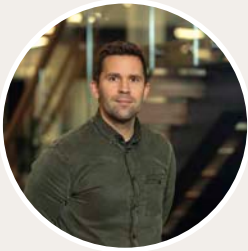


Moflata 10, 7336 MELDAL

**Stor og innholdsrik bolig i et svært attraktiv område. Dobbelgarasje og enkelgarasje. Stor tomt! Utleiedel på ca. 56 m<sup>2</sup>**



**aktiv.**



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 2 790 000,-

**Omkostn.:** Kr 71 140,-

**Total ink omk.:** Kr 2 861 140,-

**Selger:** Turid Sørløkk  
Stein Sørløkk

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1970

**BRA-i/BRA Total** 237/302 kvm

**Tomtstr.:** 1293.4 kvm

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 476, bnr. 92

**Oppdragsnr.:** 1702260062

# Velkommen til Moflata 10!

Eiendommen ligger svært fint plassert, i et attraktivt boligfelt i Meldal. Barnevennlig og rolig område, med gangavstand til sentrum og til skole/barnehage.

Forholdsvis stor tomt. Tidligere festetomt som er innløst, så det nå er selveiertomt.

Boligen er stor og innholdsrik. Oppført i ca. 1970 og tilbygget ca. 1977.

Inneholder:

1. etg: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, wc, bad og bod. I tilbygget i 1. etg. er det éntre, gang, soverom, bad, stue, kjøkken, bad og bod. Tilbygget har vært utleid over tid. Pt. utleid for kr 7000,- pr. mnd.

Kjeller: Boder, 2 innredet rom, vaskerom og gang.

På eiendommen er det både dobbelgarasje og enkelgarasje.

Terrasse med overbygg.

Satt inn nye glass i flere vinduer på 2000-tallet, taktekke ca. 2000 samt drenert ca. 2006. Kjøkken utleie fra ca. 2018.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	31
Egenerklæring .....	33
Kommunal info .....	60
Nabolagsprofil .....	110
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 237 kvm

BRA - e: 65 kvm

BRA totalt: 302 kvm

TBA: 56 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 kvm

1. etasje

BRA-i: 157 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 kvm 41 kvm terrasse tilhørende hoveddel og 15 kvm utleiedel, totalt 56 kvm

### Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm **Garasje 2**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm **Tomtetype**

Eiet

### Tomtestørrelse

1293.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Flat eiertomt med god størrelse.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i Meldal, med gangavstand til sentrum, skole, barnehage, bussforbindelser m.m.

### **Adkomst**

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

### **Skolekrets**

Meldal barne-og ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelser i Meldal.

### **Bygningssakkyndig**

Boligtaksering Egil Indergård AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på tilbygg og sperrekonstruksjon på opprinnelig del.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet glass 1 2007 og 2023, men rammer / lister er fra byggeår. Kjøkkenvindu er fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdører.

Det er terrasse av trevirke på begge boenheter.

Tretrapp til terrasse på hoveddel.

Dreneringen er fra 2006.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Tilbygg er anlagt på ringmur og pilarer.

Terrenget er flatt."

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av vindu og dører i en periode ifra 2006 til og med 2023. Tak skiftet av forrige eier ca.2002,påbygg av altan med tak ca2007. Bygd altan på minste leiligheta ca 2007.

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

Ja

Drenert og planert ca2006

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Jordet Grustak AS

Beskrivelse av arbeidet: Planering av plen for å få overvann ifra huset,og grunnmursplast på murer+avløp av takvann til synk i terrenget

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Jordet Grustak AS

Beskrivelse av arbeidet: Planering av terreng Grunnmursplast på murer Takavløp til synk i yerenget.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Der d er kjeller

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Graveng meg selv.Rørarbeid Meldal blikkrnslagerverkdted Az

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt vannledning ifra kommunalt vann inn til kjeller og påkoblet til eksisterende vann opplegg

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

Ja

Altan med takoverbygg ca2006

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Skiftet ut eksistetende altan,bygde ny altan med takovetbygg.

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

Ja

En utleiedel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

### **Innhold**

Inneholder:

1. etg: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, wc, bad og bod. I tilbygget i 1. etg. er det éntre, gang, soverom, bad, stue, kjøkken, bad og bod.

Kjeller: Boder, 2 innredet rom (det ene benyttet som kjellerstue, men ikke søkt og godkjent som det), vaskerom og gang. I tillegg til trapp fra 1. etg. og ned til kjeller er det utvendig inngang.

På eiendommen er det både dobbelgarasje og enkelgarasje.

Terrasse med overbygg.

### **Standard**

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

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe i tilbygget del.

Boligen har mursteinspipe på hoveddel.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flis på gulv og panel på vegger. Flis på vegger i dusjsone.

Naturlig ventilasjon. Gulv har svakt fall. Det er 2 sluk i rommet og det ene er slukrist festet kun med silicon.( ufagmessig utført ) Det registreres sprekker i gulvflis.  
Av utstyr er det wc, dusjhjørne og 2 servanter nedfelt i innredning.  
Rommet har pasert forventet brukstid og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

#### Bad utleiedel

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Sluk er plassert under dusjkabinett. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

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

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Kjøkkenet er fra byggeår, og har laminat på gulv og plater på vegger.

Ventilator over stekesone.

Kjøkkenet på utleiedel er fra 2018 og har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Ventil på vegg.

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er 2 varmtvannstanker. Varmtvannstankene er på ca. 120 liter fra 2001 og 2003.

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:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Utvendig > Vinduer  
Utvendig > Utvendige trapper  
Innvendig > Overflater  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Innvendig > Pipe og ildsted - 1  
Innvendig > Rom Under Terreng  
Innvendig > Innvendige trapper  
Innvendig > Innvendige dører  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted  
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell  
Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad > Generell  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på tomt samt både dobbelgarasje og enkelgarasje.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via el og ved.

Varmepumpe på begge stuene i 1. etg samt i kjelleren.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 790 000

### Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

71 140 (Omkostninger totalt)  
88 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
90 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 878 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 880 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 517 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Det betales i tillegg kr 10 051,- til ReMidt for renovasjon for 2026.

Merk at boligen fram til april 2026 var registrert med kun 1 boenhet. Dette ble omgjort og dette vil medføre høyere kommunale avgifter enn det som er opplyst i dette prospekt.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 800 170 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 200 680 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 476, bruksnummer 92 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:

5059/476/92:

27.09.2011 - Dokumentnr: 777448 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:476 Bnr:1

27.09.2011 - Dokumentnr: 777448 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1636 Gnr:76 Bnr:1 Fnr:49

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt innflyttingsattest i 1971 samt i 1979 som gjelder tilbygg.

Tegningene er fra 1960-tallet, mens innflyttingsattest er gitt i desember 1971. Byggeår settes derfor til 1970, men merk at det her kan være avvik.

Takstmann opplyser følgende: "Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er endret rominndeling." Megler ser at det er endret romløsning på badet i hoveddel 1. etg. Det er her tatt av opprinnelig soverom og utvidet iht. det tegningene viser.

Merk at takstmann omtaler rom i kjeller som kjellerstue. Dette er grunnet tidligere bruk av rommet, men det er ikke godkjent som oppholdsrom da det ikke er rømningsvindu eller rommet er omsøkt og godkjent som det. Megler omtaler derfor ikke rommet som kjellerstue i dette prospekt.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet med private stikkledninger til egen bolig.

Vei: Moflata er inntegnet på kartet til kommunen som privat. Det må dermed forventes kostnader for brøyting/strøing og vedlikehold.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reg.plan for Meldal sentrum er vedlagt i salgsoppgaven.

Iht. kommuneplankart er eiendommen avsatt til boligformål. Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

I reg.plan står bl.a følgende:

- Slettene langs Orkla vil være utsatt for flom. I reguleringsplansammenheng tar vi utgangspunkt i 100- årsflom. Områder som vil bli berørt av denne er vist på kartet under-
- Nedenfor Moflata er det vist et nytt boligområde med 7 tomter, B21-B27. Området får atkomst med privat stikkveg fra Grøtaveien. Området er flomutsatt og må fylles opp til over flomnivå før utbygging. Likeså kan det ikke bygges kjeller på bygningene i området. Området er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

### **Adgang til utleie**

Selger leier i dag ut en del av boligen, det som er tilbygd. Hoveddelen står tom. Leies ut for kr 7000,- + strøm. Selger opplyser her at det er 1 mnd oppsigelse. Kjøper må avklare videre leieforhold før innlegging av bud. Om intet avtales, vil leieforholdet fortsette, og det vil være kjøpers ansvar å ordne med oppsigelse eller videre leieforhold.

Megler kontaktet kommunen vedrørende at det kun er registrert 1 boenhet på eiendommen. Kommunen svarer følgende:

«I og med at byggetegningene fra 1977 viser to adskilte boenheter, og vedlagte byggetillatelse viser selvstendig boenhet, ville jeg ha krevd retting av matrikkelen. Bygget burde ha vært registrert med en utleiedel allerede i 1977. Henvendelse om retting kan sendes [postmottak@orkland.kommune.no](mailto:postmottak@orkland.kommune.no).

Samtidig med retting vil kommunen tildele bygget 2 adresser.

Om eier av huset velger å bo i den største eller den minste boenheten har ingen betydning.

Hvis en ikke kjenner historikken er det jo en ulovlig utleiedel, så hvis en har mulighet for å dokumentere at den var omsøkt allerede i 1977 ville jeg ha fått rettet matrikkelen så fort som mulig.

De kommunale avgiftene er jo knyttet opp mot matrikkelen, så det er viktig at reell bruk av boligen stemmer med det en betaler i kommunale avgifter for boligen.»

Eier kontaktet selv kommunen for å få rettet matrikkelen. 08.04.26 opplyser kommunen på mail: «Kan bekrefte at dette ble endret i dag (feilretting i matrikkelen etter vedtak gjort i 1977 om tilbygg med separat boenhet). Så nå skal det være i orden.» Megler har undersøkt i matrikkelen og boligen er nå registrert som enebolig med hybel/leilighet.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

10.04.2026



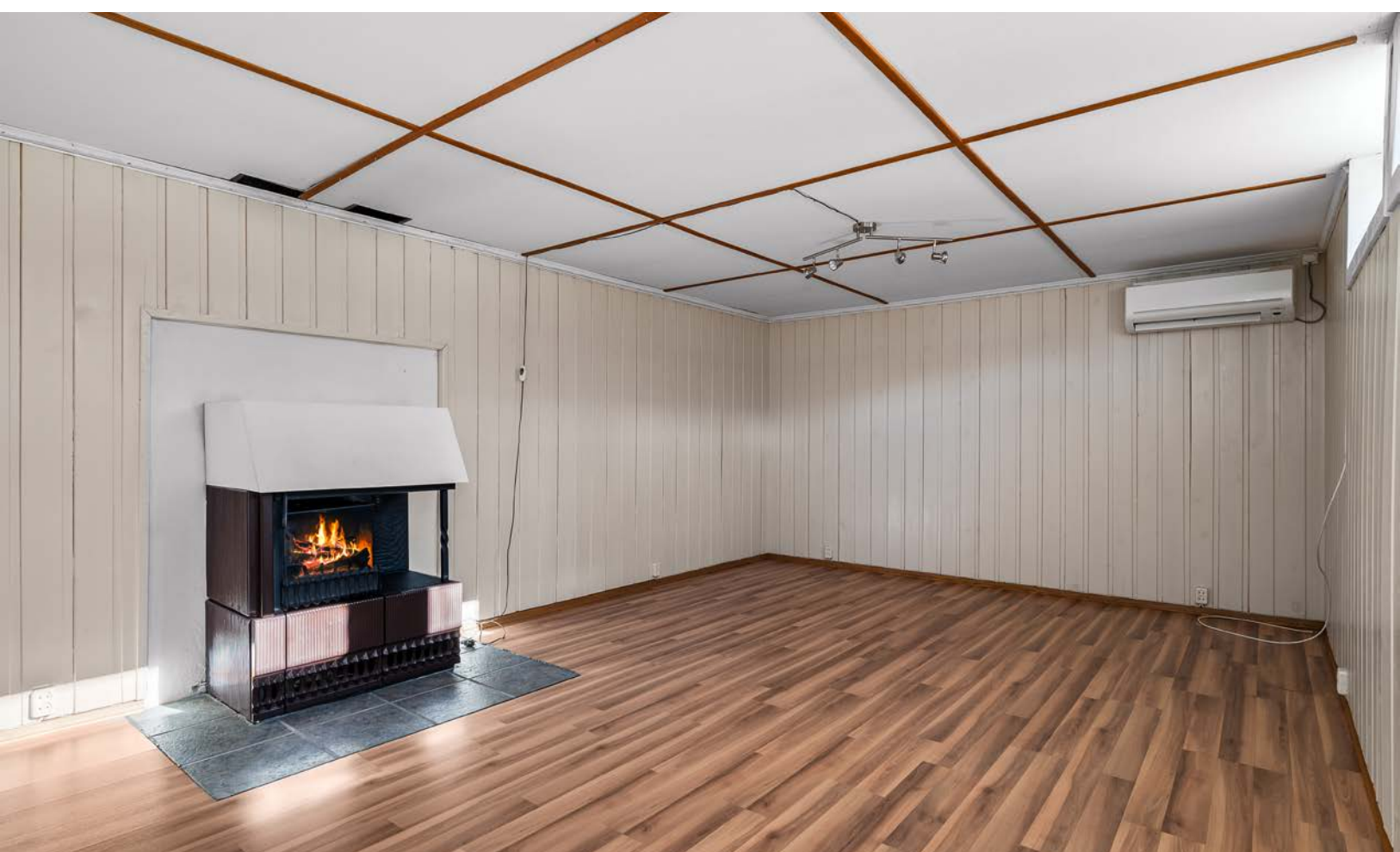
















Utleie



Utleie



Utleie



Utleie



Utleie



Utleie







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Vedlegg



Sørlekk, Stein



Sørlekk, Turid

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Stein Sørlekk

Turid Sørlekk

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Moflata 10

7336 Meldal

5059-476/92/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifting av vindu og dører i en periode ifra 2006 til og med 2023. Tak skiftet av forrige eier ca.2002,påbygg av altan med tak ca2007. Bygd altan på minste leiligheta ca2007.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Drenert og planert ca2006

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

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

**Firmanavn:** Jordet Grustak AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Planering av plen for å få overvann ifra huset, og grunnmursplast på murer+avløp av takvann til synk i terrenget

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Jordet Grustak AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Planering av terreng Grunnmursplast på murer Takavløp til synk i yerenget.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Der d er kjeller

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Graveng meg selv.Rørarbeid Meldal blikkrnslagerverkdted Az

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt vannledning ifra kommunalt vann inn til kjeller og påkoblet til eksisterende vann opplegg

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Altan med takoverbygg ca2006

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Skiftet ut eksisterende altan, bygde ny altan med takoverbygg.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

En utleiedel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---



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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



## Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Moflata 10, 7336 MELDAL

 ORKLAND kommune

 gnr. 476, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m<sup>2</sup> BRA-i: 237 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 18900-1729

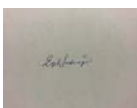
Eiendomsverdi ref nr: OV8967

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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

**Rapportansvarlig**



Egil Indergård  
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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og Decra som takteking. Det bemerkes at enkelte bygningselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid, samt at det må påregnes enkelte oppgraderinger / påkostninger.

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av steinbelagte stålplate, type Decra. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Renner og nedløp av metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på tilbygg og sperrekonstruksjon på opprinnelig del.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet glass 1 2007 Og 2023, men rammer / lister er fra byggeår. Kjøkkenvindu er fra byggeår.  
Bygningen har malt hovedytterdører.  
Det er terrasse av trevirke på begge boenheter.  
Tretrapp til terrasse på hoveddel.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe i tilbygget del.  
Boligen har mursteinspipe på hoveddel.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen finérdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet har flis på gulv og panel på vegger. Flis på vegger i dusjsone.  
Naturlig ventilasjon. Gulv har svakt fall. Det er 2 sluk i rommet og det ene er slukrist festet kun med silicon.( ufagmessig utført ) Det registreres sprekker i gulvflis.  
Av utstyr er det wc, dusjhjørne og 2 servanter nedfelt i innredning.  
Rommet har pasert forventet brukstid og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

### Bad utleiedel

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Sluk er plassert under dusjkabinett. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Kjøkkenet på utleiedel er fra 2018 og har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Ventil på vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er 2 varmtvannstanker. Varmtvannstankene er på ca. 120 liter fra 2001 og 2003

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2006.  
Bygningen har grunnmur i betongstein. Tilbygg er anlagt på ringmur og pilarer.  
Terrenget er flatt.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Nytt vanninntak i 2023

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

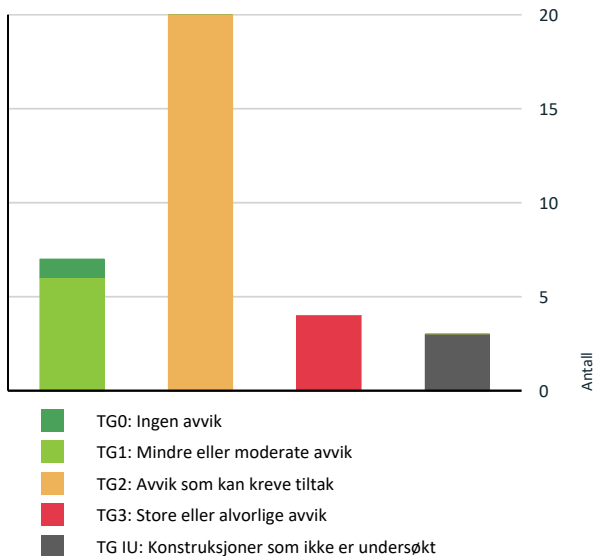
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endret rominndeling.

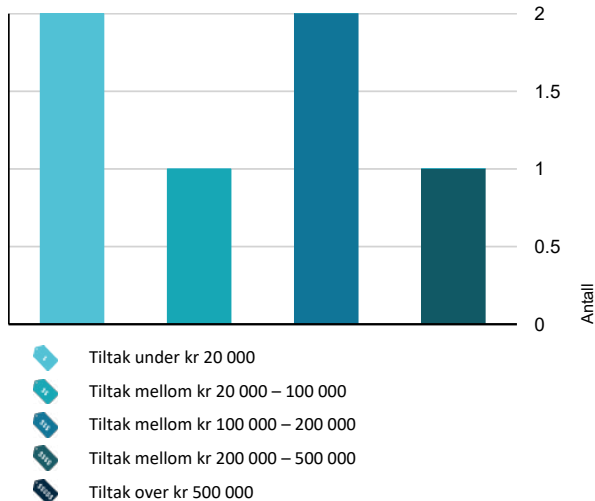
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---






-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1970

### Tilbygg / modernisering

1977      Tilbygg      Tilbygget leilighet.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplate, type Decra. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det registreres sprekninger i kledning / vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på tilbygg og sperrekonstruksjon på opprinnelig del.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det registreres gjennomgående spiker i taktro, og netting på luftespalte er skadet og det registreres at fugler har hatt tilhold på kaldloft på tilbygget del.

Det registreres fuktskjolder i taktro på opprinnelig del ved pipe. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Dette er fra før ny taktekking ble lagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre netting i luftespalter på tilbygget del.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

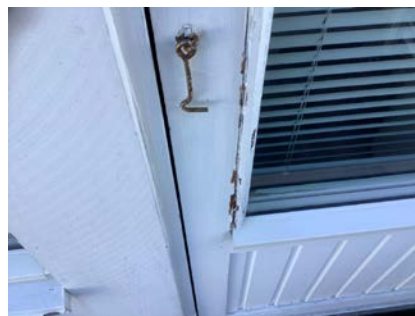
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet glass 1 2007 og 2023, men rammer / lister er fra byggeår. Kjøkkenvindu er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er terrasse av trevirke på begge boenheter.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp til terrasse

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa har ikke rekkverk

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres brukslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling må påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe i tilbygget del.

Årstall: 1977

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### TG 2 Pipe og ildsted - 1

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe på hoveddel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales kontroll / godkjenning av piper og ildsteder av det lokale brann og feievesen.

Det anbefales å montere innvendig rør i teglsteinspipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres ikke fuktinnslag, men det kan forekomme kapilært opptrekk fra grunn (grunnfukt) pga manglende fuktsperre mot grunn.

Det var ikke vanlig byggeskikk å etablere fuktsperre mot grunn på oppføringstidspunktet

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### TG IU Kryp Kjeller

#### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er luke under utstikk på boligen, men luke var fastspikret og tilgang til krypkjeller var ikke mulig på befaringsdagen. Det registreres ventilert i ringmur. Krypkeleir er å betrakte som risikokonstruksjon, og det anbefales nærmere undersøkelser.

### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:  
Det mangler rekkverk i trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk.

## 🔧 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har nådd over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flis på gulv og panel på vegger. Flis på vegger i dusjsone. Naturlig ventilasjon. Gulv har svakt fall. Det er 2 sluk i rommet og det ene er slukrist festet kun med silicon. ( ufagmessig utført ) Det registreres sprekker i gulvflis.

Av utstyr er det wc, dusjhjørne og 2 servanter nedfelt i innredning. Rommet har pasert forventet brukstid og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere tett dusjkabinett i påvente av at rommet blir oppgradert.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

### 1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD

#### 🔧 TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventil på vegg. Sluk er plassert under dusjkabinett. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

**Årstall: 1977**

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD

### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

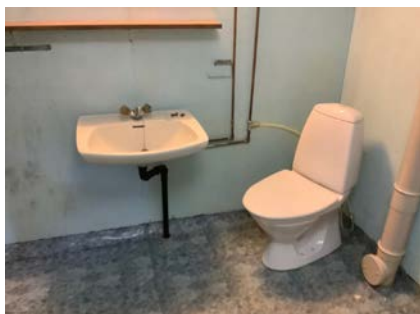
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Kjøkkenet har passert forventet brukstid og må påregnes oppgradert. Det bemerkes knirk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Oppgradering av kjøkkenet må påregnes.

### 1. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet på utleiedel er fra 2018 og har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

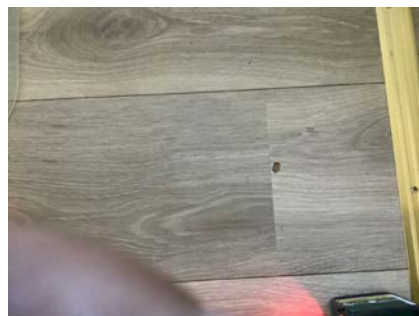
Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Det registreres skade i laminatgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



### 1. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Ventil på vegg.

## Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har passert over halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppgradering / overflatebehandling må påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobbe og galvanisert rør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er 2 varmtvannstanker. Varmtvannstankene er på ca. 120 liter fra 2001 og 2003

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Pga alder anbefales det el-kontroll.**

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2006.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Eier

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Tilbygg er anlagt på ringmur og pilerer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng er flatt.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Nytt i 2023

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

# 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggeteknisk 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

## Enebolig

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	101			101	41
1. etasje utleiedel	56			56	15
Kjeller	80			80	
<b>SUM</b>	<b>237</b>				<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>237</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bod, 2 soverom, toalettrom, bad, trapperom, kjøkken, stue		
1. etasje utleiedel	Gang, 1 soverom, stue, kjøkken, bod, bad		
Kjeller	Trapperom, gang, kjellerstue, vaskerom, boder		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er endret rominndeling.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje / bod

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		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

## Romfordeling

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

## Garasje

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		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			

**SUM BRA** 44

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Egil Indergård Stein Sørloth	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	476	92		0	1293.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Moflata 10

#### Hjemmelshaver

Sørloth Stein, Sørloth Turid

## Bygninger på eiendommen

### Garasje / bod

**Anvendelse****Byggeår**

1970

**Standard**

.

**Vedlikehold**

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Kommentar**

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1989

**Standard**

.

**Vedlikehold**

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



**MELDAL  
KOMMUNE  
SERVICEKONTORET**

**Stein Sørløkk  
Ressveien 8**

**7336 MELDAL**

Deres ref:

Vår ref: Oppgis ved henvendelse hit  
06/1806-2/AROV

Arkivkode:

GNBR-076-001-49/

Dato:

Meldal, 17.01.2007

**Svar på melding om tiltak - takoverbygg altan**

*Gjelder: Utvidelse av altan, samt takoverbygg på altan*

*Areal: 22m<sup>2</sup> altan*

*Bebygd areal: 194m<sup>2</sup>*

*Bruksareal: Uendret*

*Byggested: Gnr. 76 bnr. 1 feste 49, Moflata 10, 7336 Meldal*

Kommentar:

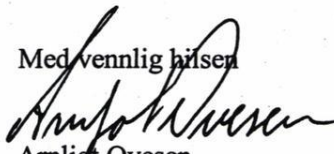
I henhold til plan- og bygningsloven § 86a har byggesakskontoret ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:

1. De innsendte tegninger kan legges til grunn for arbeidets utførelse i samsvar med Plan- og bygningslov med forskrifter.
2. Ved endringer i utførelse skal "som bygget" - tegninger innsendes til kommunen. Større endringer krever tillatelse.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Byggesaksgebyr kr. 1200.- vil bli ettersendt

Med vennlig hilsen

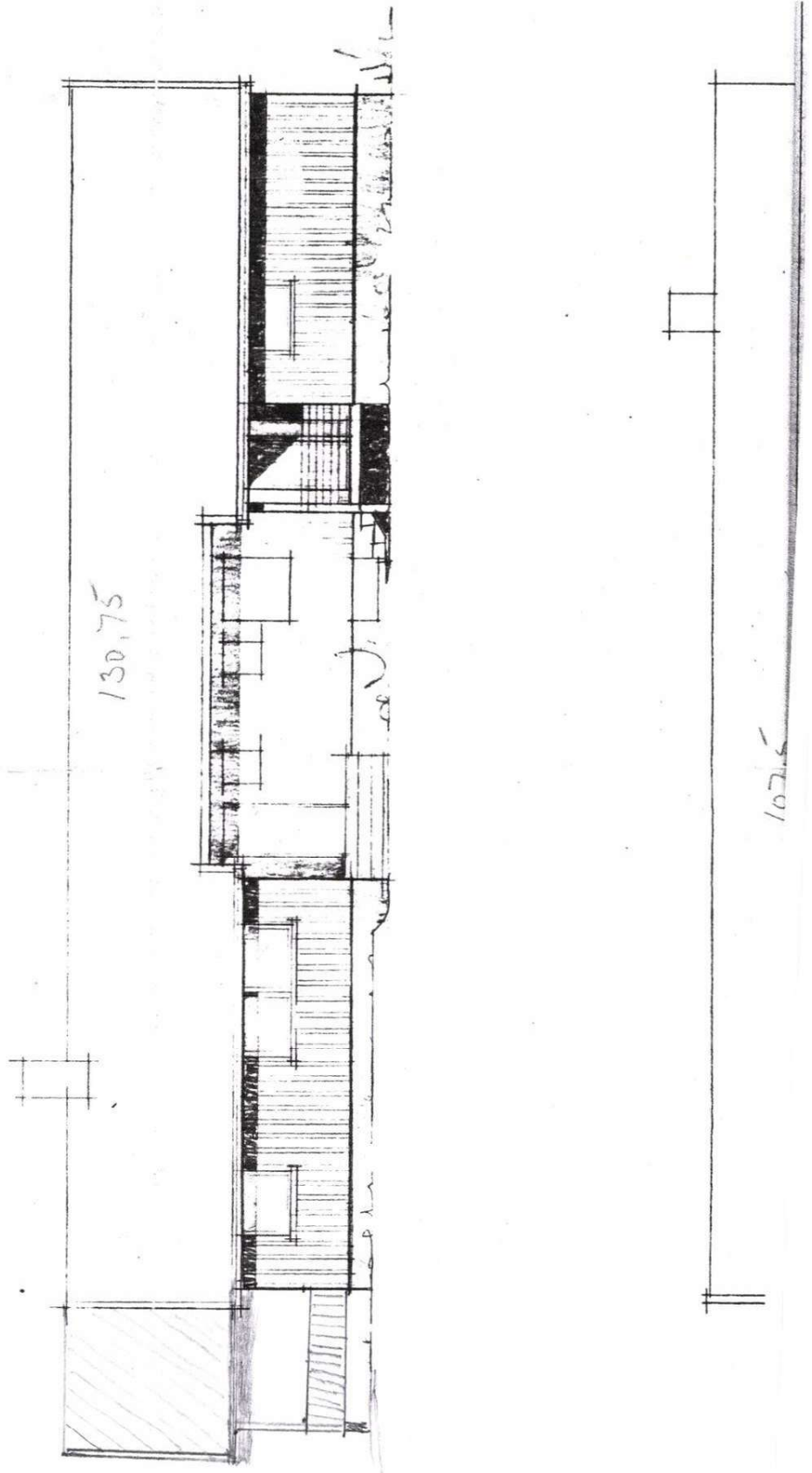


Arnljot Ovesen  
Avdelingsleder

---

Postadresse:	Kvamsveien 2 7336 Meldal	Telefaks:	72 49 51 01	Bankgiro:	4260.05.60322	
Telefon:	72 49 51 00	www.meldal.kommune.no	E-post:	postmottak@meldal.kommune.no	Org.nr.	958 731 647

Sak 06/1806-1- und. 2







**Beskrivelse og bestemmelser til**

# **REGULERINGSPLAN FOR MELDAL SENTRUM**

**Meldal kommune**

## **Forord**

Forslag til reguleringsplan for Meldal sentrum er utarbeidet av Plankontoret etter oppdrag fra Meldal kommune. Meldal kommune har forestått planprosess med kunngjøring av planarbeid, tilskrivning av berørte parter med mer.

Saksbehandlere ved plankontoret har vært landskapsarkitekt Sissel Enodd og arealplanlegger Anne E. Katmo. Kaj Webjørn Remen har vært saksbehandler i Meldal kommune.

Plankontoret den 15. februar 2007

## **Saksbehandling**

1. gangs behandling i planutvalget 19.03.07  
Offentlig ettersyn 07.04-07.05.07
2. gangs behandling i planutvalget 05.06.07  
Offentlig ettersyn 18.06-18.07.07
3. gangs behandling i planutvalget 28.08.07  
Kommunestyret 06.09.07  
Egengodkjent av kommunestyret sak 01/08 14.02.08

## **Endringer**

- Iht vedtak sak 055/07 den 05.06.07, Hovedutvalg for utvikling og drift
- Iht vedtak sak KS-031/07 den 06.09.07, Kommunestyret
- Iht vedtak sak KS-01/08 den 14.02.08, Kommunestyret

## Innhold

1.0	Bakgrunn.....	4
1.1	Samråd og medvirkningsprosess .....	4
1.2	Innspill .....	5
2.0	Planområdet .....	6
2.1	Avgrensning .....	6
2.2	Landskap og bebyggelse.....	7
2.3	Kulturminner .....	7
2.4	Jordbruk, biologisk mangfold.....	9
2.5	Flom.....	9
3.0	Forholdet til andre planer.....	10
3.1	Kommuneplan.....	10
3.2	Reguleringsplaner .....	11
4.0	Planforslaget.....	12
4.1	Byggeområder .....	13
4.2	Offentlige trafikkområder .....	18
4.3	Fareområder.....	19
4.4	Spesialområder.....	19
	BESTEMMELSER.....	21

## 1.0 BAKGRUNN

Reguleringsplanen omfatter Meldal sentrum, som er administrasjonssenter i Meldal kommune, Sør-Trøndelag fylke. Meldal er en innlandskommune som ligger 80 km sørvest for Trondheim, og ca 30 km sørvest for Orkanger. Meldal sentrum er ett av fire tettsteder i kommunen sammen med Å, Storås, Løkken. På kartet til høyre under er stedet markert som Meldal.



### 1.1 Samråd og medvirkningsprosess

Kommunestyret i Meldal gjorde vedtak om regulering gjennom godkjenning av kommunedelplan for Meldal sentrum og gjennom behandling av budsjettet for 2006. Igangsetting av planarbeidet og opplysninger om informasjonsmøte ble kunngjort i Adresseavisa og Sør-Trøndelag den 25.03.06. I tillegg ble det også satt opp plakater i sentrum. Det ble avholdt et informasjonsmøtet den 06.04.06.

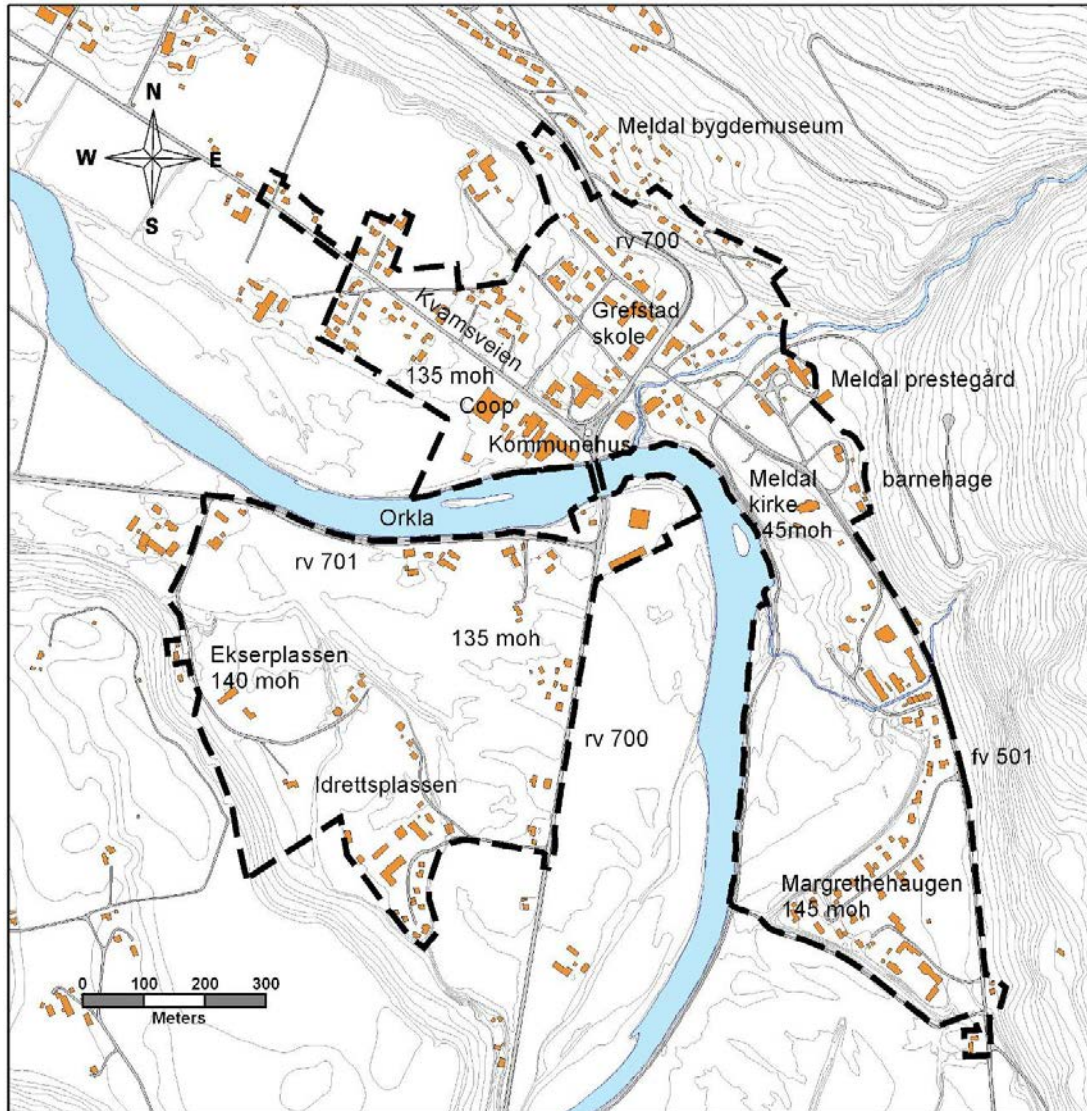
## 1.2 Innspill

Det møtte ca 15 personer på informasjonsmøte den 06.04.06. Innspill i plenum fra møtet er sortert etter tema og referert under:

<i>Tema</i>	<i>Innspill</i>
Parkering	Parkeringsareal for helsetun/kirke
Bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ønske om boliger v/parkering Prestbakkan – platå ovenfor barnehagen.</li> <li>• Fine tomter ovenfor Kalstad.</li> <li>• Tomter for boliger ved John Aas sin tidligere bolig (bak Kølmoen).</li> <li>• Viktig å få mer folk i området, dvs. må tilrettelegge for boliger.</li> </ul>
Tafikk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygge undergang i svingen ved Grefstad barneskole – bruke arealet ved Magne Nordvoll til skole/park.</li> <li>• Elvabrua er et kjempeproblem med manglende gang- og sykkelveg.</li> <li>• Gangvei til Volløyen og avkjørsel Ekserplassen vil gi gode turmuligheter (rundtur sørvest for idrettsbanen)</li> <li>• For smal veg forbi Grefstadtunet – konflikt gående og landbrukskjøretøy. For dårlig veg forbi Ketil Rokkones (hekk ut i veien). Dårlig sikt i krysset nedenfor landbrukssenteret.</li> <li>• Er gang/sykelveg direkte til Kølmoen skrinlagt?</li> <li>• Trafikksikker ved sørligste avkjørsel til Coop (skråning).</li> </ul>
Offentlig areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekserplassen – nytt framtidig skoleareal.</li> <li>• Er det nødvendig med skoleutbygging?</li> <li>• Det eneste fornuftige er å bygge en ny skole – Ekserplassen utpeker seg – idrettsplass, skog.</li> <li>• Skolebygg på HOB tomte?</li> <li>• Kommunen skulle også hatt "kraftforsyninga".</li> <li>• HOB-bygget passer godt for kommunens uteavdeling.</li> </ul>
Sentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentrumsgard må bli tatt hensyn til.</li> <li>• Kafeplass i sentrum.</li> <li>• Møteplass i sentrum mangler- se på boligtomt ved sentrumsbygget.</li> <li>• Dagens bygning på HOB burde vært revet og erstattet med noe som Oppdalsporten.</li> <li>• Kraftforsyninga er til salgs – fint areal – kafeplass.</li> <li>• Meieriboligen burde vært revet for å bedre innsynet til Coop.</li> </ul>
Samfunnsikkerhet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flom må hensyntas.</li> </ul>
Landbruk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dyrkajorda må hensyntas så aktive bruk beholder arealene.</li> </ul>
Friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Videreføring av skogsveien i Grefstadbakkene til "Kakubakken" – gir fine utfartsmuligheter både sommer og vinter.</li> <li>• Gangvei til Volløyen og avkjørsel Ekserplassen vil gi gode turmuligheter (rundtur sørvest for idrettsbanen)</li> </ul>

## 2.0 PLANOMRÅDET

### 2.1 Avgrensning



Avgrensning av planområdet er vist med stiptet linje på kartutsnittet over.

## 2.2 Landskap og bebyggelse

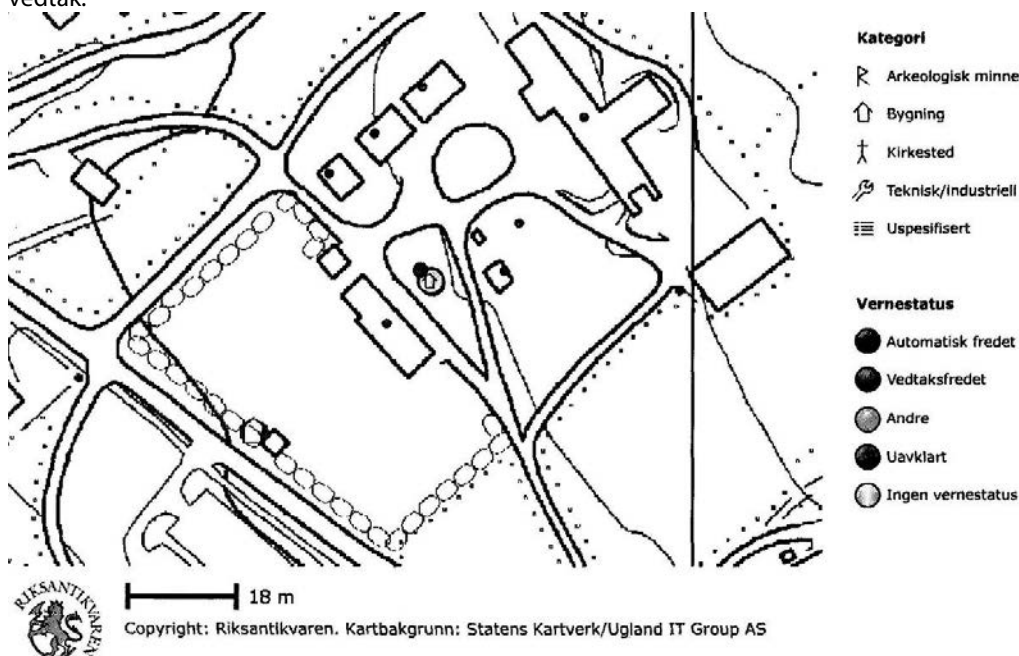
Planområdet ligger på elvesletta langs Orkla. Området er stort sett flatt, men oppdelt av elveterasser. i Orkla som kommer inn i planområdet fra sør men svinger 90 grader vestover, deler området. Rv 700 går gjennom området i nord-sørlig retning og krysser elva der den svinger. Rv 701 starter fra rv 700 og gå følger på sørsida av Orkla i øst-vestlig retning. Sletta i dalbunnen ligger ca 135 moh. Ekserplassen ligger på en terrasse ca 140 moh sørøst i planområdet. Området Meldal kirke- Margrethehaguen ligger på en terrasse øst for Orkla ca 145 moh.

Bebyggelsen i området er preget av Trøndersk byggeskikk, med gårdsbruk der bygningene er plassert i firkanttun med høyde opp til 2 etasjer. Viktige offentlige bygninger som kommunehus, skole og kirke ligger i planområdet. Kommunehuset er høgest med 3 etasjer. Forretninger ligger i området ved rundkjøringa mellom rv 700 og Kvamsveien. Boliger finnes spredt i hele planområdet med høyde opp til to etasjer. Meldal kirke, Meldal prestegård og helsesenter ligger på østsida av Orkla langs fylkesveg 501. Vest for Orkla ligger Ekserplassen som er industriområde i dag. Området er stort sett ubrukt, men det finnes et sagbruk der.

## 2.3 Kulturminner

### Meldal prestegård

På Meldal prestegård ligger det en gravhaug på innmarka. Dette er et fornminne som er automatisk freda. Mange bygninger på Meldal prestegård er dessuten som vist på kartutsnitt under freda gjennom vedtak.



Kartet over viser bygg som er fredet med vedtak på Prestegården. Disse er markert med en sirkel. Muren og Lysthus er fredet. Merket midt på gårdsplassen er en brurastein og en jordkjeller. (Riksantikvaren)

### Meldal prestegårdshage

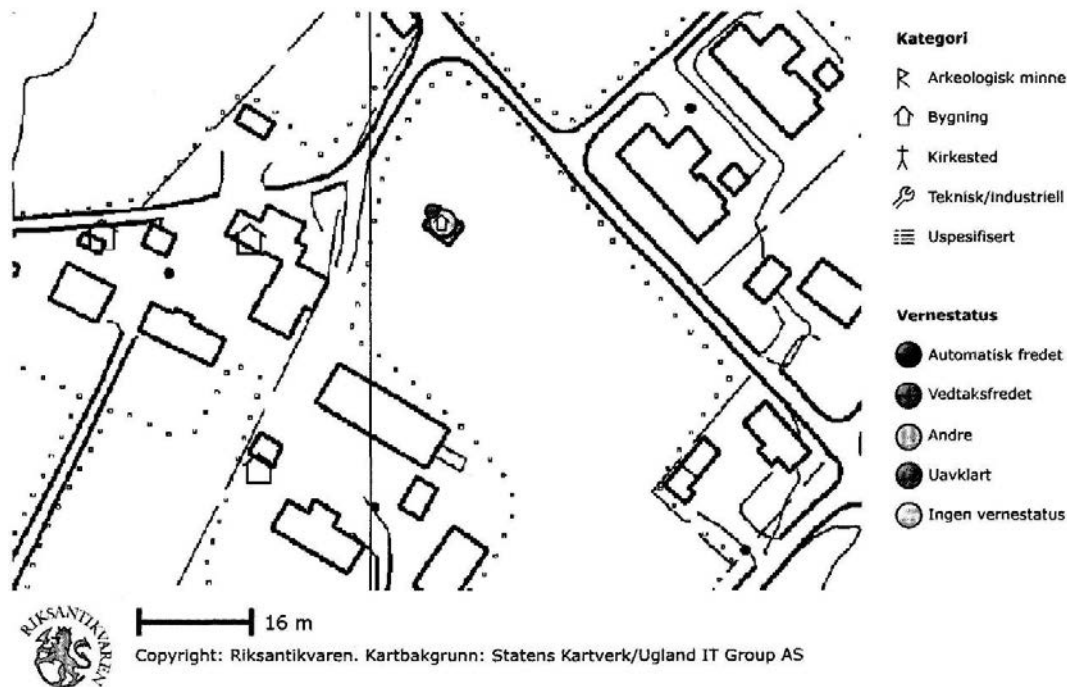


Lysthus og grusganger i Meldal prestegårdshage  
(foto R. Borchenius)

Prestegårdshage ble valgt til kommunens kulturminne i 1997. Hagen ble bygd av presten Jacob von der Lippe Parelus som kom til bygda i 1793. I 1795 stod lysthuset ferdig, og året 1800 anla han hagen nedenfor våningshusene. Hagen ble etablert imellom to stilepoker, og har preg av begge. Renaissancehagestil som har symmetri, lysthuset ble plassert symmetrisk foran huset. Kvarterene som utgjør urtehagen er også typisk for renaissancehagen. På 1800-tallet var det også vanlig med omfangsrrike landskaphager. Den bestod av snirklete grusganger og fargesprakende utplantingsplanter. Rester etter store trær og grusganger viser at hagen hadde preg av engelsk landskapsstil.

### Grefstad

Ved Grefstad finnes også som vist på kartutsnittet under en bygning som er freda gjennom vedtak.



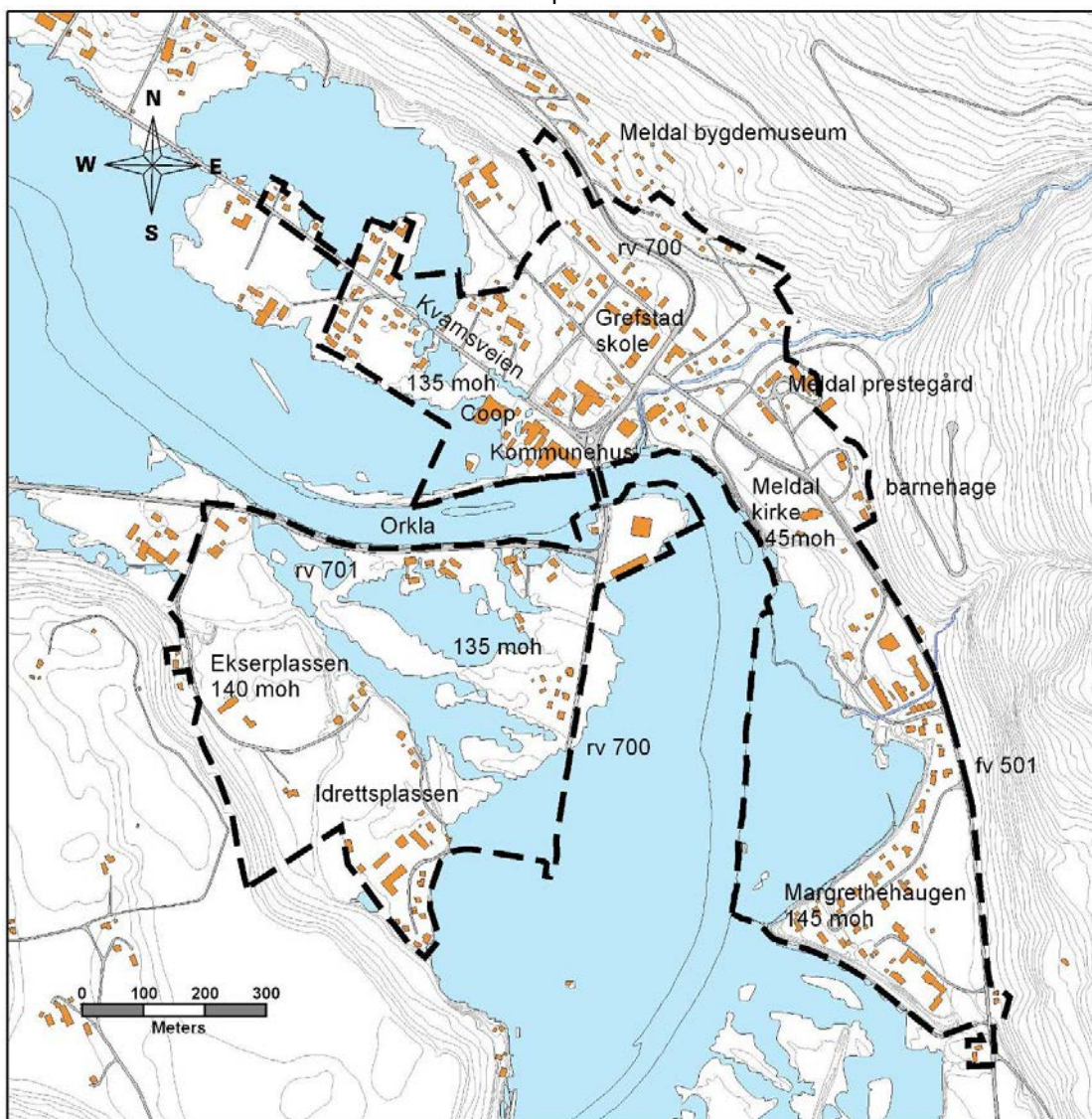
Kartet over viser bygg, markert med en sirkel, som er fredet med vedtak på ved Grefstad. (Riksantikvaren)

## 2.4 Jordbruk, biologisk mangfold

Areal som er ubebygd i planområdet er stort sett god dyrka jord på elvesletter langs Orkla. Det er ikke registrert sårbare arter, viktige vilttrekk i planområdet.

## 2.5 Flom

Slettene langs Orkla vil være utsatt for flom. I reguleringsplansammenheng tar vi utgangspunkt i 100-årsflom. Områder som vil bli berørt av denne er vist på kartet under.

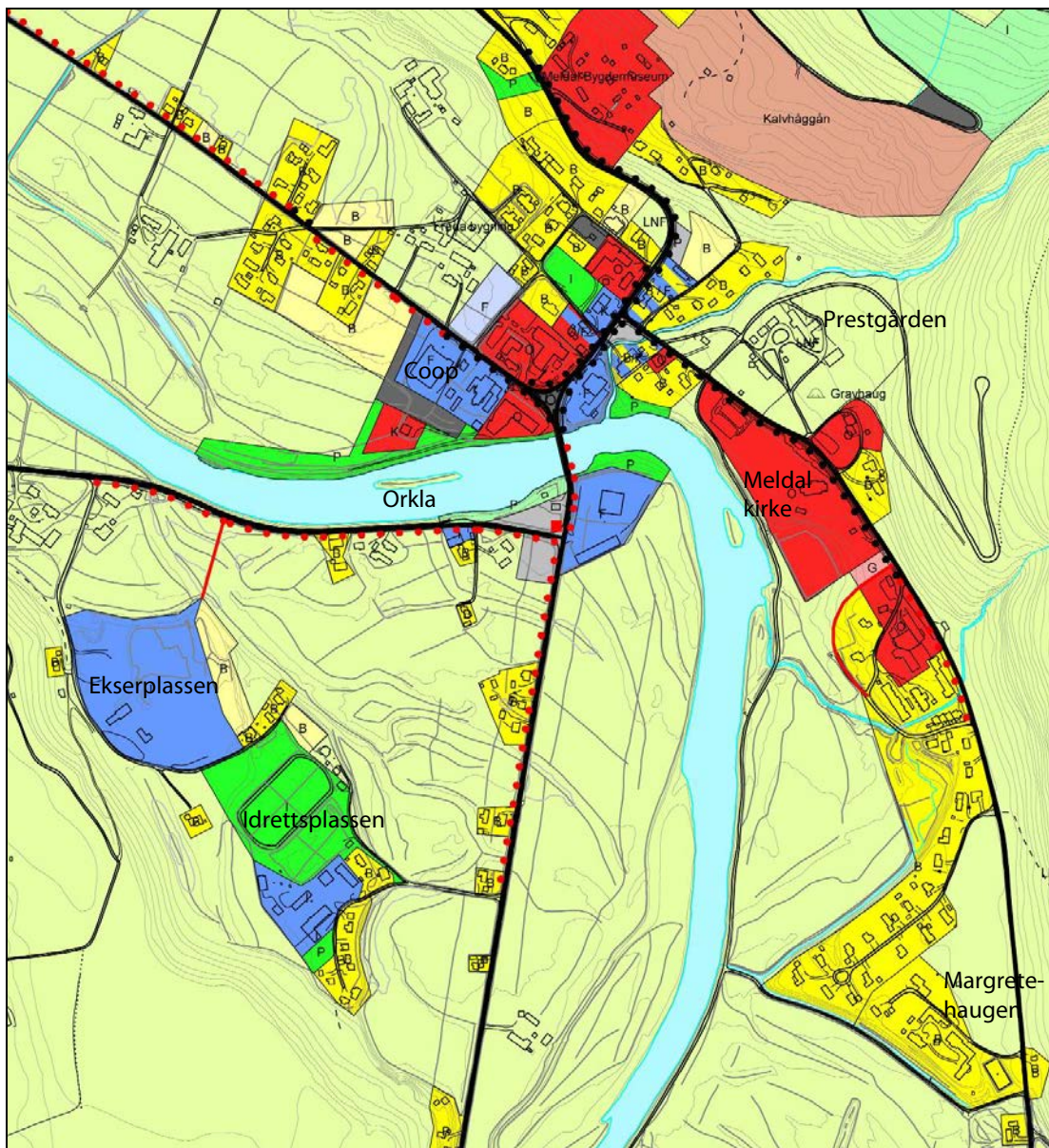


Blå områder på kartet over viser arealer som blir berørt av en 100-årsflom.

## 3.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

### 3.1 Kommuneplan

Reguleringsplan for Grefstad tar utgangspunkt i kommuneplanens arealdel, delplan Meldal sentrum, vedtatt 30.06.05. Planforslaget er hovedsakelig i samsvar med delplanen. Unntak er områdene ved Ekserplassen, vest for Coop og Prestgården.



Over vises utsnitt av kommuneplanens arealdel, delplan Meldal sentrum, vedtatt 30.06.2005.

### **3.2 Reguleringsplaner**

Ny reguleringsplan for Meldal sentrum vil oppheve følgende reguleringsplaner:

- Grefstad sentrum, vedtatt 1983
- Meldal sentrum- området Meldal kirke – Margrethehaugen, gang- og sykkelveg langs fylkesveg 101, vedtatt 1986
- Ekserplassen industri- og boligområde vedtatt 1998



#### 4.1 Byggeområder

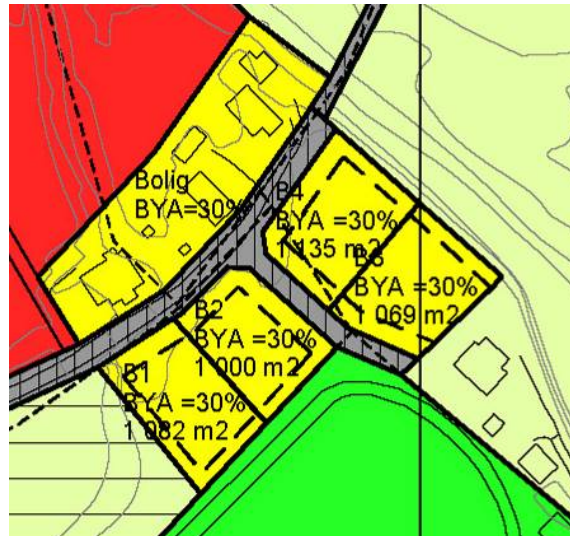
Byggeområder omfatter i utgangspunktet arealer for oppføring av bebyggelse. Planforslaget viser byggeområder for boliger, forretning, garasjeanlegg, industri, offentlige bygninger, og kombinerte formål for offentlige bygninger/allmennyttig formål, offentlige bygninger/kontor og forretning/kontor/bolig.

##### 4.1.2 Bolig

Planforslaget viser 27 nye boligtomter. Disse er ved Ekseplassen, "Skråveien", Grefstad, Tøftveien, Messråa og Moflata nedre.

##### *Ekseplassen*

Nord og øst for fotballbanen er det vist 4 nye boligtomter, B1-B4. Atkomst til boligene vil følge privat veg til boligene som er i området allerede. Stikkveg mellom B2 og B4 er ny, og går også inn til eksisterende bolig (landbruk) øst for fotballbanen. Boligområdet vil også kunne få atkomst veg gjennom område for offentlige bygninger i nord. Privat gangveg er planlagt i forlengelsen fra eksisterende veg i området mot rv 701.

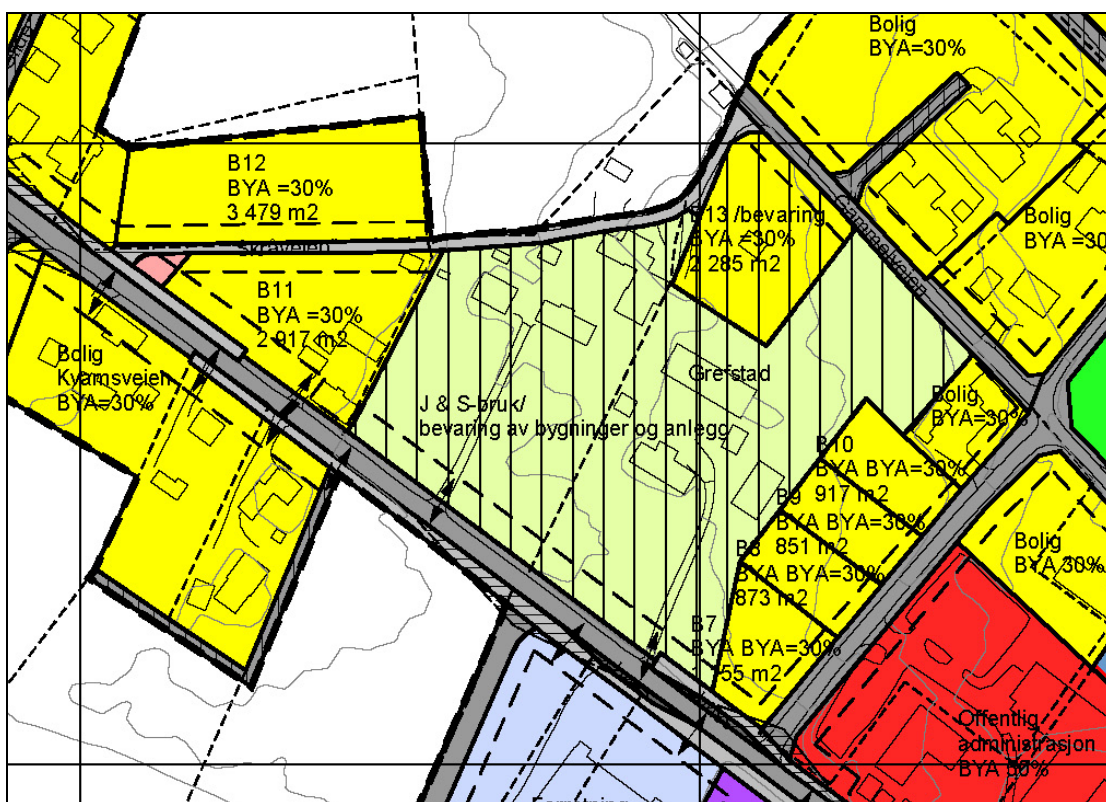


*Nye boligtomter ved Ekseplassen er vist på kartutsnitt til høyre.*

##### *Grefstad*

Øst for Grefstad, langs xx- vegen er det regulert 4 nye boligtomter.

Nord for Grefstad, i krysset mellom Gammelveien og "Skråveien" er det fradelte ei boligtomt. Midt på arealet ligger en bygning som er freda ved vedtak. Arealet, B13, er vist til boligformål og bevaring av bygninger og anlegg.



Kartutsnitt over viser nye boligområder B7 – B10 mellom Kvamsveien og Gammelveien, B11 og B12 ved Skråveien og B13 ved Grefstad. B11 og B12 er utsatt for flomfare. B13 er også regulert til bevaring.

### “Skråveien”

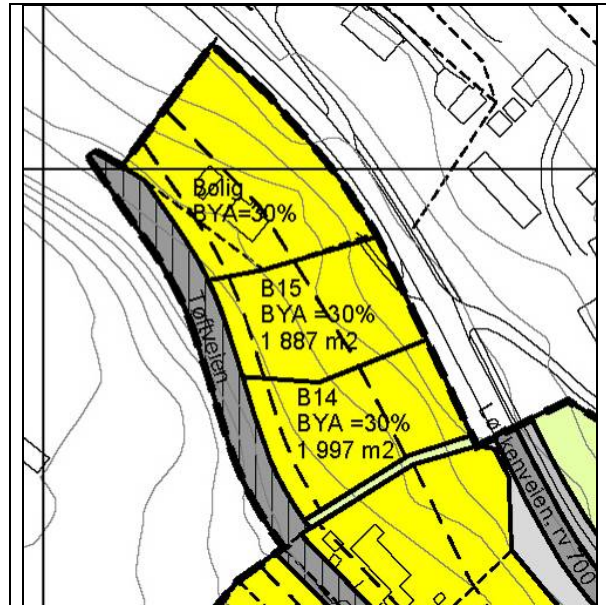
På begge sider av Skråveien er det vist to nye boligområder, B11 og B12. Områdene er egnet for tettere bebyggelse enn eneboliger. Begge arealene er i samsvar med kommuneplanens arealdel. B11 består også av eksisterende bolig og fremstår som et småbruk. Det er planlagt privat atkomstveg til områdene fra Kvamsveien. Vegen er regulert videre østover som privat gangveg der det er tillatt å kjøre for rettighetshavere og til eiendommene. Både B11 og B12 er utsatt for flomfare. Området må fylles opp før bygging og kan ikke bebygges med kjeller.



Bildet over er tatt fra Kvamsveien møt øst innover skråveien. Nye boligområder er planlagt på begge sider av vegen.

### Tøftveien

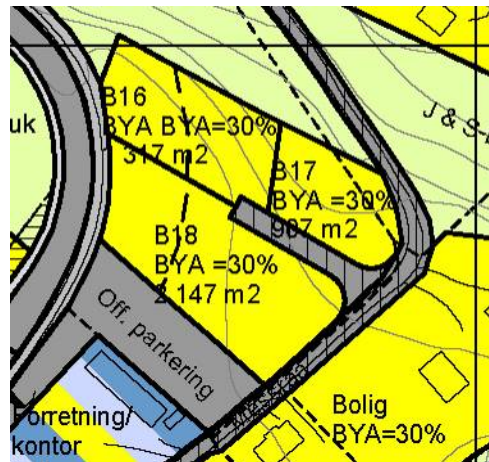
Tøftveien forlenges fram til eksisterende bolig Boligen som i dag har i dag atkomst fra Løkkenveien, får ny atkomst fra forlengelsen av Tøftveien. Det er vist to nye boligtomter, B14 og B15 med atkomst fra forlengelsen av Tøftveien. Tomtene er vendt mot vest, men er nokså bratte. Det er derfor foreslått store tomter. Grønn korridor sør for B14 ivaretar gjelgang.



Kartutsnitt til høyre viser forlengelse av Tøftveien (privat veg) fram til bolig som atkomst fra Løkkenveien i dag, og to nye boligtomter.

### Messråa

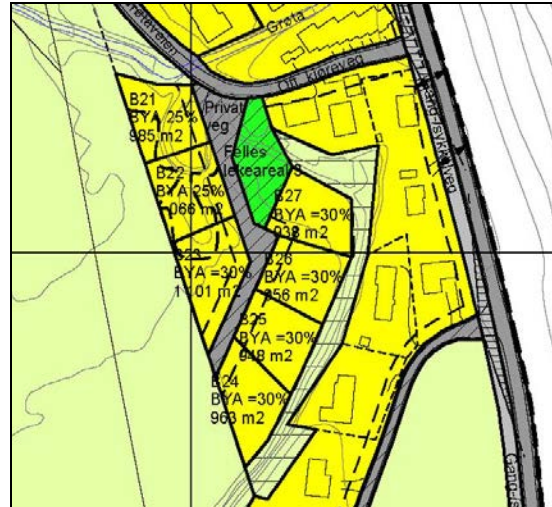
Mellom Løkkenveien og Messråa er det vist 3 nye boligtomter med privat atkomstveg fra Messråa. Byggegrense mot Løkkenveien er 20 m fra midten. Område for offentlig parkering sør for boligområdet er i planlagt i tilknytning til bygdemuseet.



Kartutsnitt til høyre viser nye boligtomter mellom Løkkenveien og Messråa.

### Moflata nedre

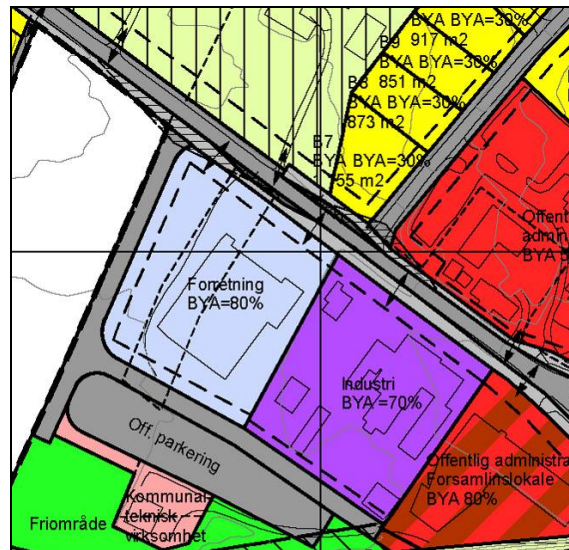
Nedenfor Moflata er det vist et nytt boligområde med 7 tomter, B21-B27. Området får atkomst med privat stikkveg fra Grøtaveien. Området er flomutsatt og må fylles opp til over flomnivå før utbygging. Likeså kan det ikke bygges kjeller på bygningene i området. Området er i samsvar med kommuneplanens arealdel.



Kartutsnitt til høyre viser nytt boligområde nedenfor Moflata.

### 4.1.4 Forretning

Forretningsområdet ved Coop er noe utvidet mot øst.



Kartutsnitt til høyre viser områder for forretning ved Coop.

### 4.1.3 Offentlige bygninger

Ved Ekserplassen er det vist område for offentlige bygninger. Bakgrunnen for forslaget er at det drøftes å bygge felles barneskole for Grefstad, Å og Storås. Skolestrukturen er ikke klar, og arealet som er foreslått til offentlig formål er tatt med for å klargjøre et av alternativene som er drøftet i skoledebatten. I kommuneplanens arealdel er området hovedsakelig vist til industriformål.



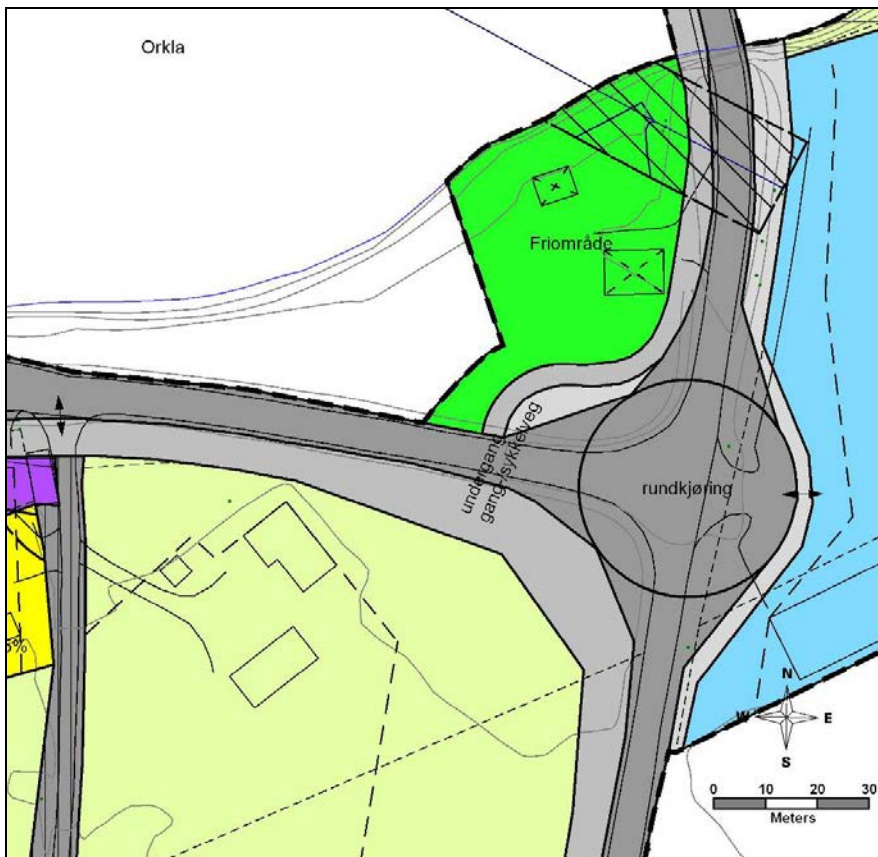
## 4.2 Offentlige trafikkområder

### 4.2.1 Atkomstveg til Ekserplassen

I samsvar med kommuneplanens arealdel er det vist ny atkomstveg fra rv 701 til Ekserplassen (se kartutsnitt under offentlige bygninger).

### 4.2.2 Rundkjøring rv 700/ rv 701

Det er vist ny rundkjøring med diameter på 40 m mellom rv 700 og rv 701. Rundkjøringa er plassert slik at den ikke krever riksvegene må legges om. Eksisterende bolig nord-vest for planlagt rundkjøring er forutsatt innløst og tomta er foreslått regulert til friområde. Garasjeanlegget på østsida får atkomst fra rundkjøringa.



Kartutsnitt over viser forslag til ny rundkjøring mellom rv 700 og rv 701, gang-/sykkelveg langs rv 700 og rv 701 med planskilt kryssing med undergang under rv 701 vest for den nye rundkjøringa.

#### 4.2.3 *Gang-/sykkelveg*

Det er vist ny gang-/sykkelveg både langs rv 700 og rv 701. Gang-sykkelvegen er lagt på vestsida av rv 700 fra avkjøring til idrettsplassen til kommunehuset og på sørsida av rv 701, fra ny rundkjøring til privat veg til Ekserplassen. På grunn av at bebyggelsen ligger nær riksvegene, er det hovedsakelig forutsatt at det bygges rekkverk mellom kjøreveg og gang-/sykkelvegen. Vest for planlagt rundkjøring er det vist planskilt kryssing av riksvegen med undergang. Undergangen er flomutsatt og må bygges slik at den tåler flom.

Det er også vist gang-/sykkelveg langs Kvamsveien, fra Coop til boliger ved plangrensa. Det er her forutsatt fortausløsning. Gang-/sykkelvegen er lagt på sørsida av Kvamsvegen fram til område B11 ved Skråveien, og er derfra lagt på nordsida (se kartutsnitt under beskrivelse av boligområde ved Skråveien).

#### 4.2.4 *Avkjørsler*

Avkjørsler fra rv 700 og rv 701 på vestsida av Orkla skal følge gang-/sykkelveg fram til avkjørsel vist med pil eller til regulert veg.

### 4.3 **Fareområder**

Områder som er vist til byggeområde som er kan bli berørt av 100-årsflom er vist som område med flomfare. Disse områdene må fylles opp til nivå over 100-årflom før de kan bebygges, kan ikke bebygges med kjellere.

### 4.4 **Spesialområder**

#### 4.4.1 *Privat veg*

Atkomstveger i boligområder er hovedsakelig vist som private veger.

#### *Privat gangveg*

Fra industriområdet (blikkenslager) vest for ny rundkjøring er det vist en privat gangveg, som er lagt langs eiendomsgrense, til Ekserplassen.

Skråveien er vist som privat gangveg videre nordover fra boligområdene B11 og B12.

#### 4.4.2 *Friluftsområde*

Skråningen sør for Ekserplassen og vest for idrettsbanen er vist til friluftsområde (se kartutsnitt under offentlige bygninger).

#### 4.4.3 *Andre spesialområder*

Meldal prestegårdshage og gravhaug ved Prestegården er vist til annet spesialområde. Områdene er i tillegg vist som bevaringsområde.

#### 4.4.4 *Bevaring av bygninger og anlegg*

For å ivareta kulturminner er følgende områder vist som områder for bevaring av bygninger og anlegg:

- Boligområde, B13 ved Grefstad
- Prestegårdshagen
- Område for jord- og skogbruk ved Meldal prestegård.
- Gravhaug øst for Meldal prestegård

Planlagte tiltak i disse områdene må høres hos kulturminnemyndighetene.

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MELDAL SENTRUM

Vedtatt 14.02.2008 – Sak 01/2008

### 1.0 Fellesbestemmelser

#### 2.1 Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette utføres innen 1 år etter at byggarbeidene ferdigstilles.

#### 2.2 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler og kryss skal bygges iht kravene i vegnormalene. Ferdige avkjørsler og kryss skal godkjennes av Statens vegvesen. Avkjørsler/kryss skal være bygd før utbygging av nye områder starter.

### 2.0 Byggeområder

#### 2.1 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene, og skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

#### 2.2 Flom

Gulvnivå skal ligge minimum på nivå for 200-årsflom. NVE sine retningslinjer gjelder med unntak av sikkerhetspåslag. Oppfylling rundt bygninger må utføres med masser som hindrer utvasking ved flom og dermed ødeleggelser på bygninger.

#### 2.3 Utendørs lagring

Skjemmende utendørs lagring på den ubebygde delen av tomta tillates ikke.

#### 2.5 B1-B4 og O1

Gang-/sykkelveg fra sentrum med tilhørende undergang under riksveg 701 skal være ferdig utbygd før bygninger i områdene B1-B4 og O1 tillates tatt i bruk.

#### 2.6 B6- B12

Det skal opparbeides lekeareal på minimum 25 m<sup>2</sup> for hver boenhet samtidig med bebyggelsen for øvrig.

**2.7 Område for offentlig bebyggelse og kombinerte formål som inkl allmennyttig formål**  
Arealer foran innganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. Utearealene forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

Område O1 og område med kombinert formål off.bygn og allmennyttig formål: max mønehøgde: 12 m, maks gesimshøgde 11 m.

**2.8 Område for bolig og kombinerte formål som inkl bolig**  
Boliger skal være tosidig belyst. Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal. Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass for hver boenhet.

Bolig tillates ikke etablert i 1. etasje for eiendommen gnr/bnr 76/10.

**2.9 Område for forretning og kombinerte formål som inkl forretning og kontor**  
Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. Utearealene forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

Sammen med byggesøknad etter PBL §93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmur og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Bolig tillates ikke etablert i 1. etasje for eiendommen gnr/bnr 76/10.

### **3.0 Offentlige trafikkområder**

Kjøring langs gang-/sykkelveg tillates til eiendommene gnr/bnr 145/4, 146/3, 150/2,150/10, 150/12 og områdene B11 og B12.

### **4.0 Spesialområder**

#### **4.1 Bevaring av bygninger og anlegg**

Eventuelle inngrep eller tiltak innen bevaringsområdene må gjøres rede for og godkjennes av kulturmyndighetene (fylkeskommunen).

Jordloven gjelder for eiendommene Grefstad gnr/bnr 73/1 og 73/2.

#### **4.2 Friluftsområde**

Anlegging av stier og oppføring av mindre installasjoner for friluftsmål med maks 4m<sup>2</sup> bebygd areal tillates.

#### 4.3 *Frisiktzone ved veg*

Innenfor sonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over planum på tilstøtende kjørebaner.

#### 4.4 *Annet spesialområde*

Annet spesialområde ved Meldal prestegård skal nyttes til historisk hage.

### **5.0 Fellesområder**

Felles lekeareal 3 er felles for områdene B21-B27.

Felles lekeareal 4 er felles for boliger i området Moflata.

Felles lekeareal 5 er felles for boliger i området Margrethehaugen.

Utearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen for øvrig.



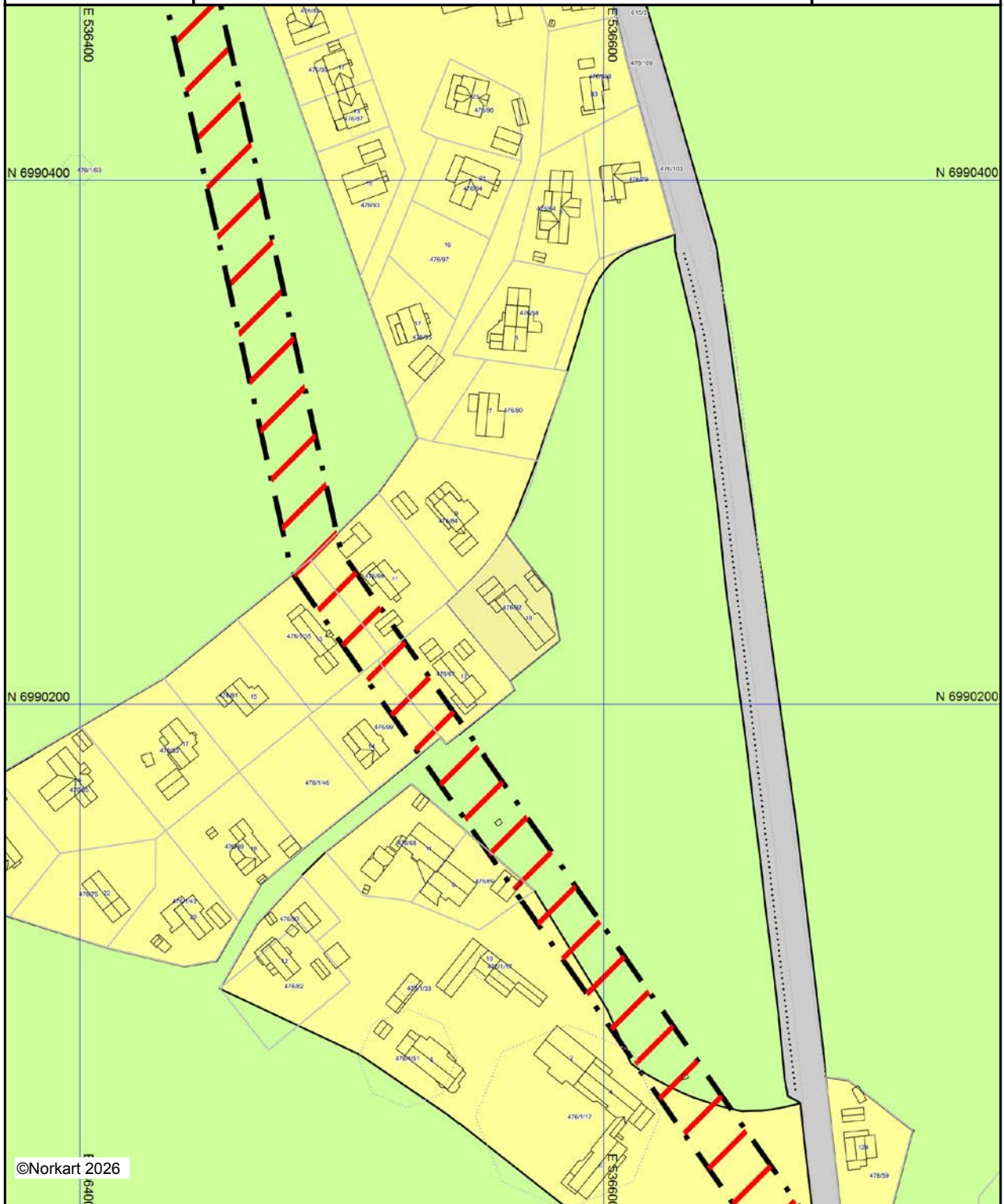
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 476/92  
Adresse: Moflata 10  
Dato: 19.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



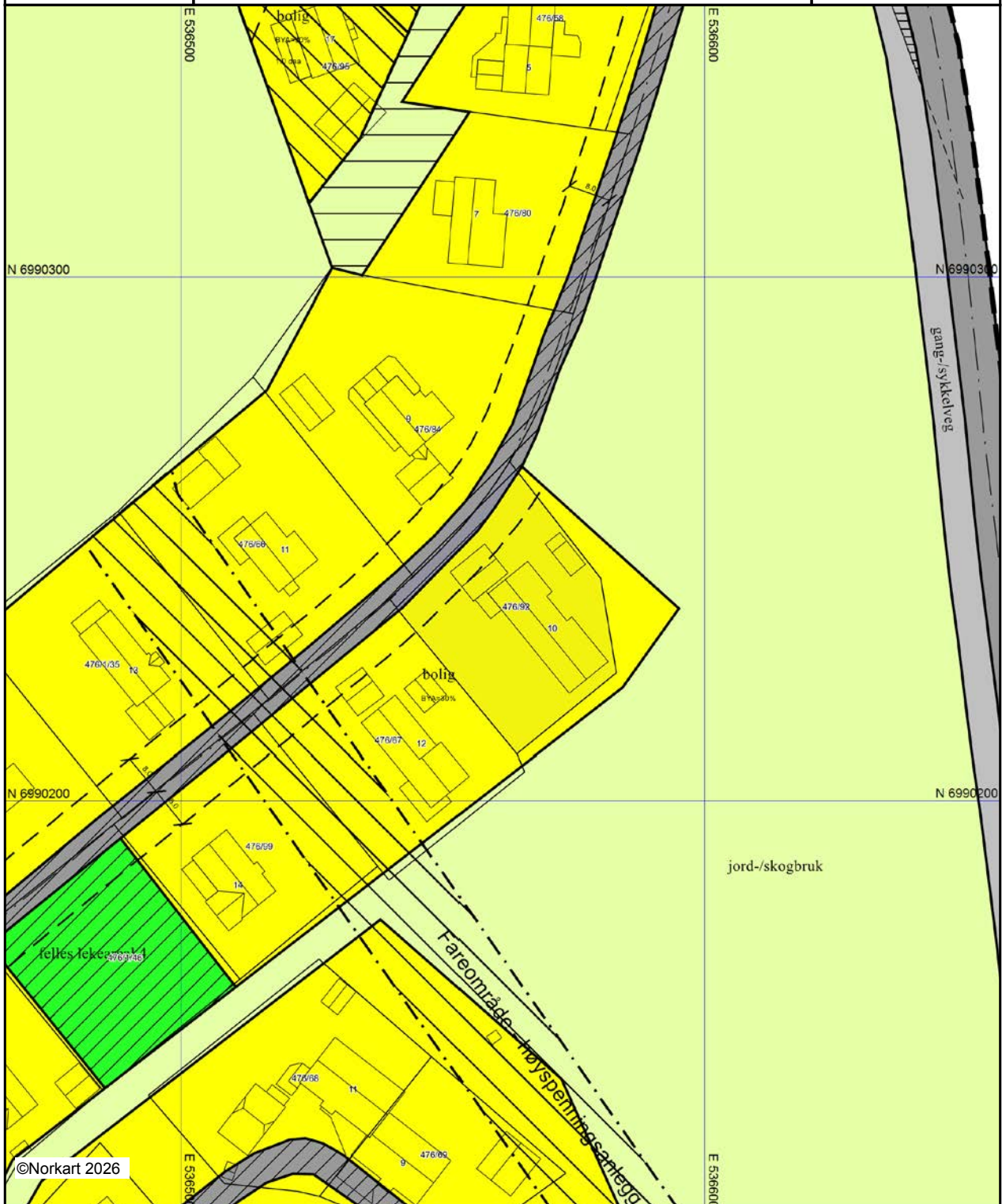
Orkland kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 476/92  
Adresse: Moflata 10  
Dato: 19.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkeveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Område med flomfare
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Ahc** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc** Påskrift areal
- Abc** Påskrift utnytting
- Abc** Påskrift bredde
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	476	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	306707681	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	183962418	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Meldingssak tiltak fullført	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Moflata 10, 7336 MELDAL
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 306707681.			

<b>BruksenhetId</b>	113238402	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	183962418	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Moflata 10, 7336 MELDAL

## Situasjon

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

## Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
	Kombinert ildsted		

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.02.2020	Tilsyn	25.08.2021	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 113238402*

<b>BruksenhetId</b>	293080107	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	300055068	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Meldingssak tiltak fullført	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 293080107.

<b>BruksenhetId</b>	113238465	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	183962566	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113238465.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

# Eiendomskart for eiendom 5059 - 476/92//



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.

- |                               |                                       |                                |                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet     | ----- Eiendomsgromtvistet             | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrom nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgrom nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgrom nøyaktig >10<=30   | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgrom nøyaktig <= 10     | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgrom uss nøyaktighet    |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 293,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6990226,84	<b>Øst</b>	536556,66

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6990242,9	536544,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Veg midt (84)	6,20	
2	6990264,76	536562,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Veg midt (84)	28,71	100,44
3	6990242,51	536580,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,23	
4	6990224,5	536583,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,26	
5	6990209,06	536564,18	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	24,49	
6	6990234,59	536543,01	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	33,17	
7	6990238,65	536539,83	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Veg midt (84)	5,16	



Orkland kommune

## Ledningskart

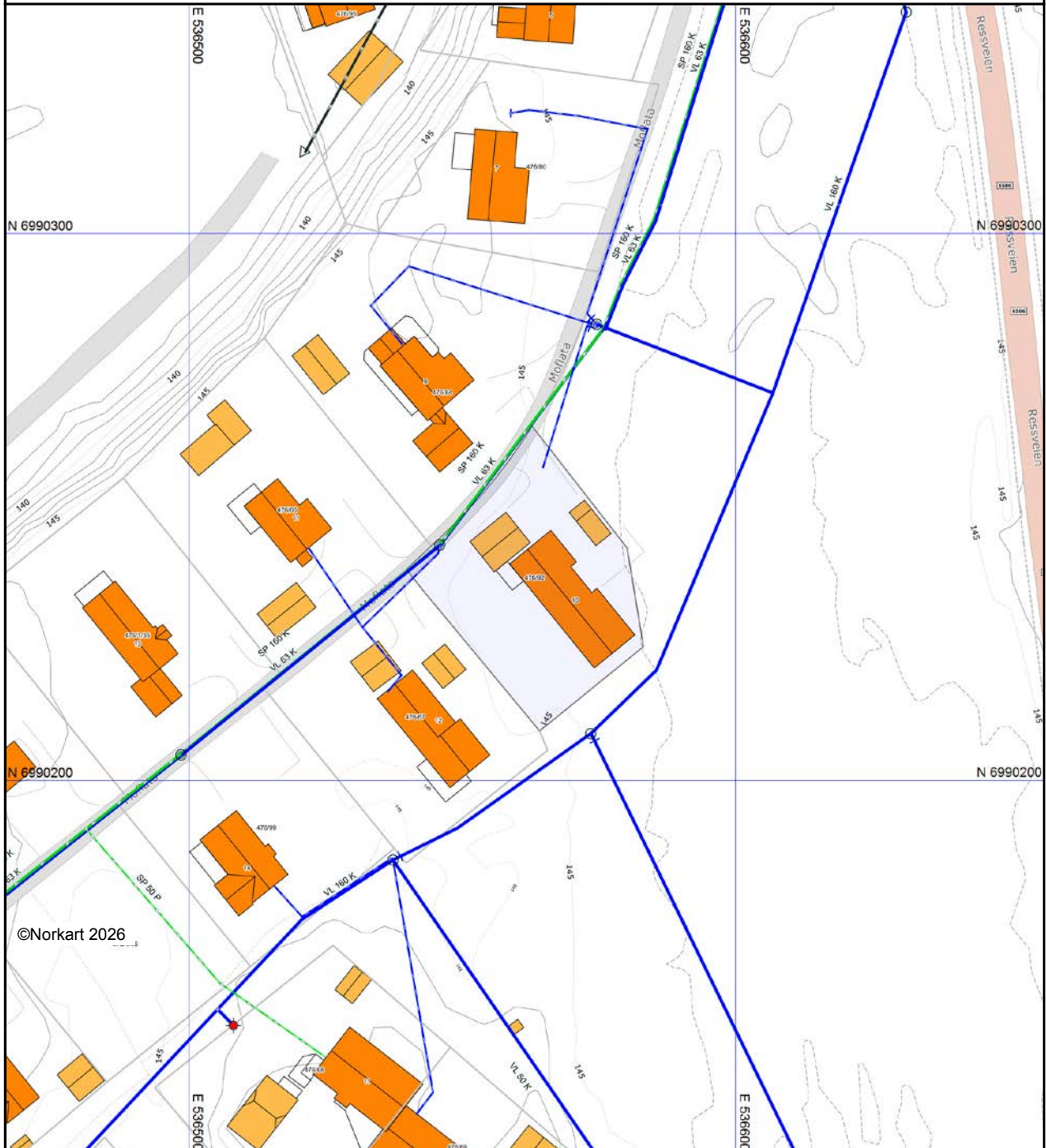
Eiendom: 476/92  
Adresse: Moflata 10  
Dato: 19.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

INNFLYTTINGSATTEST

Fr. Berit Øverland, 7390 Meldal gis herved innflytningstillatelse på eiendommen "Moflata 19" av g.nr. 76 b.nr. 1 i Meldal. Følgende mangler og eller feil må være rettet innen 1. mars 1972.

1. Lakkering av dørterskler over alt.
2. Ved naturlig avtrekk fra kjøkken skal avtrekk føres i egne kanaler over tak.
3. Friskluftinntak til W.C.
4. Justering av isolasjon ved rafta for å få fri lufting.
5. Skillevegger i kjeller, maling av tak i kjeller.
6. Det mangler inngangstrapp og altantrapp.
7. Garasje må kles innvendig med tennvernende kledning A 10.

Følgende mangler må være rettet innen 1. juni 1972.

8. Maling av vinduer inn- og utvendig i kjeller samt maling av vinduer og altandør utvendig i 1. etg.
9. Utvendig planering med fall fra huset.
10. Puss av grunnmur med innsetting av ventiler.

7390 Meldal, den 20. desember 1971

MELDAL BYGNINGSRAD

*Arthur Hakvåg*  
Arthur Hakvåg

---

*Svein Gunnes*  
Svein Gunnes

MELDAL KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

J.nr.283/79

KOPI

INNFLYTTINGSATTEST

I henhold til bygn.lovens § 99, pkt. 2 gis herved Jori Oliv Hedley innflyttingstillatelse til tilbygg til bolighus på eiendommen feste nr.49 av g.nr.76, b.nr.1, Moflata boligfelt, 7390 Meldal.

Ved besiktigelse den 2/4-79 fant man flg. feil og mangler som må være rettet på innen 1/10-79:

1. Feieluke var tildekt og dette må fjernes ved evt. montering av ovn slik at avstand til tre eller annet brennbart materiale blir min. 30 cm.
2. Pipe var ført opp til mørkloftet og må føres over tak.
3. Etternitt-tak tilsvarende eksist. hus var ikke lagt.
4. Takrenne/nedløp var ikke montert.
5. Utv. beising gjenstår.
6. Maling av jerndrager under bjelkelag samt behandling av stubbgulv med antiparasitt el.l. gjenstår.
7. Ventilrist i mur mangler.
8. Trapp foran hovedinngang var midlertidig oppført og likeledes gjenstår trapp foran balk.dør til stue.

7390 Meldal, 2. april 1979

MELDAL BYGNINGSRÅD


*Eilert Halvorsen*  
Eilert Halvorsen  
Bygningssjef

*Kaj Remen*  
Kaj Remen  
Avd.ing.

Kopi: Meldal sparebank, 7390 Meldal.

# Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a


**Meldal kommune**  
 Postboks 8  
 7336 Meldal  
 Telefon: 72 49 51 00    Telefaks: 72 49 51 01  
 E-post: postmottak@meldal.kommune.no

<b>MELDAL KOMMUNE</b>	
Arkivsak <b>07/1594</b> Doknr. <b>1</b>	Kommunens saksnr.
Saksbeh. <b>KARE</b>	
Dato: <b>- 7 NOV. 2007</b>	
<input type="checkbox"/> Felles	<input type="checkbox"/> Fag
<input checked="" type="checkbox"/> Obj. <b>016-001-49</b>	
Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet	

Meldingen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	76	1	49			
Tiltakets art	Adresse		Postnr.	Poststed		
	moflata 10		7336	meldal		
Tiltakets art	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid					
	Spesifiser kort tiltakets art garasjebygg					

Forhåndskonferanse	
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei      Dersom ja, vedlegg referat <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Vedlegg nr. E-

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
	Vedlegg nr. E-

Arealdisponering																	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan    Sett kryss for eksisterende plan																
	Spesifiser nærmere																
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv																
	Beregningsregler i reguleringsplan																
Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet																
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomteareal 1280m															
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei																
	Tillatt grad av utnyttning																
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket																
	Vis beregning av grad av utnyttning																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>178 m<sup>2</sup></td> <td>42 m<sup>2</sup></td> <td>220 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>178 m<sup>2</sup></td> <td>42 m<sup>2</sup></td> <td>220 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)	1	1		Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	178 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	Bebygd areal (NS 3940)	178 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum														
Antall etasjer (TEK § 4-1)	1	1															
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	178 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>														
Bebygd areal (NS 3940)	178 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>														

Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 10	Vegmidte 6
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere	Vedlegg nr. -	

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

Kommunale opplysninger (fyller ut av kommunen)		
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):
	Senterpunkt angitt ved X-koordinat:   Y-koordinat:	
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn Stein Sørløkk	Telefon (dagtid)	Mobiletelefon 90822897	Ev. organisasjonsnr.
Adresse Ressvegen 8	Postnr. 7336	Poststed Meldal	
E-postadresse	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
Dato 30-10-07	Underskrift <i>Stein Sørløkk</i>	Gjentas med blokkbokstaver Stein Sørløkk	

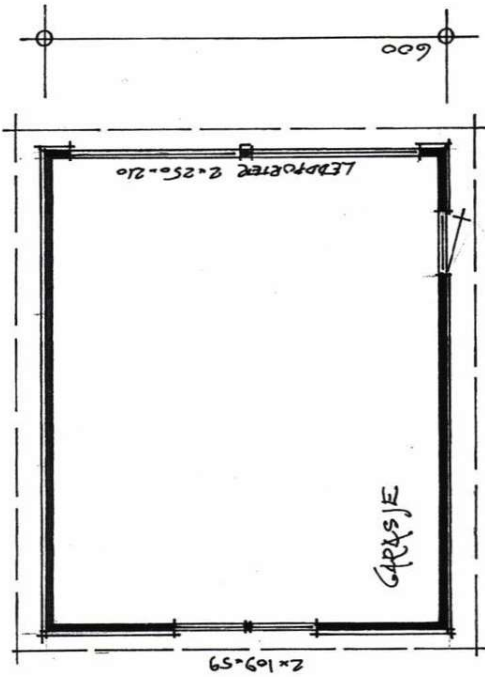
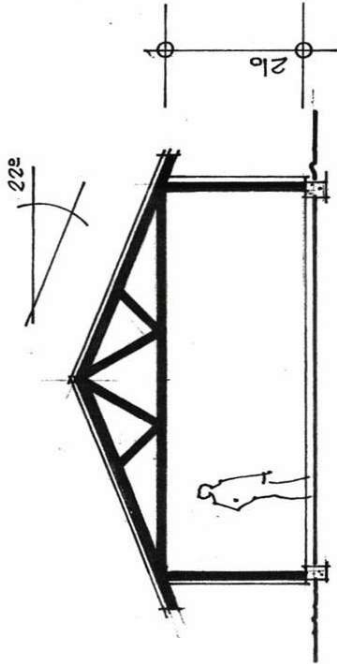
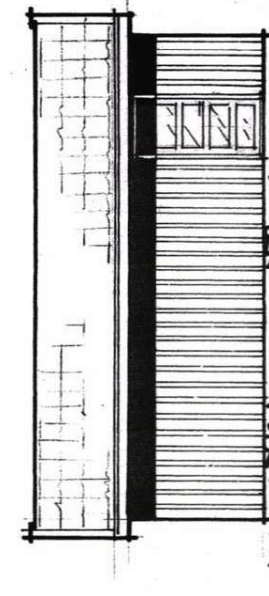
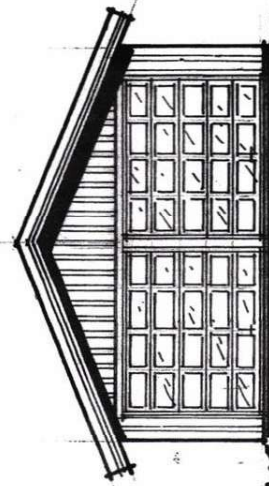
<b>Kvittering for nabovarsel</b>				
Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.				
<b>Eiendom/byggested</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
76	1	49		Moflata 10
Nabo-/gjenboereiendom			Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
76	1			Nils Ingvold Reitan
Adresse		Adresse		
Moflata 12		Moflata 12		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
7336	Meldal	7336	Meldal	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				6/11-07 Nils Ingvold Reitan
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
76	1			Anne Steigedal
Adresse		Adresse		
Moflata		Jerpstad		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
7336	Meldal	7335	Jerpstad	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				5/11-07 Arnt Magne Steigedal
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse		Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse		Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse		Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse		Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				

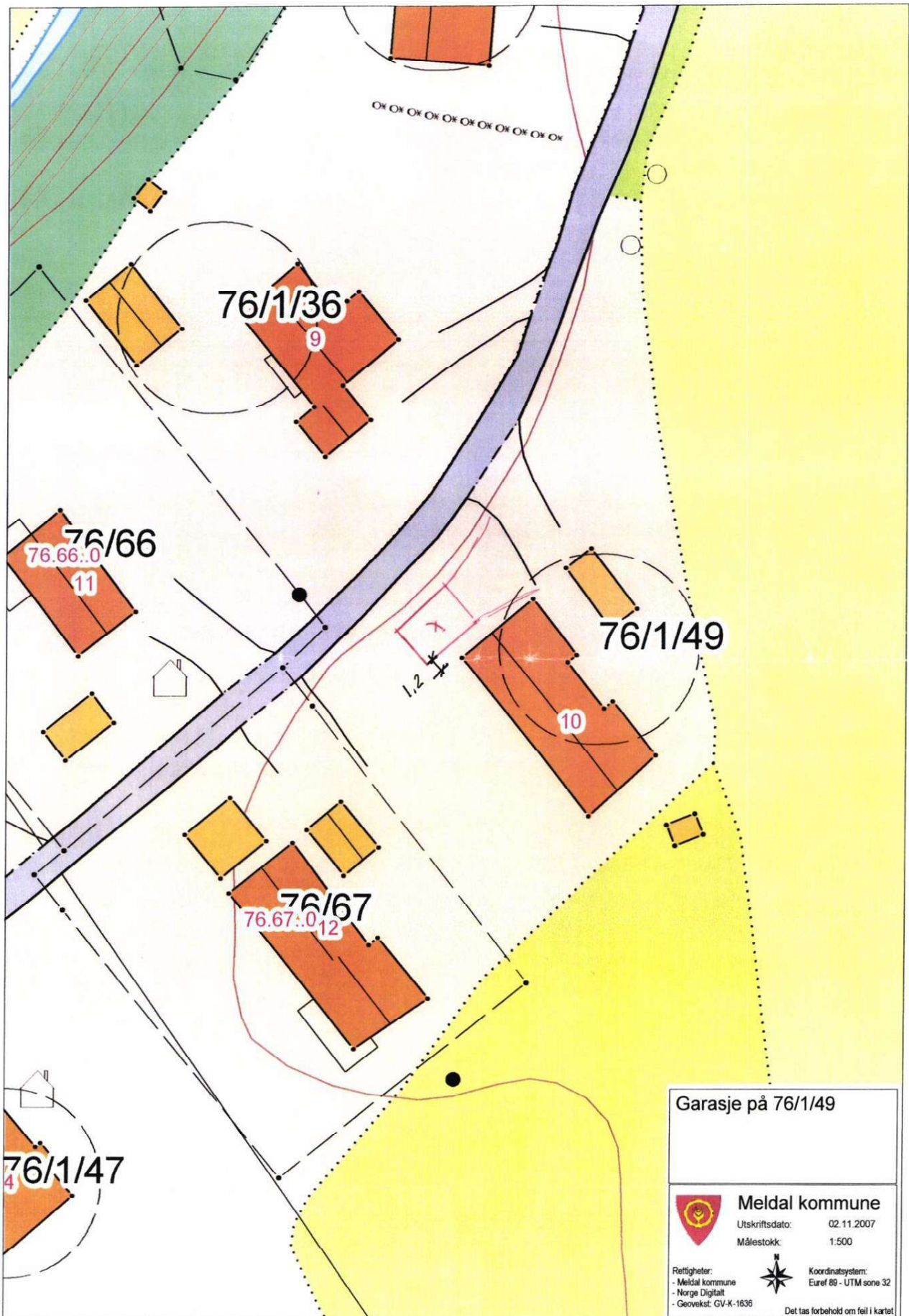
**Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.**

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign.

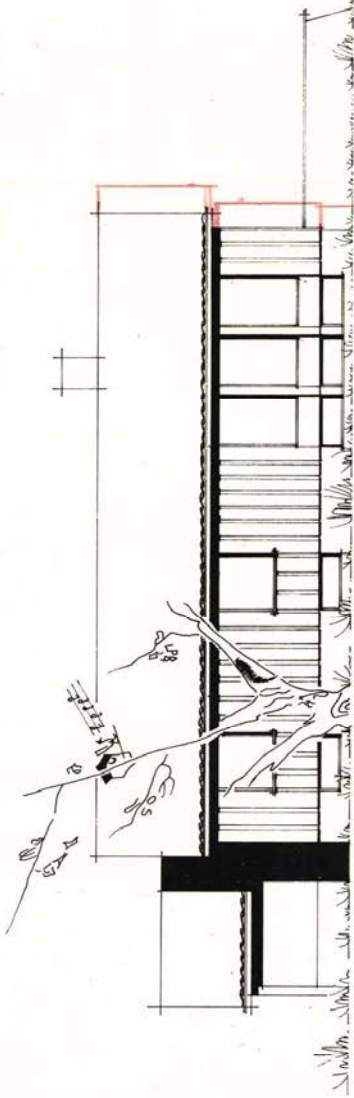
5ah 07/1594-1- Uddl. 2

2/16-90 D. Ingeström

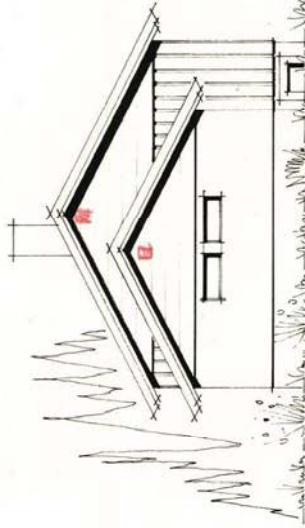




TYPE 7 ☺

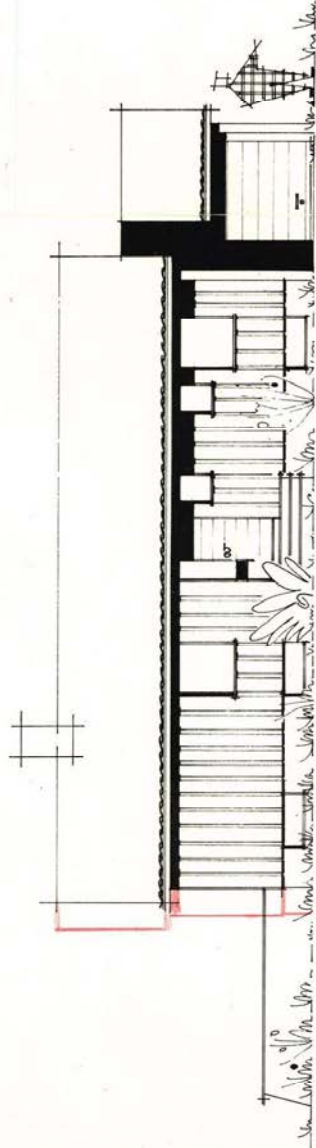


FASADE C MDT.

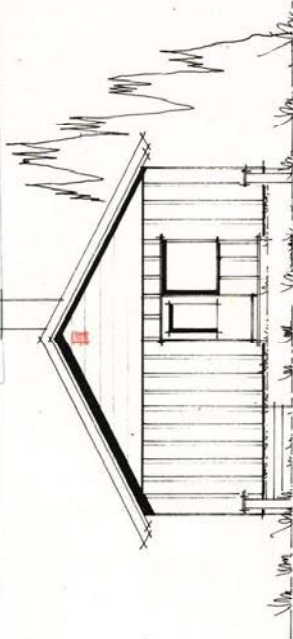


FASADE B MDT.

Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad %  
 tillates disse tegningene ingensteds reprodusert eller  
 kopiert eller trykt. I disse saker forbeholdt uten oppføl-  
 ling av oss for  
*Bepit Overland*  
 Dordal Overland



FASADE A MDT.



FASADE D MDT.

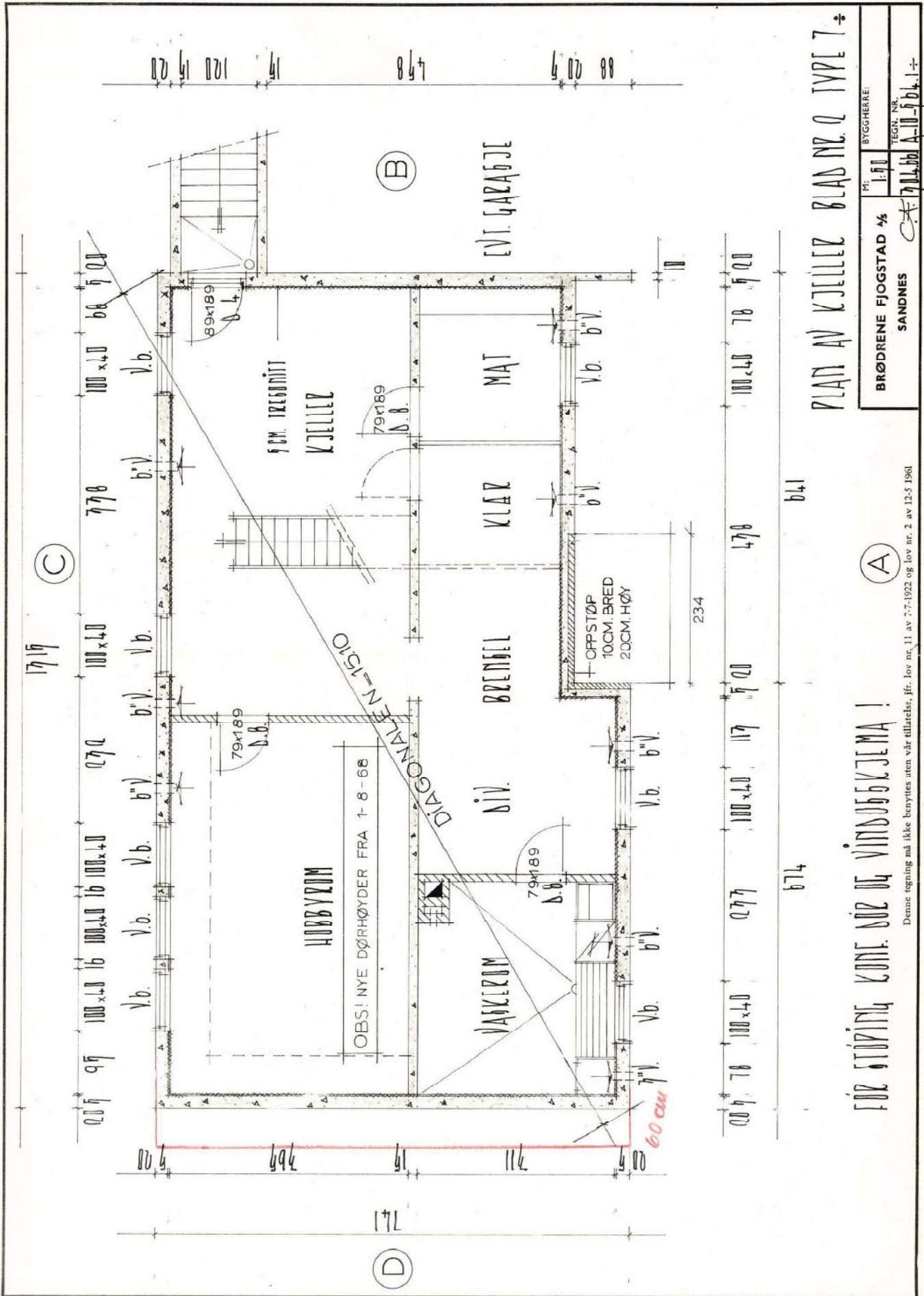
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68

MELDAL BYGNINGSRAD

BRØDRENE FJOGSTAD % SANDNES	PH:	BYGGHERRE:
	TEGNER:	TEGNER:
	704/bb	B-1-1-704-9-

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961





PLAN AV KJØLLE BLAD NR. 0 TYPE 7

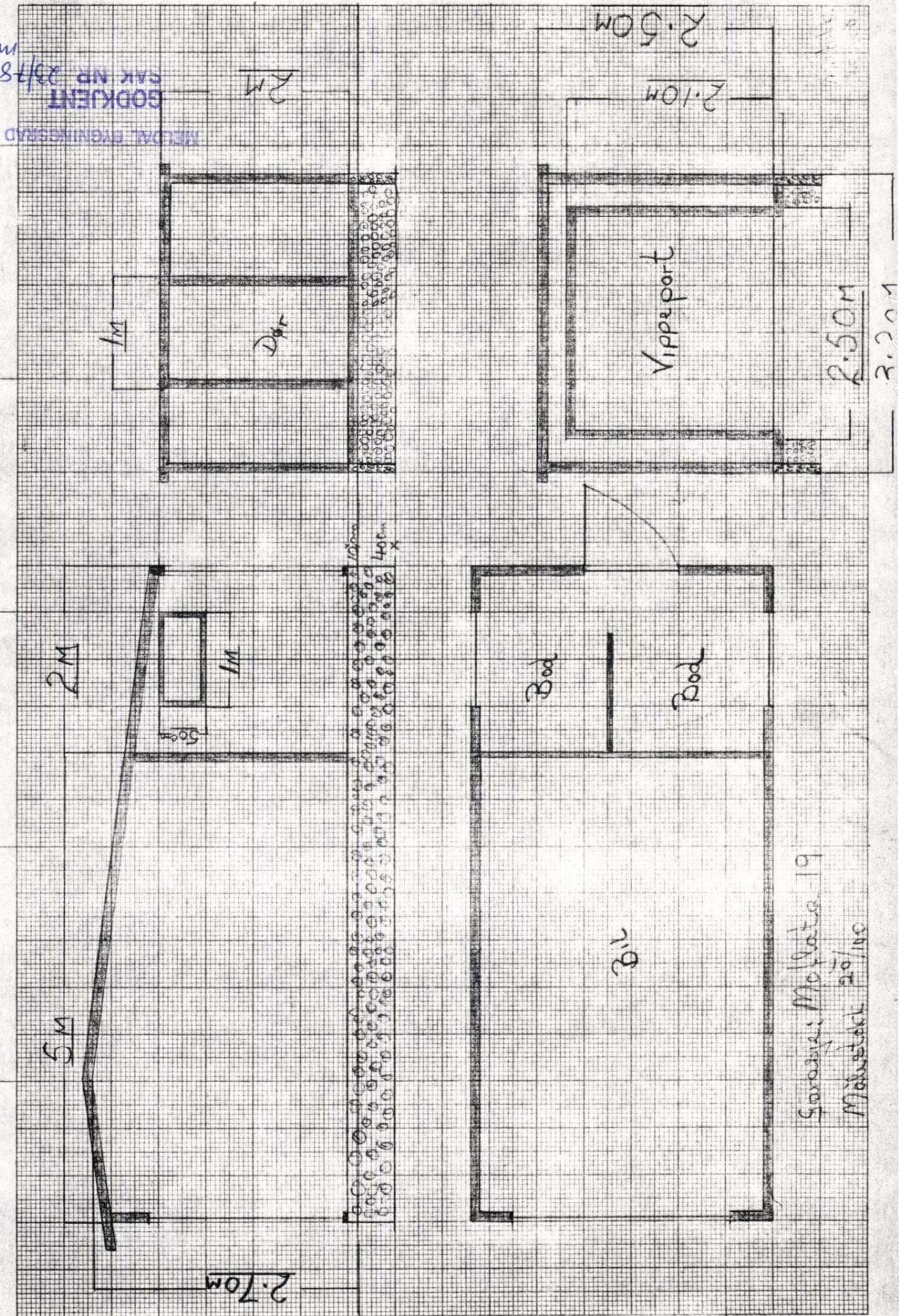
BYGGHERR:	M:	1:10
BRØDRENE FJOGSTAD	%	
SANDNES	TEGN. NR.	714,bb A-10-64.1

FØR STØPING KONE. NØR OG VINDUSKJEMA!

(A)

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961





MEDAL FVINGSRAD  
 GODKJENT  
 CAR NR 23/78  
 m. forbehold

Sarajevski Most  
 19  
 Mostobrad 20/100

FLOOD

F R I A R E A L

20 45 25

*Meldal  
Kraftlinje*

R=100

Situasjonsplan "Moflata 19"

M.1:1000

Fester Berit Överland, Meldal

Areal: 1.232,- m2.

Vann fra brønn, midlertidig

Kloakk: Septiktank med synk,

midlertidig

Vann og kloakk skal senere

tilknyttet off.anlegg.

DISP. FOR BARNEHJEM

MELDAL BYGNINGSRAD

GODKJENT  
SAK NR. 23/78

*m. forbeh.*

Meldal Kommunes  
Kommunelagets

29/4-70 *at*

MELDAL BYGNINGSRAD

Margretheh

TILBYGG IHTESHET 24/3-77. O.C.  
STORAS SAG & HÖVLERI A/S



# Nabolagsprofil

Moflata 10

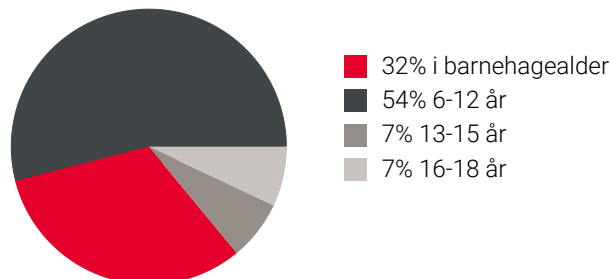
## Offentlig transport

🚏 Meldal sentrum Linje 460	13 min 🚶 1.1 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 31 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	2 t 30 min 🚗

## Skoler

Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 336 elever, 27 klasser	4 min 🚶 2.1 km
Meldal videregående skole 300 elever	8 min 🚶 8.4 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	33 min 🚶 32.2 km

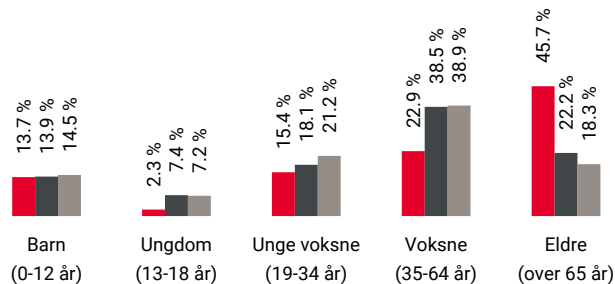
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	25%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønnkrets: Grøta	175	104
Kommune: Orkland	18 502	9 108
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 🚶 2.1 km
Å barnehage (1-5 år) 19 barn	8 min 🚶 7.9 km
Storås barnehage (1-5 år) 39 barn	11 min 🚶 10.4 km

## Dagligvare

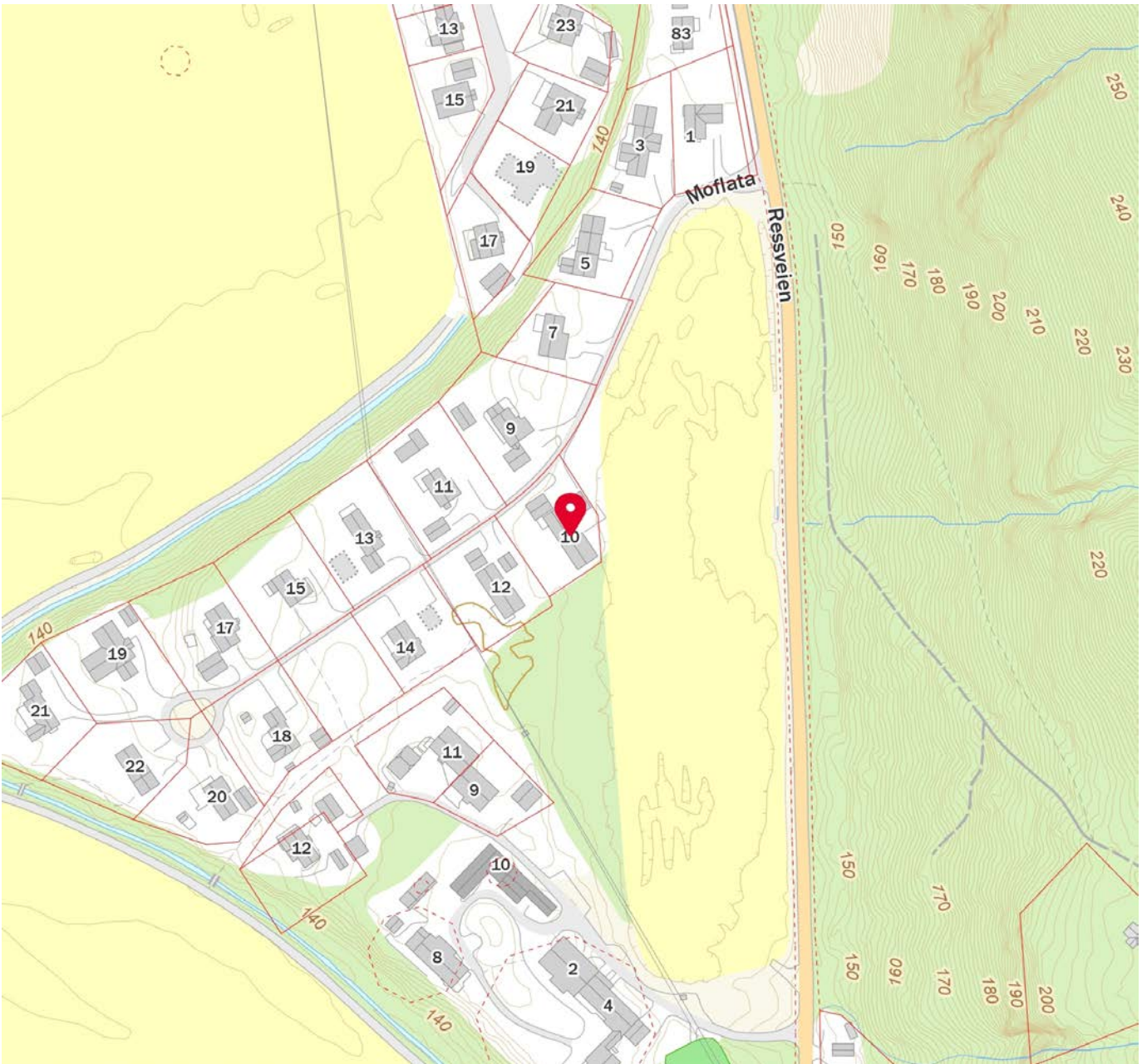
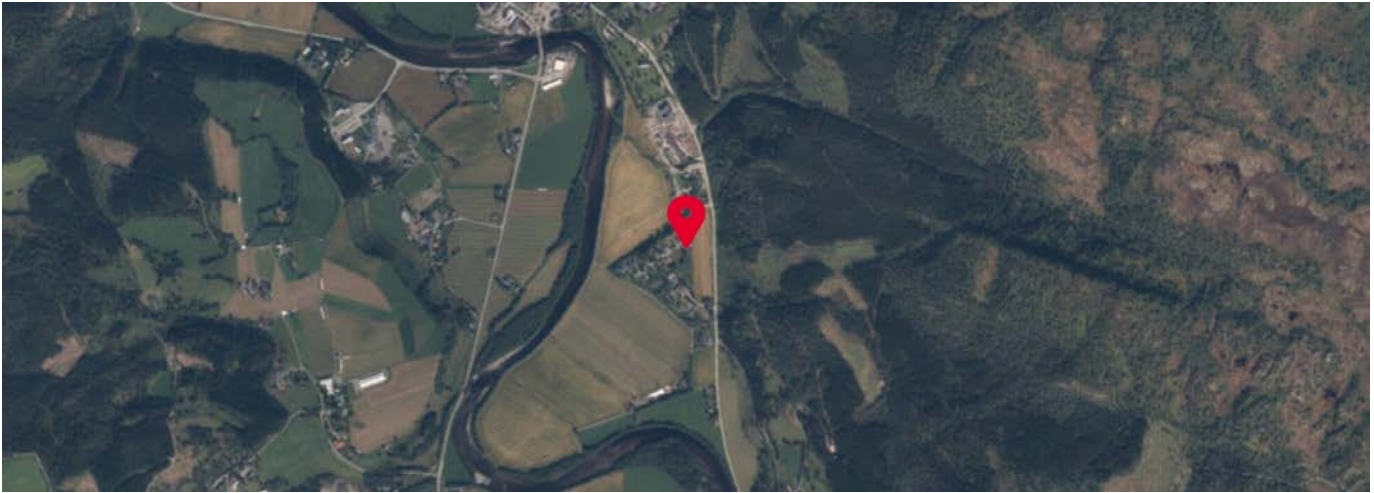
Spar Meldal	14 min 🚶
Coop Prix Meldal Post i butikk, PostNord	17 min 🚶 1.4 km

## Sport

⚽ Grefstad skole- balløkke Ballspill	14 min 🚶 1.2 km
⚽ Meldal barne Aktivitetshall, fotball	5 min 🚶 2.3 km
🏊 Løkken treningssenter	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 2026



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Moflata 10  
7336 MELDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anders Skjetne RyggTelefon: 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