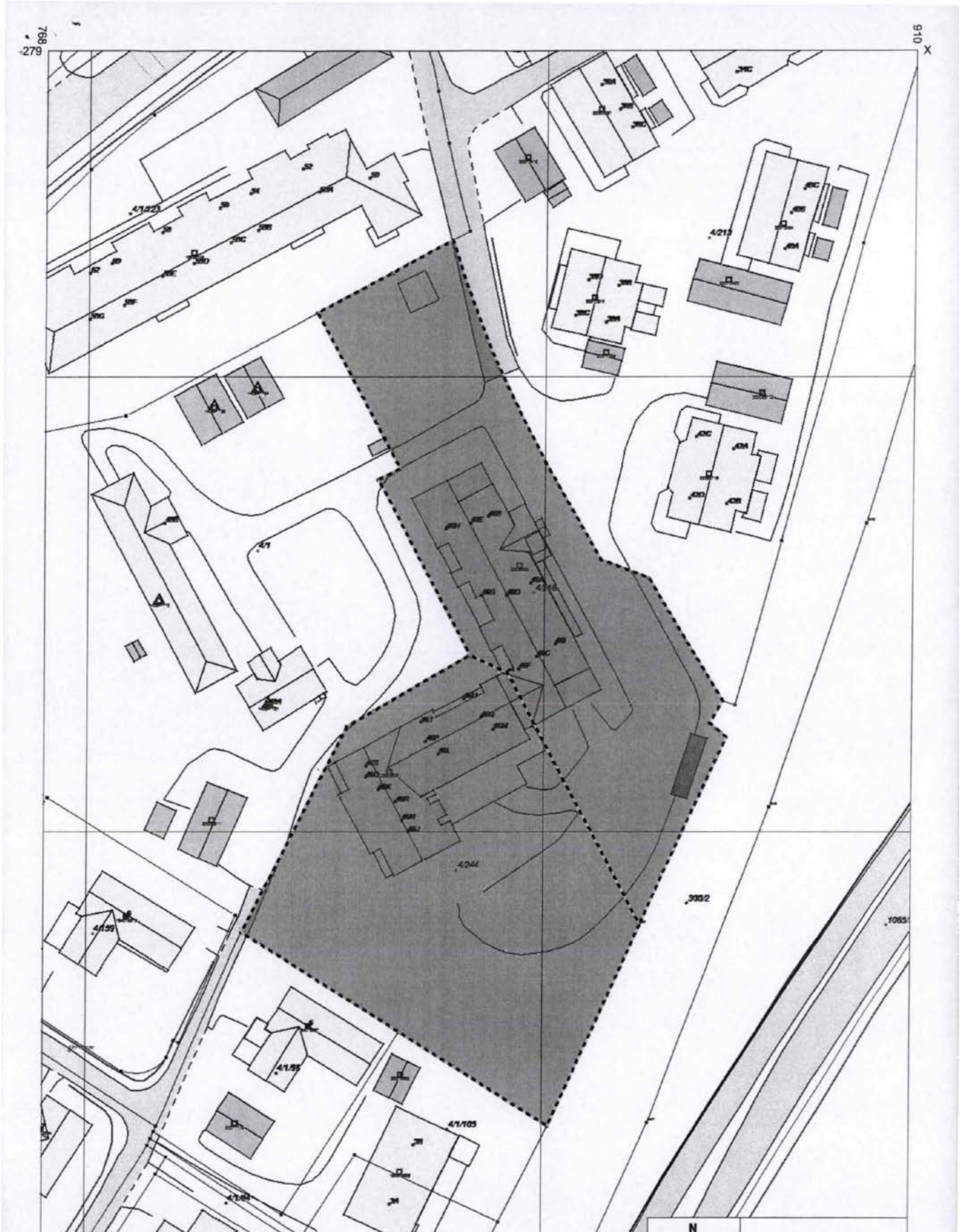
Dato 28.06.19	Innsenderens underskrift 
------------------	---











## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002402	11.11.2024	1702240259

---

## Om dokumentet

### Ident

2008/90877/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshavere til gnr. 4 bnr. 244 seksjon 1-12 og til gnr. 4 bnr. 218 seksjon 1-9, som til sammen utgjør Sameiet Hov Gård, erklærer herved gjensidig felles bruksrett for alle hjemmelshavere til fellesarealene på eiendommene. Denne erklæring skal tinglyses på eiendommene.

Helge Rønning  
 BoSystem AS, Helge Rønning  
 Gnr. 4 bnr. 244 seksjon 1-12

Orkanger 25.01.08

Bjørn Rønning  
 BoSystem AS, Bjørn Rønning  
 Gnr. 4. bnr. 244 seksjon 1-12

Knut Syrstad  
 Knut Syrstad  
 Gnr. 4. bnr. 218 seksjon 1

Elisabeth Ebbesen Syrstad  
 Elisabeth Ebbesen Syrstad  
 Ektefelle gnr. 4 bnr. 218 seksjon 1

Kjell Rostad  
 Kjell Rostad  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 2

Ole Richter  
 Ole Richter  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 7

Nina Sæther  
 Nina Sæther Christoffersen  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 3

Knut Christoffersen  
 Knut Christoffersen  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 3

Harald Hukkelås  
 Oddveig Hukkelås  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 4

Harald Hukkelås  
 Harald Hukkelås  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 4

Gro-Hilde L. Solligård  
 Gro-Hilde L. Solligård  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 5

Martin Solligård  
 Martin Solligård  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 5

Signe H. Solem  
 Signe Horsberg Solem  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 6

Marius Solem  
 Marius Solem  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 6

Elin Aasen Berg  
 Elin Aasen Berg  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 8

Jan Tore Berg  
 Jan Tore Berg  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 8

Mildrid Rønning  
 Mildrid Rønning  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 9

Bjørn Rønning  
 Bjørn Rønning  
 Gnr. 4 bnr. 218 seksjon 9

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år og underskrevet/vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Kari Fossvoll

Kari Fossvoll  
 ADVOKAT





## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002401	11.11.2024	1702240259

---

## Om dokumentet

### Ident

2008/53104/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Returneres til:  
 Advokat Ola Fossvoll  
 Orkdalsveien 31  
 7300 ORKANGER

 Fødselsnr./Org.nr:  
 971421223

Ref.nr.

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1638	Orkdal	4	244		1-12


 Doknr: 53104 Tinglyst: 18.01.2008  
 STATENS KARTVERK

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	leell andel <sup>3)</sup>
961690536	BoSystem AS	

**3. Begjæring**

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	
1	B	117	B	13				25				37				49
2	B	111	B	14				26				38				50
3	B	70	B	15				27				39				51
4	B	68	B	16				28				40				52
5	B	117	B	17				29				41				53
6	B	111	B	18				30				42				54
7	B	70	B	19				31				43				55
8	B	68	B	20				32				44				56
9	B	139	B	21				33				45				57
10	B	140	B	22				34				46				58
11	B	69	B	23				35				47				59
12	B	69	B	24				36				48				60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1149      = nevner: 1149

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
30.11.07	<i>[Signatures]</i>

Riktig kopi bekreftes



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

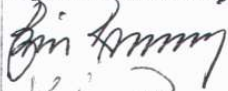
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted og dato

Orkanger 30.11.07


Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

  
 Siri Lønn

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering<sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
4	244		1-12	Orkdal kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Orkdal 14.12.07		 <b>ORKDAL KOMMUNE</b> Plan- og forvaltning <i>[Handwritten signature]</i>		

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
30.11.07	<i>[Handwritten signatures]</i>





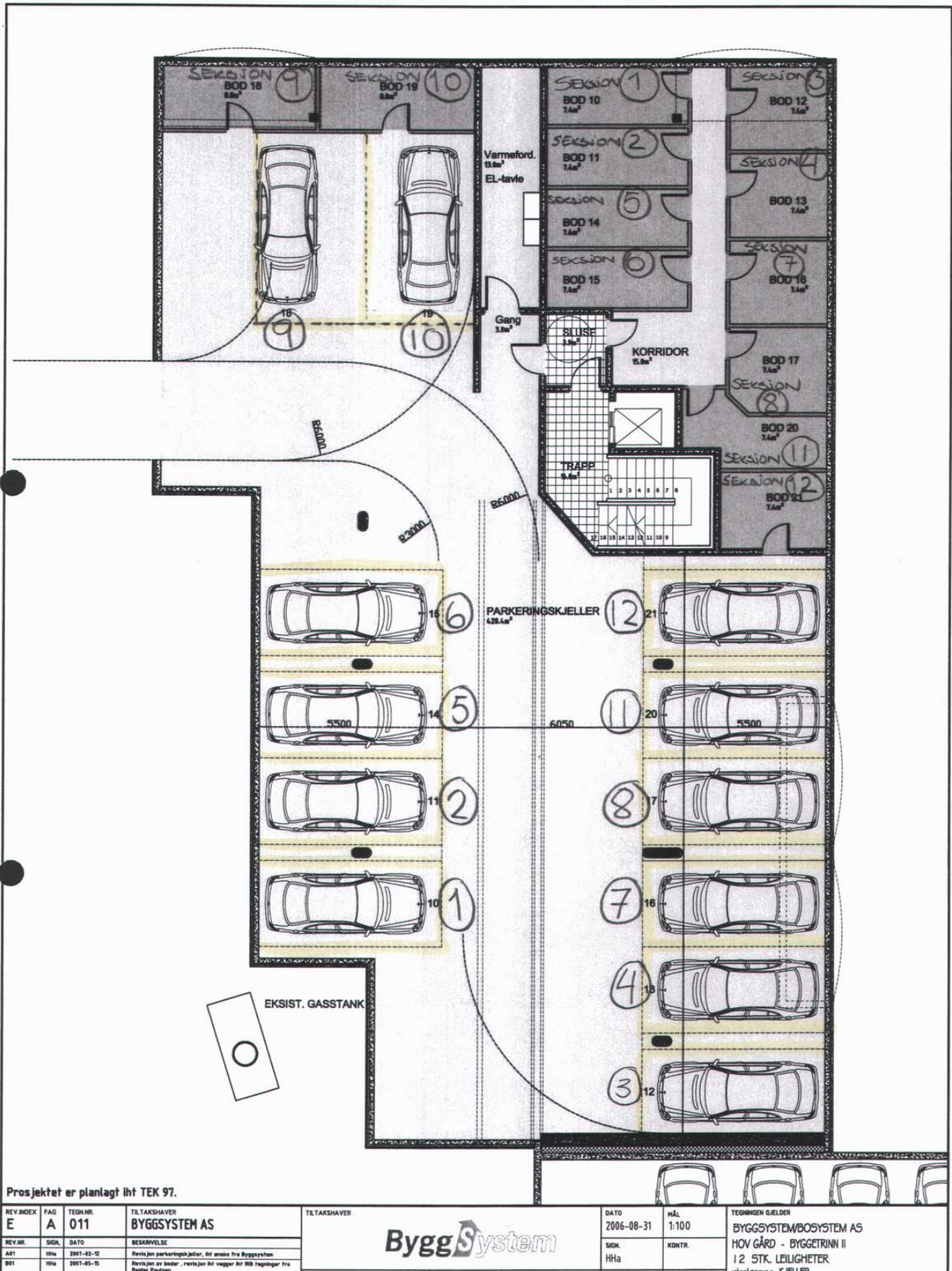
REV. INDEKS	PAG.	TEGN. NR.	TELTAKSHAVER
C	A	001	BYGGSYSTEM AS
REV. NR.	TEGN. DATO	TEGN. BESKRIVELSE	
101	2007-05-10	Plan for byggetrinn I og II med 100 og 100 m <sup>2</sup> arealer	
102	2007-05-25	Plan for byggetrinn I og II med 100 og 100 m <sup>2</sup> arealer	
103	2007-05-29	Plan for byggetrinn I og II med 100 og 100 m <sup>2</sup> arealer	



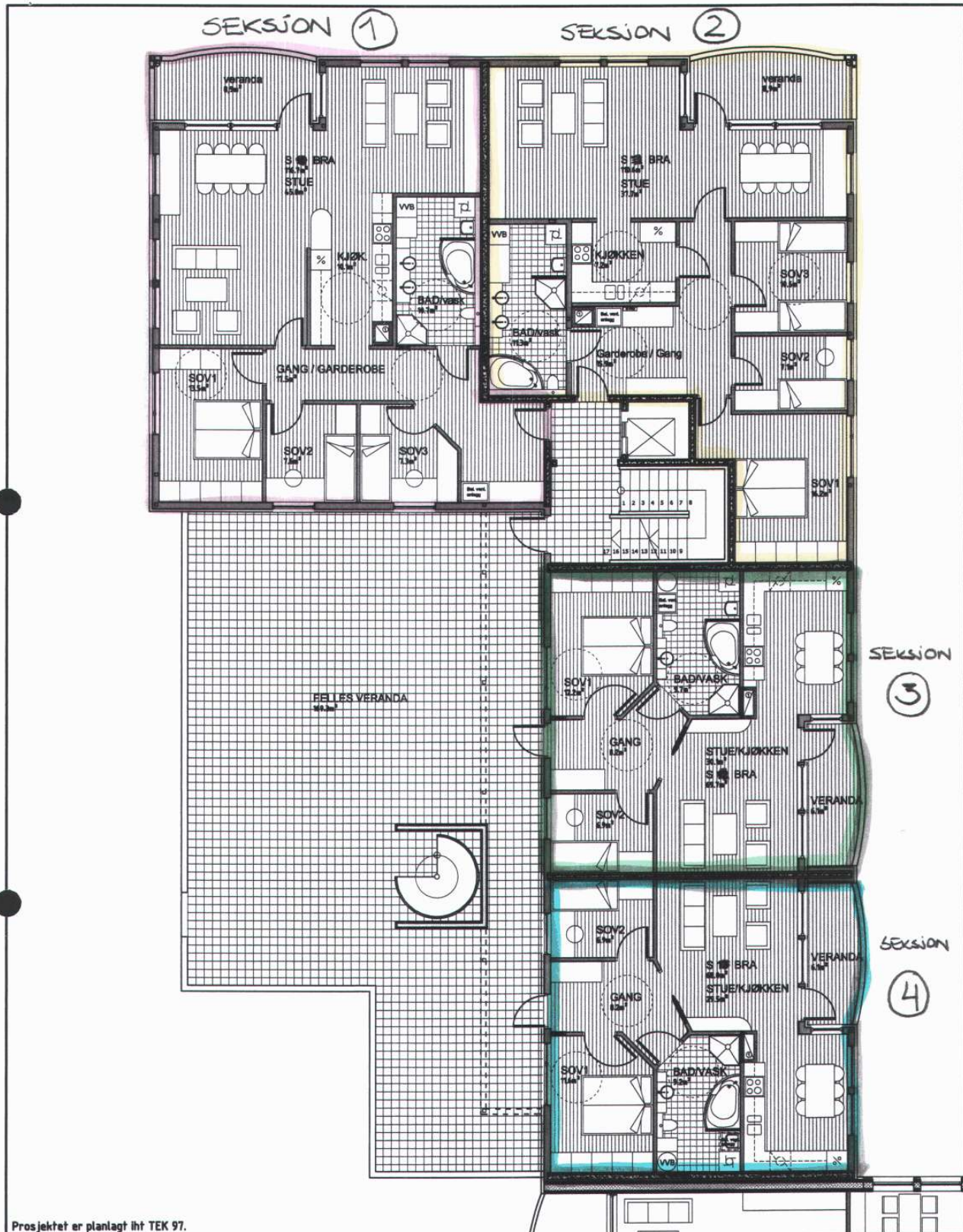
Tomteareal : 5625 kvm ( med koordinater fra målebrev )  
 BYA B. TRINN 1: 551 kvm 4/218  
 BYA B. TRINN 2 : 639 kvm ( ekskl.parkering på bakken ) 4/244  
 BYA TOT for byggetrinn I og II : 1191 kvm

TELTAKSHAVER	
<b>ByggSystem</b>	
ARKTEKT	Driftveien 51 - 1300 Østanger 300@300.no www.300.no
DATE	1:500
2006-09-25	TEKNIKEN GJELDER BYGGSYSTEM AS









Prosjektet er plantlagt iht TEK 97.

REV. INDEKS	PAG	TEGN. NR.	TILTAKSHAVER
E	A	111	BYGGSYSTEM AS
REV. NR.	SIGN.	DATE	BESKRIVELSE
A01	HHa	2006-11-08	Revisjon av vinduer med nordreist samt kanalforinger
B01	HHa	2007-05-11	Revisjon av seksjonene, rev. av stv. trapp.
C01	HHa	2007-05-18	Revisjon av yttervegger, plankering, rullestolstol, arealer

TILTAKSHAVER



DATE

2006-08-31

MÅL

1:100

TEGNGJENNER

BYGGSYSTEM/BOSYSTEM AS  
HOV GÅRD - BYGGETRINN II  
12 STK. LEILIGHETER  
planløsning I ETG

SIGN.

HHa

KONTR.

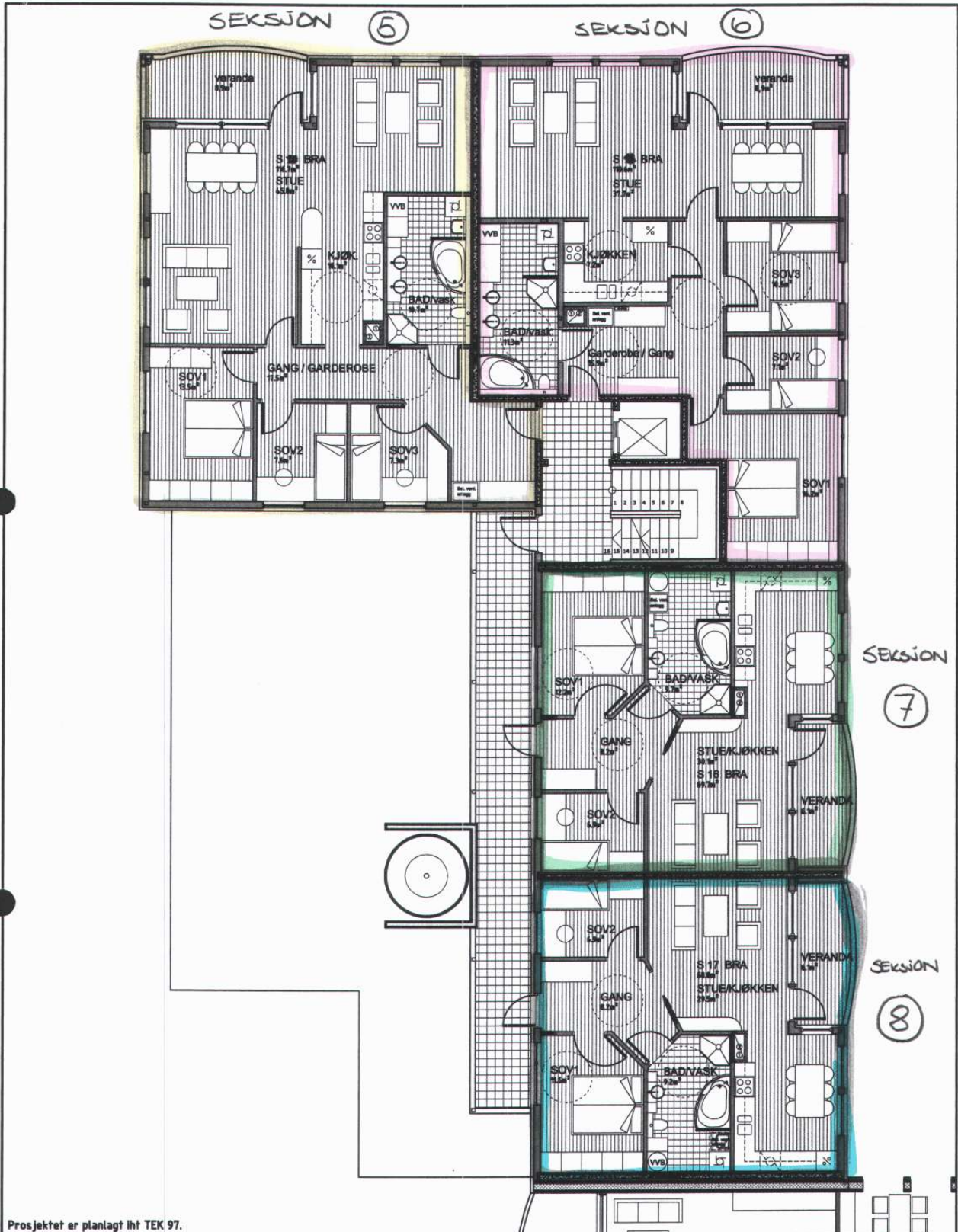
SAK

ARKITEKT

UNDERLAG

SAK





Prosjektet er planlagt iht TEK 97.

REV. INDEKS	FAG	TEG.NR.	TILTAKSHAVER
E	A	121	BYGGSYSTEM AS
REV.NR.	SKJL.	DATE	BESKRIVELSE
A01	19%	2006-11-08	Revisjon av stuekor med nordvest samt korridor/løp
A02	19%	2007-05-11	Revisjon av bad/kjøkken, rev. av stv. trapp
C01	19%	2007-05-18	Revisjon av yttervegger, planløsning, rullestoltilgjeng. arealer

TILTAKSHAVER

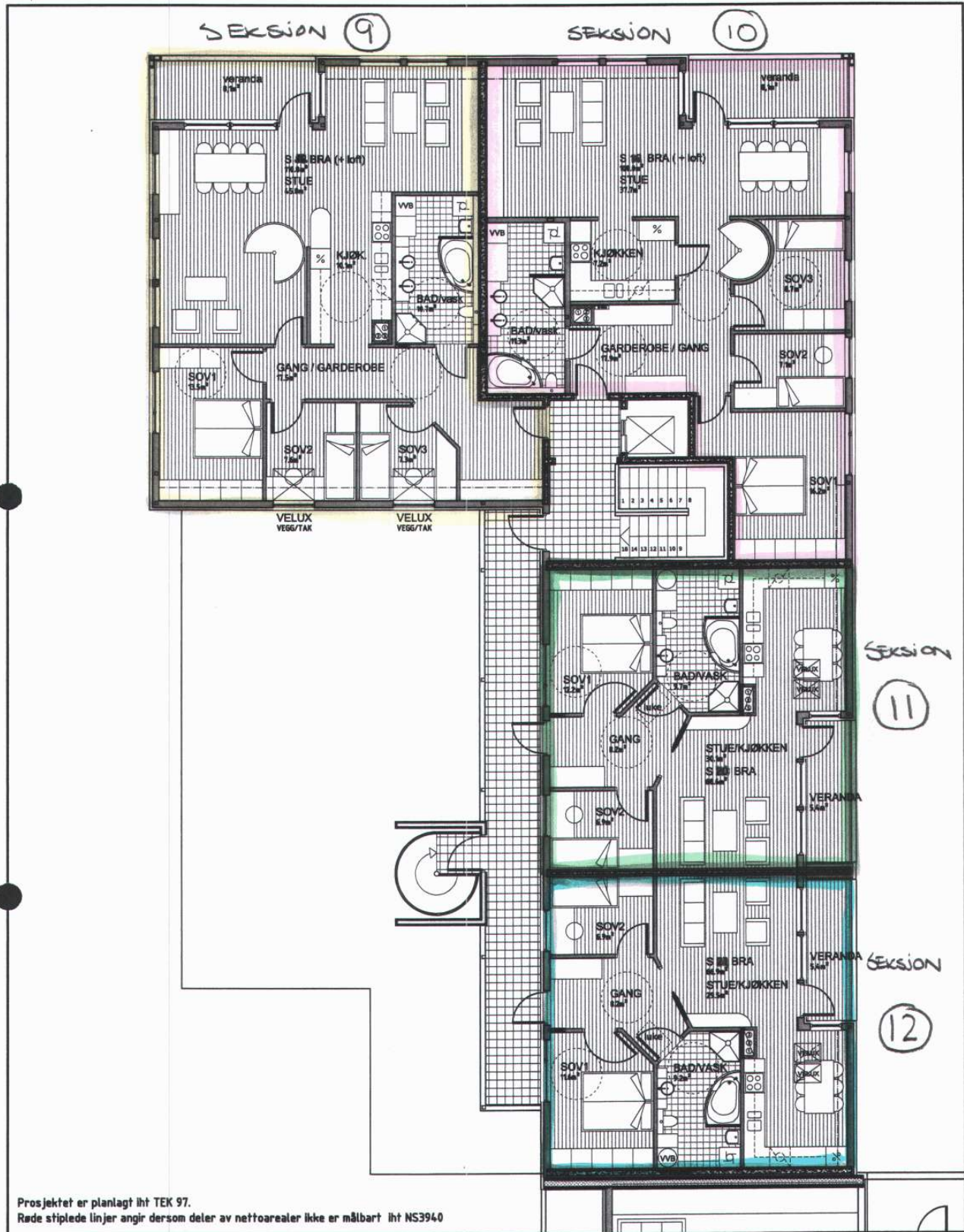
**ByggSystem**

ARKITEKT

DATE	2006-08-31	MÅL	1:100	TEGNINGEN GJELDER
SKJL.	Hha	KONTR.		BYGGSYSTEMBOSYSTEM AS
UNDERLAG	SAK			HOV GÅRD - BYGGETRINN II
				12 STK. LEILIGHETER
				planløsning 2 ETG



b.



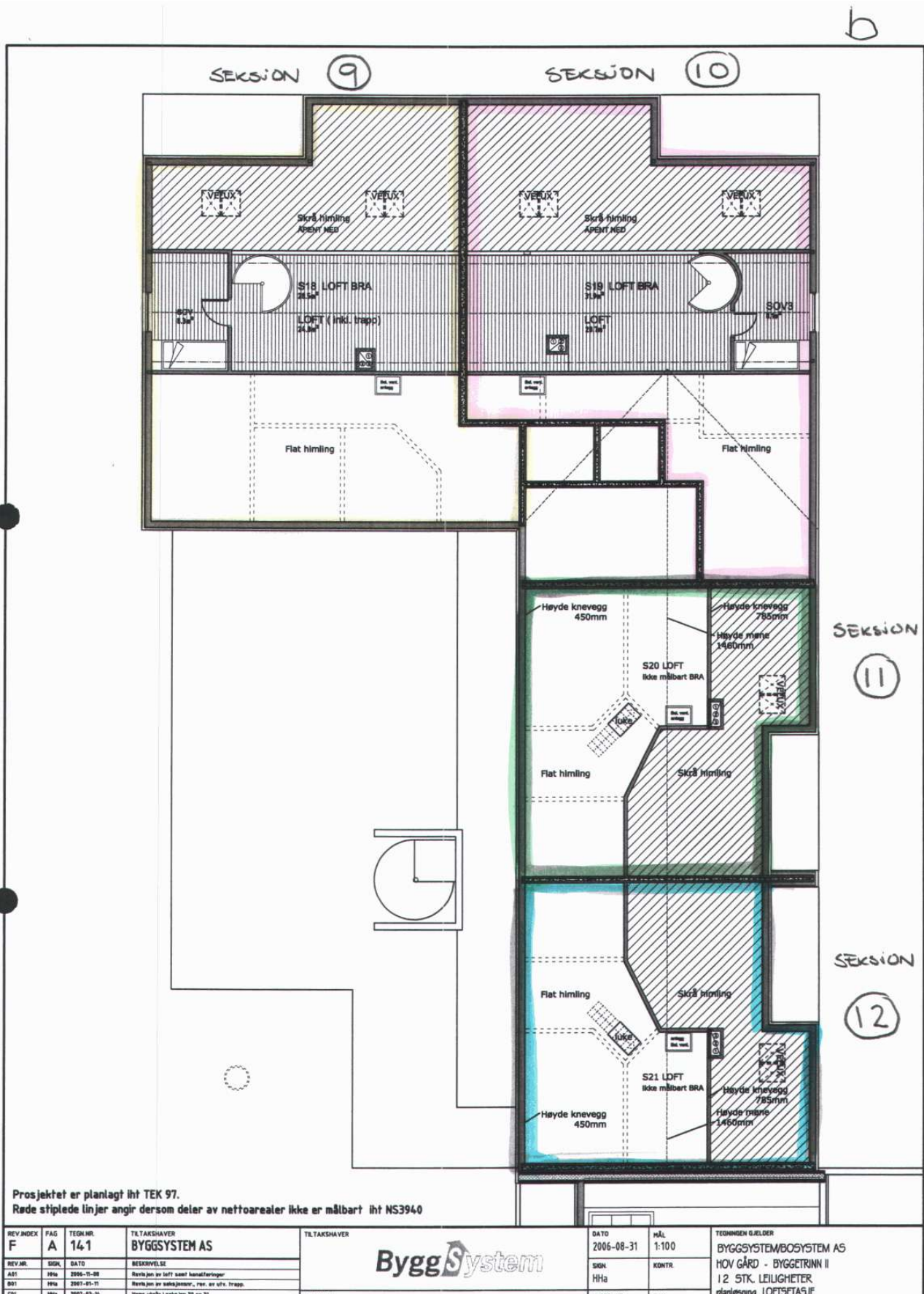
Prosjektet er planlagt iht TEK 97.  
Røde stiplede linjer angir dersom deler av nettoarealer ikke er målbart iht NS3940

REV. INDEKS	FAG	TEGN. NR.	TILTAKSHAVER
F	A	131	BYGGSYSTEM AS
REV. NR.	SGR.	DATE	BESKRIVELSE
A01	104	2006-10-08	Revisjon av etiduar med nordvest samt handfartinger
B01	104	2007-01-11	Revisjon av etiduar/entr., ror. og sfp. trapp.
C01	104	2007-03-14	Revisjon av etiduar og kikkert i selskap med 70 og 31

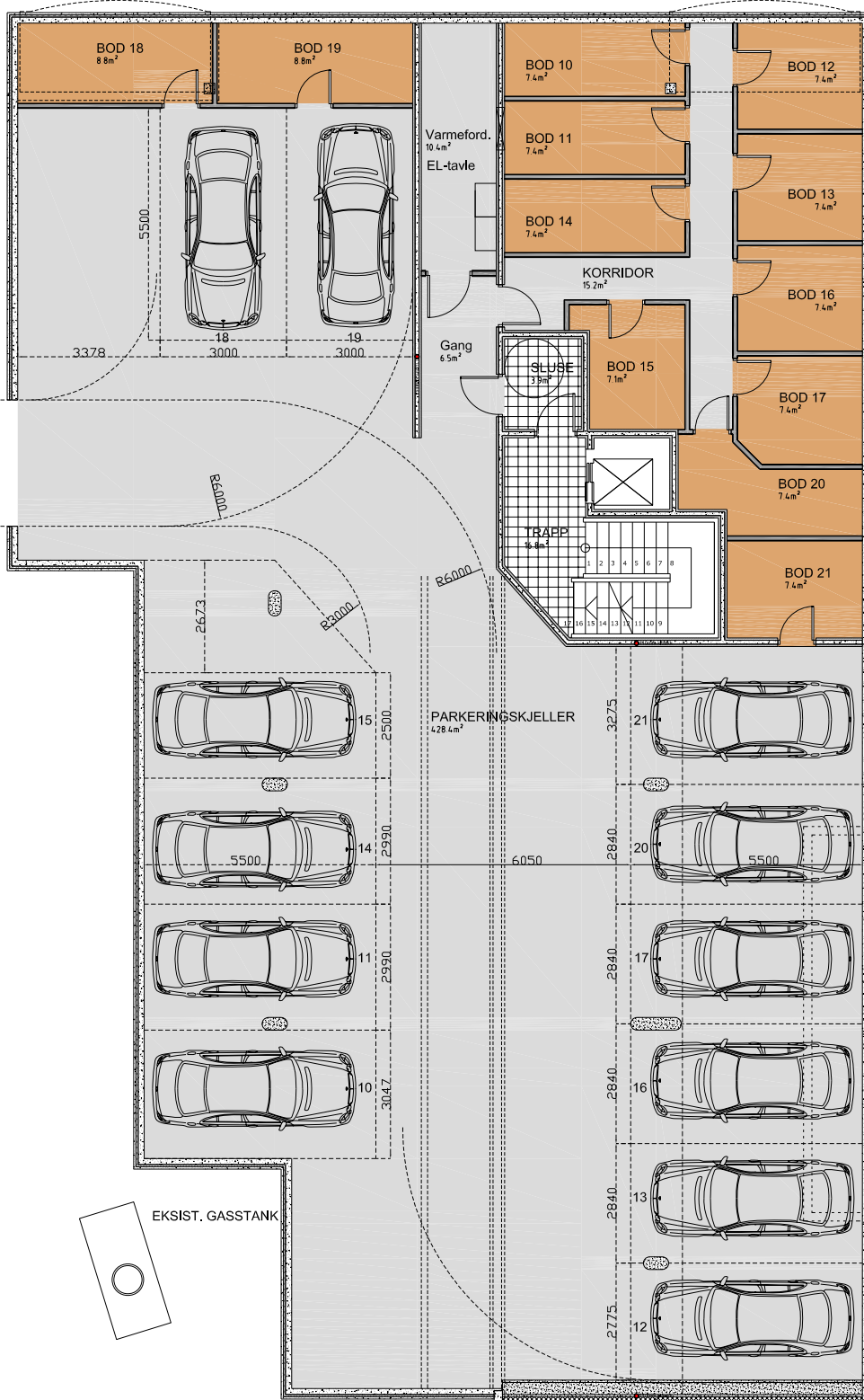
TILTAKSHAVER

DATE	MÅL
2006-08-31	1:100
SGR.	KONTR.
HHa	

TEGNINGENS EJELDER  
BYGGSYSTEMBOSYSTEM AS  
HOV GÅRD - BYGGETRINN II  
12 STK. LEILIGHETER  
Planløsning 3 ETG







Prosjektet er planlagt iht TEK 97.

REV INDEX	FAG	TEGN NR	TILTAKSHAVER
G	A	011	BYGGSYSTEM AS
REV NR	SIGN	DATO	BESKRIVELSE
A01	HHa	2007-02-12	Revisjon parkeringskjeller, iht ønske fra Byggsystem
B01	HHa	2007-05-15	Revisjon av boder, revisjon iht vegger iht RIB tegninger fra Reidar Paulsen
C01	HHa	2007-05-18	Revisjon av boder iht ønske fra Bjørn Rønning
D01	HHa	2007-05-29	Rev. iht prosjekteringsmøte 24. mai
E01	HHa	2007-05-29	Rev. plassering av varmfordeling - bod 15 iht ønske 1 juni 07
F01	HHa	2007-09-09	AS-BUILT - revisjon av markering av parkeringsplasser iht ønske fra Byggsystem as. Bod 15 revideret inngang til boder flyttet
G01	HHa	2007-09-15	AS-BUILT - Revisjon av bod 15

TILTAKSHAVER

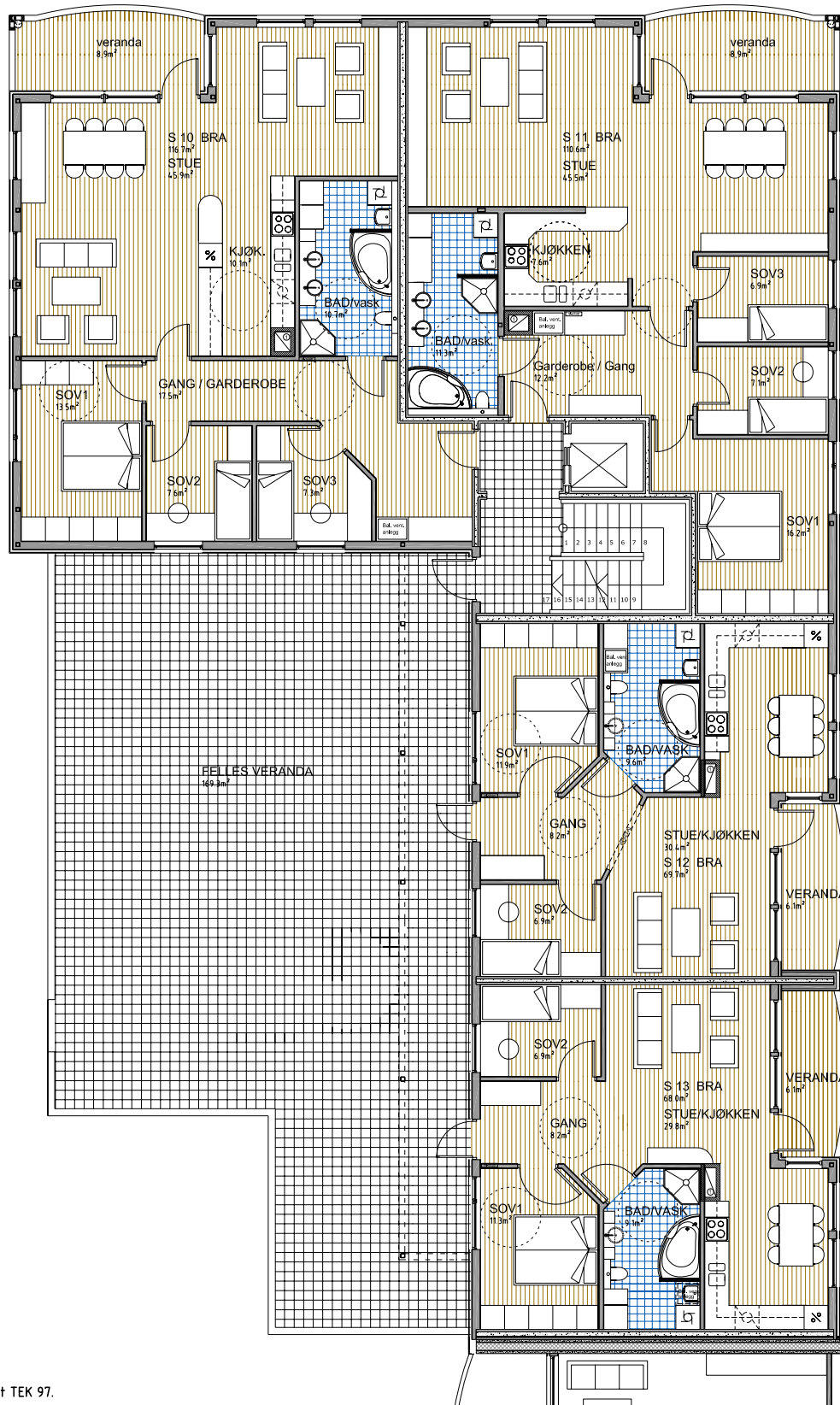
ARKITEKT

Ordsalsveien 54 - 7300 Ørskanger  
3de@3de.no www.3de.no

3de arkitektur & design as  
sivilarkitekter MNAL

1 72 48 96 00  
F 72 48 25 29

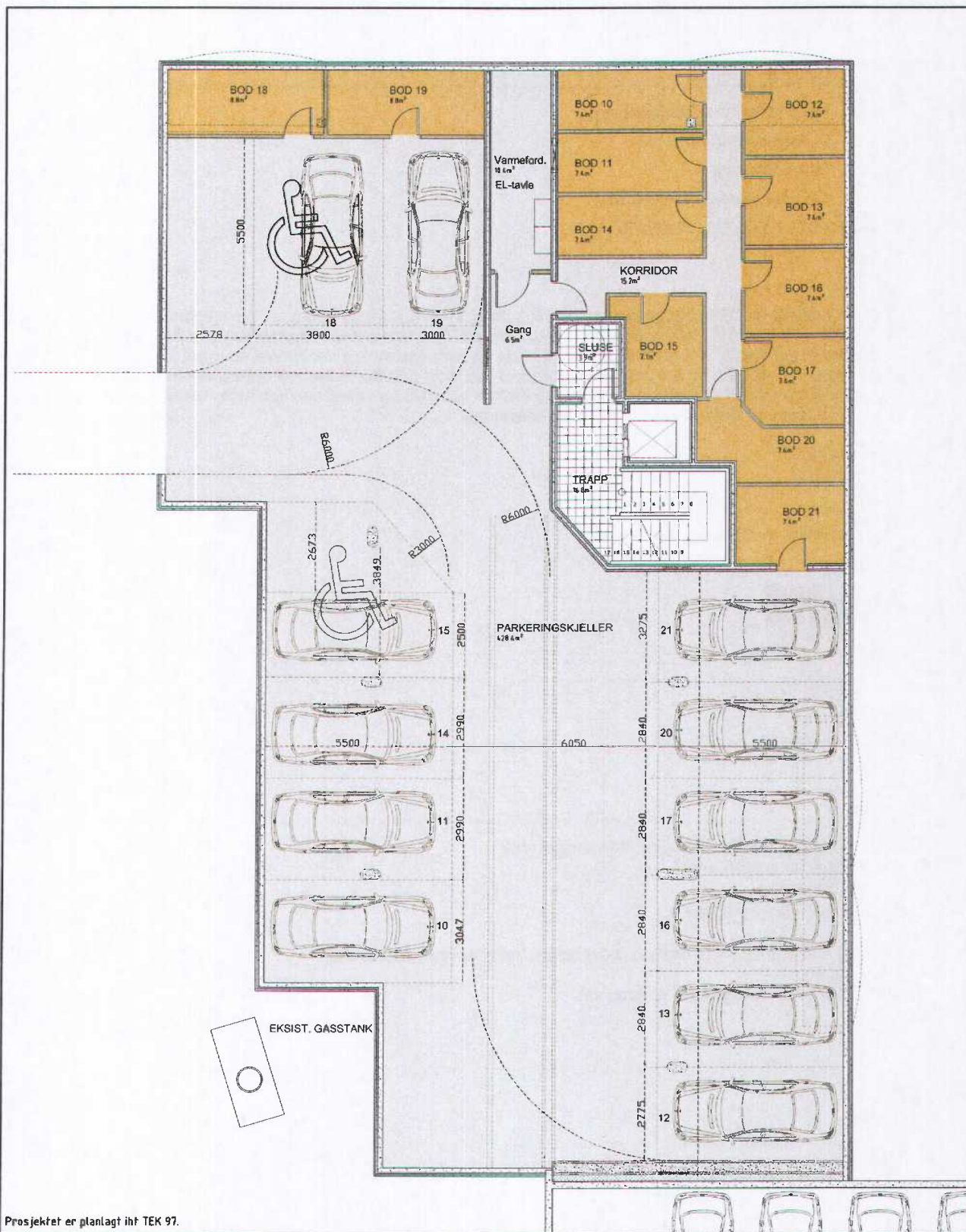
DATO	MÅL	TEGningen GJELDER		
2006-08-31	1:100	BYGGSYSTEM/BOSYSTEM AS		
SIGN	KONTR	HOV GÅRD - BYGGETRINN II		
HHa		12 STK. LEILIGHETER		
UNDERLAG	SAK	planløsning KJELLER		
		AS - BUILT		
REV INDEX	FAG	TEGN NR	G/B/F NR	KOMMUNE
G	A	011	4/218	ORKDAL



Prosjektet er planlagt iht TEK 97.

REV INDEX <b>G</b>	FAG <b>A</b>	TEGN NR <b>111</b>	TILTAKSHAVER <b>BYGGSYSTEM AS</b>	TILTAKSHAVER	DATO 2006-08-31	MÅL 1:100	TEGNENGEN GJELDER BYGGSYSTEM/BOSYSTEM AS HOV GÅRD - BYGGETRINN II 1.2 STK. LEILIGHETER planløsning 1 ETG		
REV NR	SIGN.	DATE	BESKRIVELSE	ARKITEKT	SIGN. HHa	KONTR.	PLANLØSNING I ETG		
A01	HHa	2006-11-08	Revisjon av vinduer mot nordvest samt kanalfønering	 Sorgenfriveien 9-1037 Trondheim 3de@3de.no WWW.3de.no	UNDERLAG	SAK	ASBUILT		
B01	HHa	2007-01-11	Revisjon av seksjonsnr., rev. av utv. frapp		REV. INDEX <b>G</b>	FAG <b>A</b>	TEGN NR <b>111</b>	G/B/F NR <b>4/218</b>	KOMMUNE <b>ORKDAL</b>
C01	HHa	2007-05-18	Revisjon av yttervegger, planløsning, rullestolsrikel, arealer						
D01	HHa	2007-05-29	Rev. iht prosjekteringsnotat 24.mai						
E01	HHa	2007-05-30	Rev. av løsning på loftene iht ønske Bjørn R. av 29.mai 07						
F01	HHa	2007-08-20	Rev. av ramningsløsning iht avtale med TEKØK as						
G01	HHa	2008-09-09	AS-BUILT - Rev. av løsning iht opplysninger fra Byggsystem as						




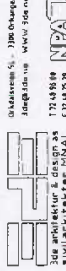


Prosjektet er planlagt iht TEK 97.

REV INDEKX <b>G</b>	FAG <b>A</b>	TEGN NR <b>011</b>	TILTAKSHAVER <b>BYGGSYSTEM AS</b>	TILTAKSHAVER <b>ByggSystem</b>	DATE 2006-09-31	MÅL 1:100	TEKNISSKEDLER BYGGSYSTEM/BCSYSTEM AS HOV GÅRD - BYGGETRINN II 12 STK LEILIGHETER PARKERINGSKJELLER <b>AS - BUILT</b>	
REV NR	SIGN	DATE	BEKJØRTELSE	ARKITEKT	UNDERSLAG	SÅK	BYGG/AR	
001	HH	2007-07-12	Revisjon av parkeringskjeller til ønske fra Byggsystem	Side arkitektur & design as Sivikveiteweg 11, 1414 AL t 7249 96 96 f 7249 96 29	REV INDEKX <b>G</b>	FAG <b>A</b>	TEGN NR <b>011</b>	KOMMUNE <b>ORKDAL</b>
002	HH	2007-08-15	Revisjon av boder / revisjon til egger av RIG tegninger fra Renter Plassen	Orskovveien 56 2380 Øranger 3009300 no W/M/E 300 no	4/218			
003	HH	2007-09-19	Revisjon av boder til ønske fra Bjørn Hennings					
004	HH	2007-09-29	Rev. av RIG tegninger for bod 15					
005	HH	2007-09-29	Rev. utstilling av varmerfor boding - bod 15 til ønske i jun. 07					
006	HH	2007-09-29	AS-BUILT - revisjon av markering av parkeringskeller til ønske fra Byggsystem as. Side 15 i vedlagt utgave til boder. Høyde					
007	HH	2007-09-29	AS-BUILT - Rensjon av bod 15					





TITELSKJEMER				01.04.2006 01. - 1306.04.2006 100001001001 - 100001001001	
ARBETST				300 arkitektur & design as 300 arkitektur & design as 133 48 95 88 01 12 02 25 25	
DATO 2006-09-05	MÅL 1:200	TEIENINGEN GJ.F. OZ BYGGSYSTEMBOSYSTEM AS HOV GÅRD byggetrinn II 12 leiligheter fasade mot nord-øst og sør-vest	TITELSKJEMER ARBETST	BYGGEMELDING	01.04.2006 4./218
SØK H/ha	NOTIS	SAK	ARBETST	KONTROLL 304	ORKDAL
REV. MED A	FAS A	TEIENINGEN GJ.F. OZ 304	ARBETST	KONTROLL 304	ORKDAL





byggetrinn II

byggetrinn II

DATO 2006-09-05 SIV. NR. HHb UNDERLAG REV. INDEX   FAG   A	MÅL 1:200 KONTR. SAK TEKN. NR. 305	TEKNISKE GJELDER BYGGSYSTEMBOSYSTEM AS HOV GÅRD byggetrinn II 12 leiligheter Fasade mot nord-øst og sør-vest BYGGE-MELDING	TILFØRSEL T. TILGANGS ARBETSTID ORKDAL
---	---	---	---



3de arkitekt- & design AS  
 Skillefeller 10A  
 0457  
 Oslo





DATE	2006-09-05	SCALE	1:200	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
DESIGNER	HA	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	A	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	B	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	C	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	D	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	E	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	F	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	G	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	H	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	I	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	J	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	K	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	L	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	M	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	N	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	O	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	P	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	Q	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	R	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	S	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	T	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	U	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	V	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	W	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	X	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	Y	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS
REVISION	Z	DATE	2006-09-05	PROJECT	BYGGSYSTEM AS	CLIENT	BYGGSYSTEM AS

**ByggSystem**

ByggSystem AS, 1065 Soler  
 Jørgensen  
 2006-09-05 17:48:00  
 www.bygg.no

BYGGSYSTEM AS  
 2006-09-05 17:48:00  
 www.bygg.no

BYGGSYSTEM AS  
 2006-09-05 17:48:00  
 www.bygg.no

TILTAKSHVER  
 BYGGSYSTEM AS  
 RESERVE LF

REV INDEX FAG TEGN NR  
 A 304

BYGGSYSTEM AS  
 2006-09-05 17:48:00  
 www.bygg.no









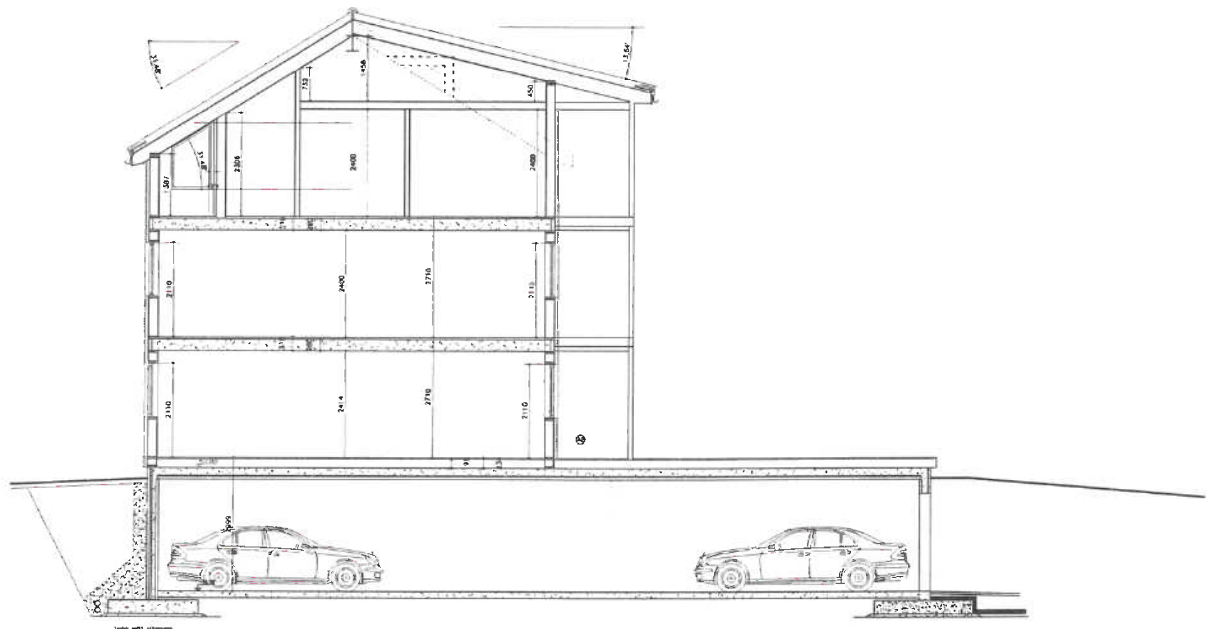




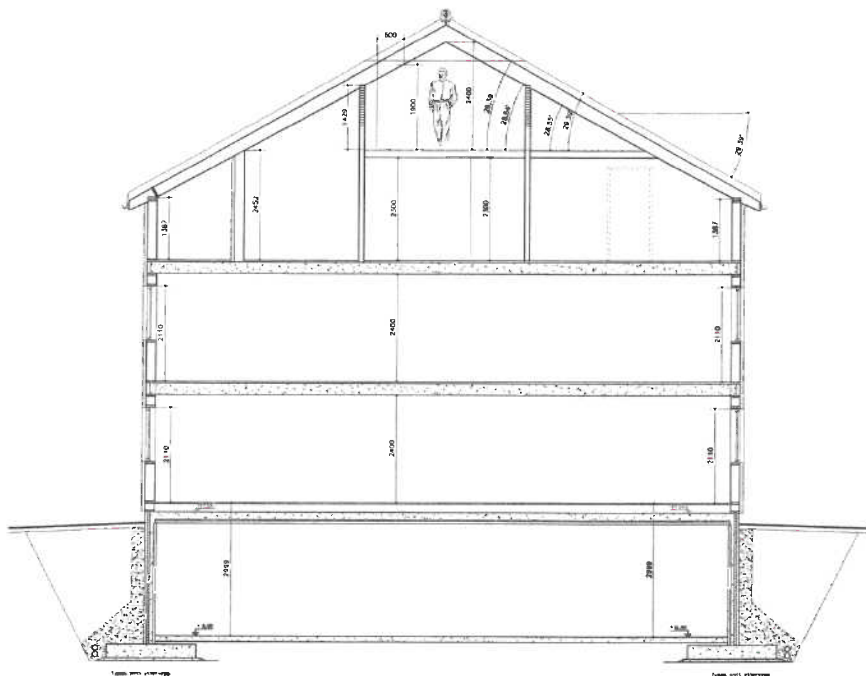








generelt snitt mellombygg



Høyder på gesims tilpasses byggetrinn I ( ref. fasadetegning A304 og A305 )

generelt snitt sørbygg

REV INDEX	FAG	TEGN NR	TILTAKSNAVER	DATE	MÅL	TEGMEN GJELDER
G	A	200	BYGGSYSTEM AS	2006-09-05	1 100	BYGGSYSTEM/BOSYSTEM AS
REV NR	SGN	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	MDNTR	HOV-GÅRD - BYGGETRINN II
A01	HHa	2007-04-11	Revisjon av seksjonen for avlåsning	HHa	SAK	12 STK. LEIUGHETER
B01	HHa	2007-03-14	Revisjon av høydehøyder og takhøyde på mellombygg	UNDERLAG		AS-BUILT
C01	HHa	2007-05-19	Rev. iht prosjekteringsmøte 24. mai	REV INDEX	FAG	TEGN NR
D01	HHa	2007-05-19	Rev. iht prosjekteringsmøte 24. mai	G	A	200
E01	HHa	2007-05-30	Rev. av løsning på loftens etasje Bjørn B av 25. mai 07	G/B/I NR		4/218
F01	HHa	2008-09-09	ASBUILT	KORRISJON		ORKDAL

ByggSystem

3de arkitekt- og design as  
Sivillæringsveit 10, NO-0401  
1714 Oslo  
F: 0248 20 20  
NPA

**Byggsystem as**  
**Torgsenteret**  
**7320 Fannrem**

Orkanger, 2008-12-12

**Hov Gård II - Endringsmelding til kommunen.**

Viser til kopi av Orkdal kommunes brev om avvikshåndtering for Hov Gård byggetrinn II, 12 stk. leiligheter. Iht avtale med ansvarlig søker Byggsystem as, vil vi med dette brevet overfor kommunen kommentere prosessen med revidert rømningsløsning fra svalgangen i 3 etasje.

Revisjoner av rømningsløsning er gjort iht løpende revisjoner av brannteknisk konsept. Vi har underveis i prosjektet rådført oss med firma TekØk AS ved Geir Drangsholt, som har funksjonen KPR og KUT i prosjektet.

**Rømningsrapp fra svalgangen :**

Vi har i løpet av prosjektet fått i oppdrag å sjekke alternative løsninger for rømningsløsning fra svalgangen i 3 etasje. Det er to stk leiligheter som rømmer fra denne svalgangen i mellombyggets 3 etasje.

**Vindeltrapp med skjærming på svalgangsvegger :**

Planløsninger og brann- og rømningsplan av 2006-11-08

Dette er den opprinnelige løsningen fra forprosjektet i 2006. En ordinær åpen vindeltrapp med skjærming av trappa vha brannmotstand på vegger, vinduer og dører i svalgangen.

**Nåværende løsning - stige med ryggbøyle :**

Trapp ved svalgangen erstattes av en stige med ryggbøyle i enden av svalgangen :

Planløsning og brann og rømningsplan av 2007-08-20.

**Brannteknisk konsept :**

Prosjektet inneholder brannteknisk konsept av 2006-06-09.

Rev. B. av 2007-08-20. Her er bl.a. stige med ryggbøyle lagt inn som erstatter av vindeltrapp.

Siste revisjon av brann og rømningsplan er datert : 2008-09-15. rev. C As-built.

**Arkitektonisk mht rømningsstige på svalgangen :**

Som en tilleggsopplysning kan vi nevne at alternativ utførelse med en rømningsstige ved svalgangen, gjør at vi får færre elementer som gjør bygningsmassen fjernt fra opprinnelige låve- og fjøsfunksjon. Svalgangstrappa ville ha stjålet noe dagslys inn til leiligheter i 1 og 2 etasje.

Håper dette er tilstrekkelig for videre behandling av avvikene.

Med vennlig hilsen



v/ Håkon Hammes

Sivilarkitekt MNAL / Medlem av Arkitektbedriftene


3de arkitektur & design AS

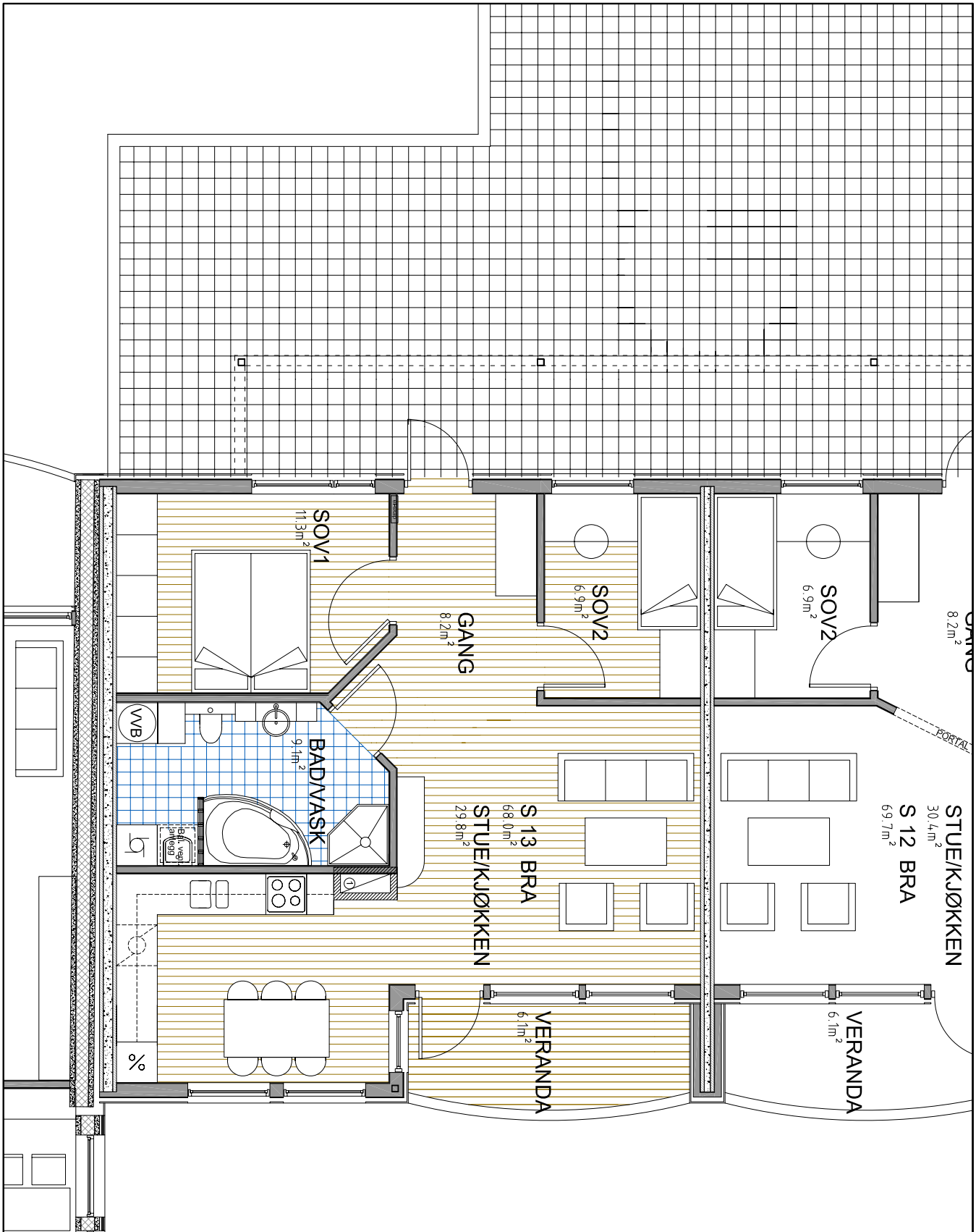
Sivilarkitekter MNAL / Arkitektbedriftene  
NO 987 156 384 MVA

Sorgenfriveien 9  
7037 Trondheim

Tel: 72 48 96 00  
Faks: 72 48 25 29

3de@3de.no  
www.3de.no

Kommune		<b>Ferdigattest er gitt for</b>	
 <b>Orkdal kommune</b> Postboks 83  <b>7301 Orkanger</b>	Saksnr	Løpenr	
	2006/3248	14309/2009	
	Eiendom/byggested		
Trondheimsveien 46 J-U, 7300 Orkanger			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
4	244		
Ansvarlig søker (navn og adresse)		Tiltakshaver (navn og adresse)	
Byggsystem AS Torgsenteret 7320 Fannrem		Bygg System AS Torgsenteret 7320 Fannrem	
<b>Vedtak/tillatelse</b>			<b>Søknad datert</b>
Rammetillatelse etter søknad, behandlet i Hovedutvalg forvaltning 16.01.07			Sak 10/07
Igangsettningstillatelse etter tegninger sist revidert 14.03.07 administrativt beh			Sak 105/07
Enkle tiltak			
<b>Spesifikasjon</b>			
Tiltaket/byggets art			
Boligbygg med 12 leiligheter, parkeringskjeller og boder, <b>bygnnr.23839628</b>			
Vedtatt fattet av		Vedtatt dato	Saksnr
Plan og forvaltning, administrativ behandling		14.03.2007	105/07
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
21.11.2008	Fra ByggSystem AS er mottatt ferdigattest i brev datert 21.11.2008. Vedlagt følger <ul style="list-style-type: none"> <li>kontrollerklæring for KUT tverrfaglig kontroll av brannverniltak i utførelsen fra TekØk Rådgivning AS datert 10.11.2008</li> <li>avfallsstatistikk fra Retura Sør-Trøndelag.</li> <li>Sanitærabonnement inkl. som bygget situasjonsplan.</li> <li>Plan-, snitt- og fasadetegninger datert 05.10.2008, Brann- og rømningsplan datert 15.09.2009.</li> </ul> Fra tidligere foreligger: <ul style="list-style-type: none"> <li>Endringstillatelse er gitt i Hovedutvalg Forvaltning den 10.06.2009 i sak 63/09.</li> <li>Midlertidig brukstillatelse er tidligere utstedt den 04.07.2008.</li> <li>Ferdigattest for heisinstallasjon er gitt den 15.05.08.</li> </ul> Etterlyst kontrollerklæring fra TekØk Rådgivning as datert 30.07.09 som omfatter KPR uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering ved gjennomgang av konseptet mottatt 11.08.09.		
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93)		
	Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl §93)		
<b>Underskrift</b>			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Orkanger	12.08.2009	Elin Talke Strømsvik	
<b>Kopi til</b>			



REV.INDEKS C	FAG A	TEG.NR. 153	TILTAKSHAVER BYGGSYSTEM AS	TILTAKSHAVER	DATE 2007-05-21	MÅL 1:50	TEGNINGEN GJELDER BYGGSYSTEM / BOSYSTEM AS
REV.NR. A01	SIGN. HHa	DATE 2007-05-30	BESKRIVELSE Rev. av løsning på loftene iht ønske Bjørn R. av 29 mai 07	 Orkdalsveien 54 - 7300 Orkanger 3de@3de.no www.3de.no	SIGN. HHa	KONTR.	HOV GÅRD Byggetrinn II
B01	HHa	2007-08-13	Rev. av vegger ved bad.		UNDERLAG	SAK	12 STK. LEILIGHETER
C01	HHa	2008-09-09	AS-BUILT - Rev. av løsning iht opplysninger fra Byggsystem as		REV.INDEKS C	FAG A	TEG.NR. 153
Prosjektet er planlagt iht TEK 97.				ARKITEKT	G/B/F.NR. 4/18	KOMMUNE ORKDAL	





# Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 11.11.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

<b>Kommunenr.</b>	5059	<b>Gårdsnr.</b>	4	<b>Bruksnr.</b>	218	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	12
<b>Adresse</b>	Trondheimsveien 46L, 7300 ORKANGER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 335,46 kr
Vann	4 279,54 kr
<b>Sum</b>	<b>9 615,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fastledd Bolig og fritid	1 stk	3 615,00 kr	1/1	0 %	3 615,00 kr	2 711,25 kr
Vann Forbruk innbetalt for fjoråret	-62 m3	12,54 kr	1/1	0 %	-777,30 kr	-777,30 kr
Vann Forbruk á-konto	57 m3	13,83 kr	1/1	0 %	788,02 kr	591,04 kr
Vann Forbruk avlest for fjoråret	58.14 m3	12,54 kr	1/1	0 %	728,97 kr	728,97 kr
Vannmålerleie	0.08 stk	400,00 kr	1/1	0 %	33,20 kr	24,90 kr
Avløp Fastledd Bolig og fritid	1 stk	4 546,00 kr	1/1	0 %	4 546,00 kr	3 409,50 kr
Avløp Forbruk innbetalt for fjoråret	-62 m3	22,61 kr	1/1	0 %	-1 402,00 kr	-1 402,00 kr
Avløp Forbruk á-konto	57 m3	25,91 kr	1/1	0 %	1 477,01 kr	1 107,75 kr
Avløp Forbruk avlest for fjoråret	58.14 m3	22,61 kr	1/1	0 %	1 314,76 kr	1 314,76 kr
				<b>Sum</b>	<b>10 323,66 kr</b>	<b>7 708,87 kr</b>

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

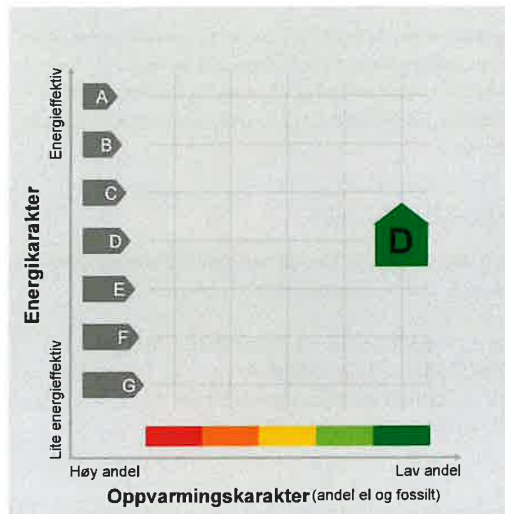
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 46L
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23839628
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-52049
Dato	19.11.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

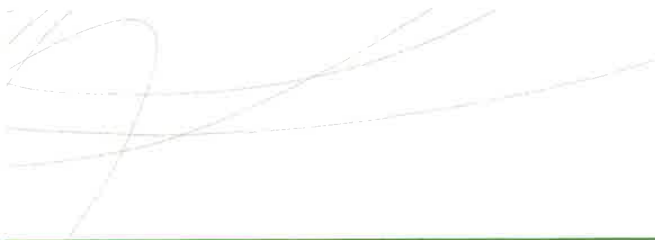
- Bruk varmtvann fornuftig

- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2008  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 78  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Fjernvarme  
**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Blå detaljer om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak 12: 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. m<sup>2</sup>.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: 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.



# Nabolagsprofil

Trondheimsveien 46L - Nabolaget Rianmyra/Hov - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

Orkanger skole	4 min
Linje 310, 410, 420, 470	0.3 km
Melhus skysstasjon	27 min
Linje R60, R70	29.1 km
Trondheim Værnes	57 min
Ørland lufthavn	1 t 35 min

## Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	2 min
301 elever, 21 klasser	0.2 km
Evjen skole (1-7 kl.)	6 min
158 elever, 13 klasser	2.7 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
309 elever, 19 klasser	0.7 km
Orkdal vidaregåande skole	7 min
500 elever	3.3 km
Skjetlein videregående skole	26 min
270 elever, 25 klasser	28.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Orkdal Sparebank	13 min
Amfi Oti	16 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

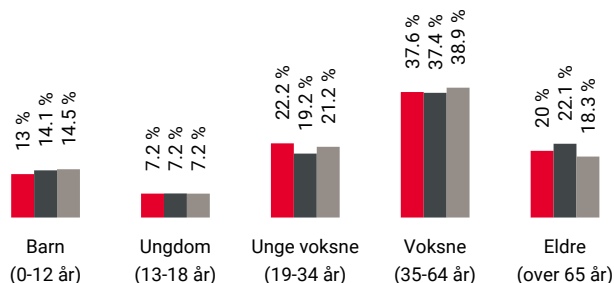
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år)	11 min
81 barn	0.8 km
Rianmyra barnehage (1-5 år)	11 min
101 barn	0.8 km
Evjen barnehage (0-5 år)	6 min
124 barn	2.7 km

## Dagligvare

Bunnpris Orkanger	8 min
Coop Extra Orkanger	9 min
Søndagsåpent	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Gateparkering

Lett 86/100



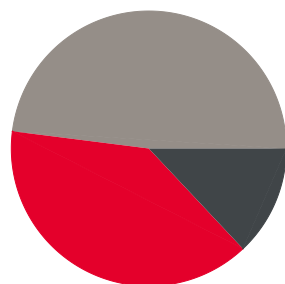
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

Orkanger idrettspark Fotball, friidrett	9 min	0.7 km
Orkanger barneskole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.7 km
Fitnesspoint Orkanger	19 min	
Max-gym Orkanger	20 min	

## Boligmasse

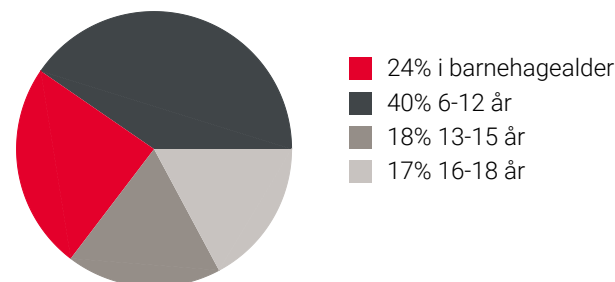


■ 39% enebolig  
■ 13% blokk  
■ 48% annet

## Varer/Tjenester

Oti-Sentret	17 min
Boots apotek Orkla	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

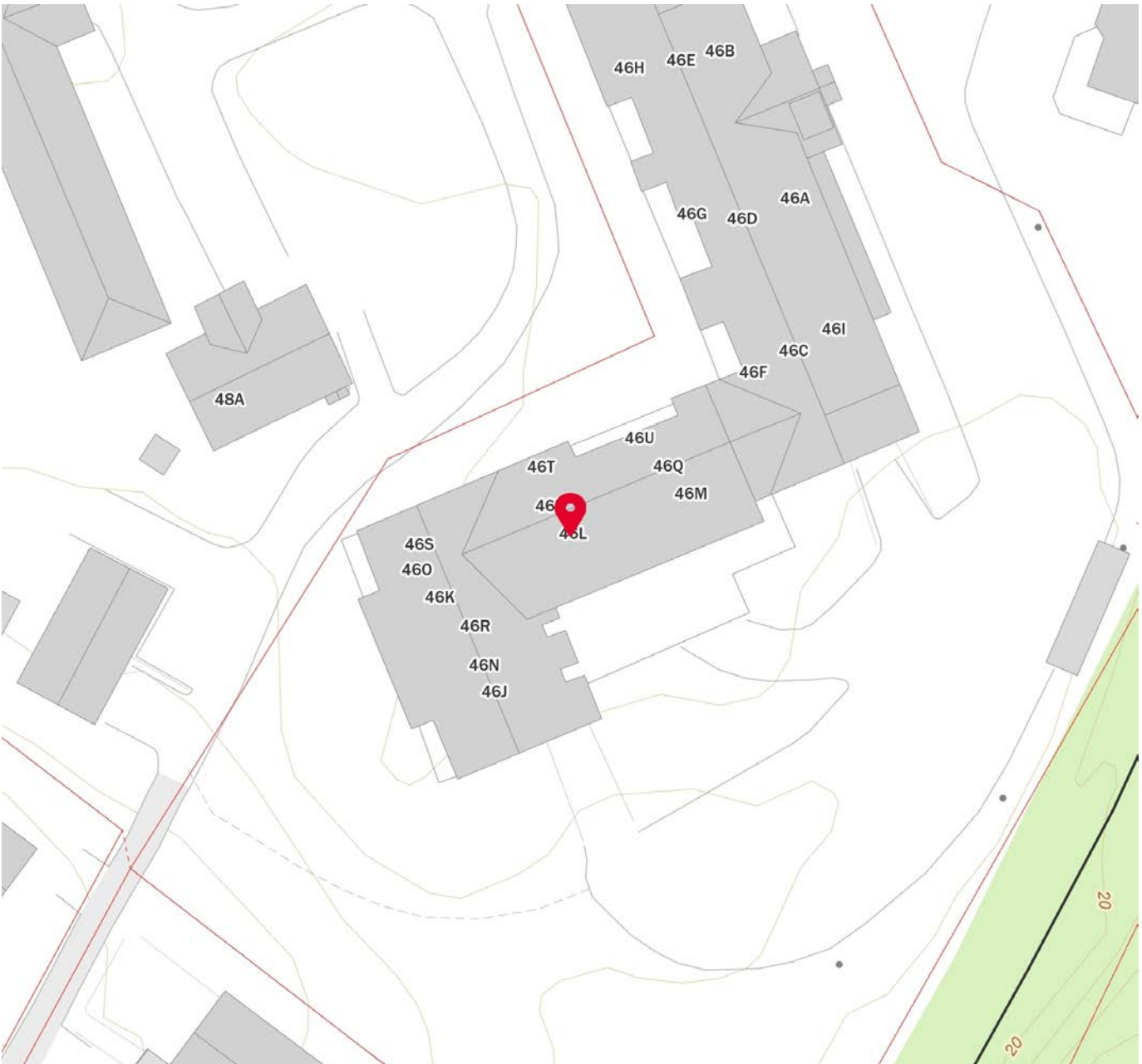
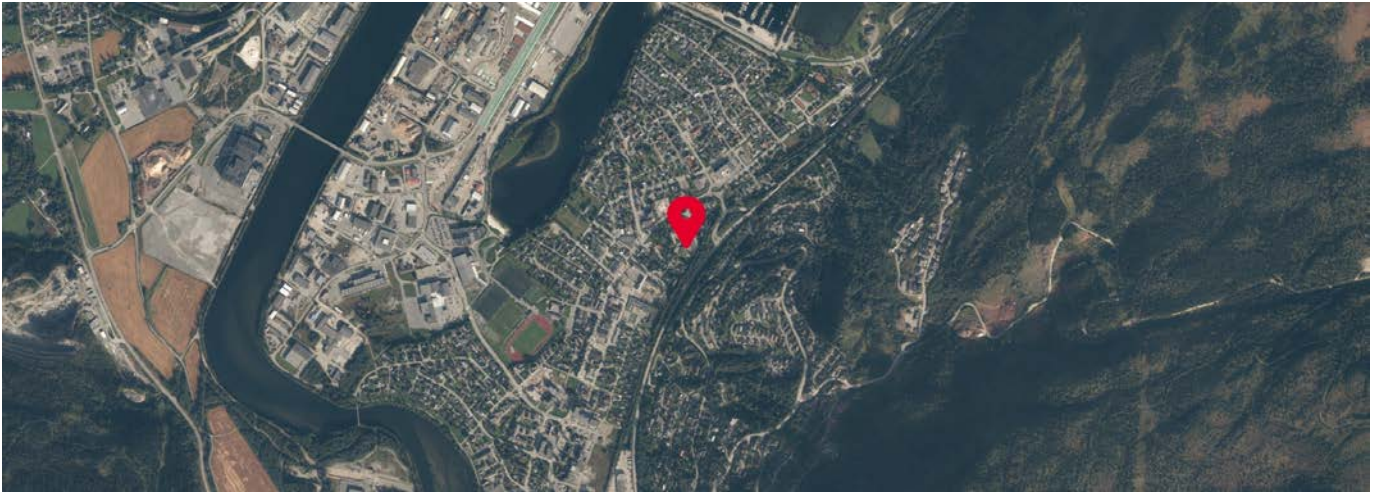


0% 45%

■ Rianmyra/Hov  
■ Orkanger/Fannrem  
■ Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Trondheimsveien 46L  
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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre