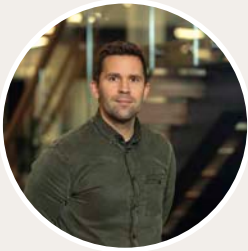


**aktiv.**

Lensvikveien 235, 7316 LENSVIK

**Eiendom med særdeles attraktiv beliggenhet i Lensvik. Flott sjøutsikt. Stor eiertomt.**



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 1 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 38 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 538 890,-  
**Selger:** Tore Tøndel  
Ruth Eva Elvheim

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1922  
**BRA-i/BRA Total** 168/202 kvm  
**Tomtstr.:** 1766.5 kvm  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 788, bnr. 20  
**Oppdragsnr.:** 1702260078

# Velkommen til Lensvikveien 235!

Eiendommen ligger særdeles flott til, kun en kort gåtur til Lensvik sentrum. I og rundt sentrum er det skole, barnehage, dagligvarebutikk, bussforbindelser, hurtigbåtkai, byggvare m.m. Fra eiendommen har man flott sjøutsikt.

Boligen har vært benyttet som feriested siden ca. 2002. Det ble skiftet kledding på kortvegg mot sør for få år siden og drenert rundt boligen (ikke på framsiden mot sjøen) i ca. 2012.

Boligen inneholder:

1. etg: Yttergang, kjøkken, spisestue, stue og flere kott.
2. etg: Gang og 5 soverom. Fra gangen er det trappestige opp mot mørkloft.

Kjeller: Bad, wc, innredet rom/bod og romslig bod.

Romslig enkelgarasje fra 1980-tallet.

Terrasse og balkong med utgang fra gang 2. etg. På balkongen kan man nyte morgensola og den flott fjordutsikten.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	30
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	54
Kommunal info .....	57
Energiattest .....	86
Nabolagsprofil .....	92
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 168 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 202 kvm

TBA: 45 kvm

### **Frittsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 kvm

1. etasje

BRA-i: 66 kvm

2. etasje

BRA-i: 52 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

2. etasje

15 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 34 kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1766.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1766,50 kvm. Tomten er opparbeidet med gruset gårds plass, plen og beplantning.

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 i nedkant av Lensvikveien, like ved sentrum i Lensvik. Det er gangavstand til de fleste fasiliteter Lensvik har å tilby. Lensvik skole er en kombinert barne- og ungdomsskole (1 - 10. klasse). Det er også barnehage i Lensvik.

Lensvik er det største tettstedet i tidligere Agdenes kommune. Del av nykommunen Orkland fra 01.01.23.

Ytre del av tidligere Agdenes kommune har milde vintre og lite snø, mens indre del har mindre vind og mer snørike vintre. Agdenes er et svært attraktivt fritidsområde pga. sin vekslende natur, med flotte områder både ved sjø og fjell. Med bil tar det ca. 1 time til Trondheim og under 30 min. til Orkanger. Med hurtigbåt tar det ca. 35-40 min. til Trondheim. For mer informasjon om buss og båt, se hjemmesiden til atb.no og kommunens hjemmeside

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

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

### **Skolekrets**

Barnehage og skole i Lensvik.

### **Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelser i og rundt sentrum.

### **Bygningssakkyndig**

Boligtaksering Egil Indergård AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård:

"Taktekkingen er av eternittskifer Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.  
Renner og nedløp av metall.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer og terrassedør i 2. etasje med 2-lags glass fra 1982-1987.  
2 vinduer på loft samt terrassedør i 1. etasje er skiftet.  
Bygningen har malt hovedytterdører.  
Terrasse mot sør med tilkomst fra stue og bakkenivå.  
Det er terrasse / liftebalkong i 2. etasje."

## **Innhold**

Boligen inneholder:

- 1. etg: Yttergang, kjøkken, spisestue, stue og flere kott.
- 2. etg: Gang og 5 soverom. Fra gangen er det trappestige opp mot mørkloft. Det bemerkes at 2 av soverommene ikke oppfyller dagens krav til romstørrelse (15m<sup>3</sup>).
- Kjeller: Bad, wc, innredet rom/bod og romslig bod.
- Romslig enkelgarasje.

## **Standard**

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård:

Innvendig er det gulv av laminat , tepper og belegg. Veggene har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe, men det er etablert elementpipe på øverste dele av pipa.  
I innredet rom i kjeller er det laminat på gulv. Veggene har plater.  
Boligen har malt tretrapp.

### **Bad**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet har flis på gulv og flis på vegger. Av utstyr er det dusjkabinett og servant.  
Rommet er ikke ventilert, noe som anbefales. Flisgulv har svakt fall / motfall, og det registreres skruehull i veggflis.  
Det er plassert vindu i dusjsone.

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

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

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er ukjent byggegrunn.

Det er drenert på 3 sider rundt boligen, og synlig grunnmursplast.

Bygningen har betonggrunnmur.

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

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 > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

Våtrom > Kjeller > Bad > 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 egen tomt og i garasje.

### **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

Byggeår er ikke dokumentert. Megler så "1922" skrevet i kjelleren og benytter dette som byggeår da det samsvarer med når eiendommen ble etablert (1923). Et avvik på byggeår aksepteres av kjøper.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming via el og ved.

Det er opplyst fra kommunen at det sist var tilsyn på pipe i april 2025. Det er her registrert avvik som gjelder adkomst på tak. Det vil være ny eiers kostnad å etablere ny og godkjent takstige.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 1 500 000

### **Omkostninger kjøper**

1 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

37 500 (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))

---

38 890 (Omkostninger totalt)

55 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 538 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 555 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 558 590 (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 20 557 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 2275,- til ReMidt til renovasjon. Merk at det er i dag fritidsrenovasjon, så avgift til ReMidt vil øke ved salg.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 492 592 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 970 366 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 788, bruksnummer 20 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:

Dokumentnr: 902102 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2018 - Dokumentnr: 174064 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1622 Gnr:88 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1676341 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5016 Gnr:88 Bnr:20

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger bygningstegninger i deres arkiver. Megler får dermed ikke kontrollere dagens bruk med tegninger. Det foreligger kun tegninger av garasje fra 1983.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp: Offentlig.

Vei: Privatveg fra avkjøring hovedvei og fram til eiendommen. Veien eies av Orkland kommune, men er inntegnet på kartet som privatvei. På reguleringskart er denne vist som gang/sykkelveg/kjøreveg (FV2). Følgende står i reguleringsplan om veien FV2: Felles avkjøring for eiendommene: 88/20 (denne eiendommen), 32, 87 og 90 + brukere av strandpromenaden + sjøveg for gårdsbruk på Indergård gnr. 88 med sjøvegrett

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht. reguleringskart.

Kommuneplanen viser at eiendommen er avsatt til sentrumsformål.

Reguleringsbestemmelser reg.plan for Selbekken er vedlagt i salgsoppgaven samt reguleringsbestemmelser for reg.plan FV 710 Ingdal - Selva. Kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Merk at det er rullering av denne.

Merk: Nye gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Strandpromenaden langs Hamnabukta er på enkelte strekninger vist felles med felles avkjørselsveger.

Gang-og sykkelveg vises delvis inne på tomte til Lensvikveien 235. Se reguleringskart i salgsoppgaven.

Det er ikke kjent om eller når en ev. gang-og sykkelveg skal bygges.

På kartet på hjemmesiden til kommunen vises eiendommen innenfor aktsomhetsområder - flom.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 1,9% 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**

30.04.2026



















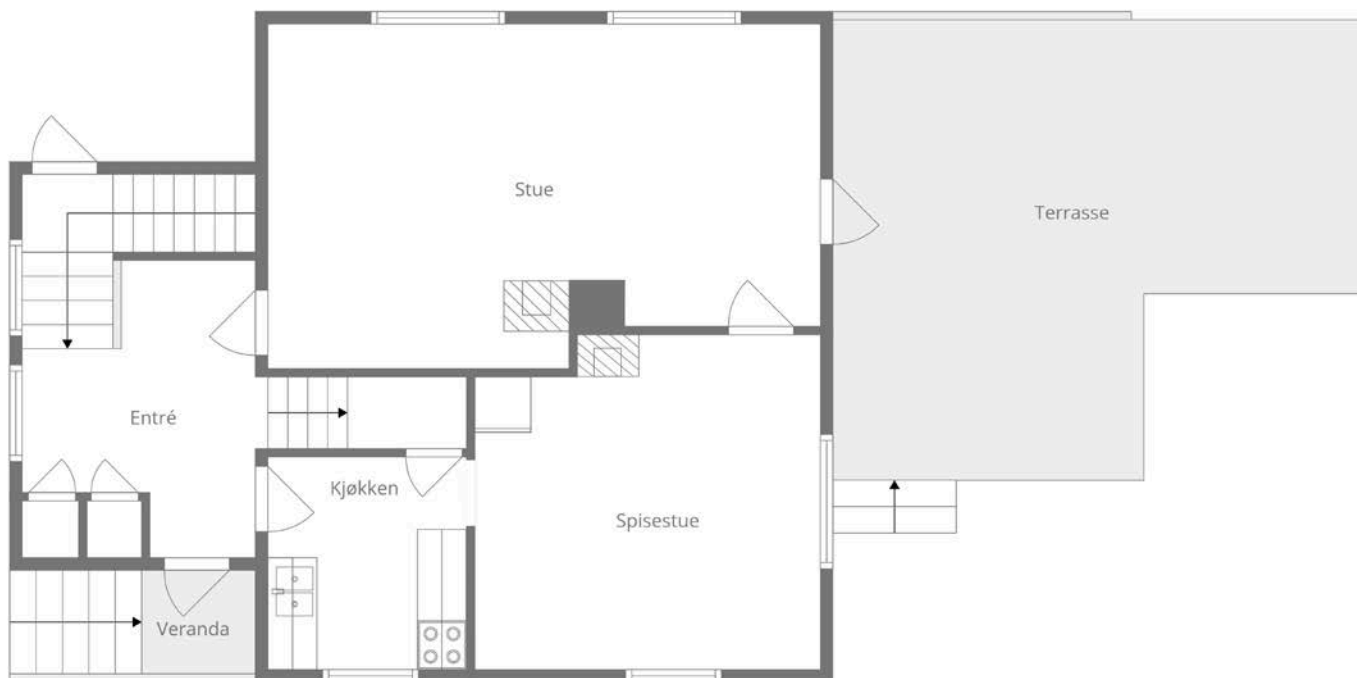




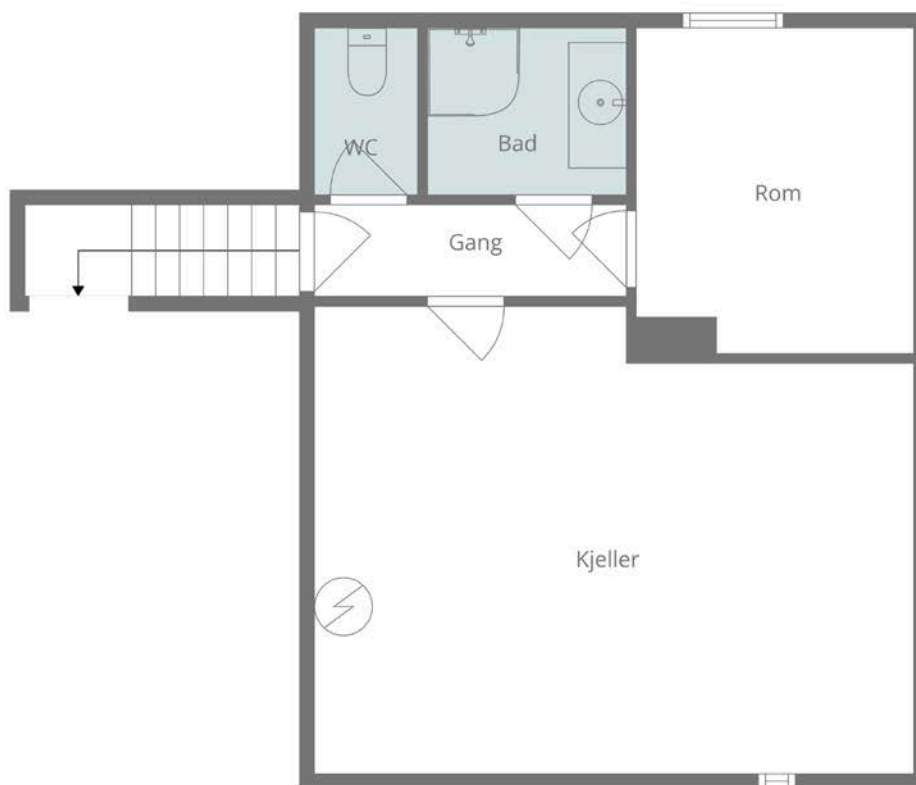








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

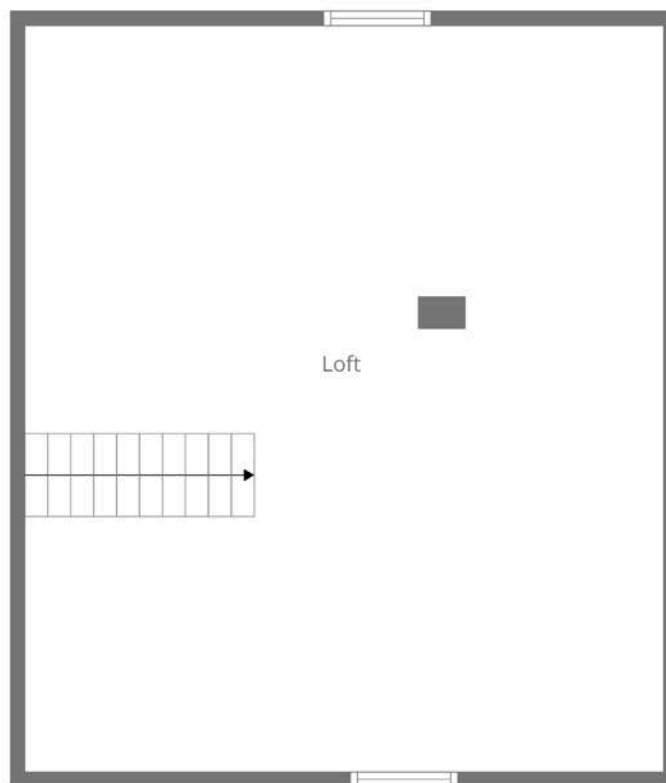


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.






Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Lensvikveien 235, 7316 LENSVIK  
 ORKLAND kommune  
 # gnr. 788, bnr. 20

## Markedsverdi

**1 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 18900-1648

Eiendomsverdi ref nr: XT1171

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig



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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i trevirke / plank, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og eternittskifer som taktekkning.

Det bemerkes at de fleste bygningselementer har nådd forventet brukstid og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid, samt at det må påregnes vesentlige oppgraderinger / påkostninger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

## Enebolig - Byggeår: 1922

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer og terrassedør i 2. etasje med 2-lags glass fra 1982-1987.

2 vinduer på loft samt terrassedør i 1. etasje er skiftet. TG 1

Bygningen har malt hovedytterdører.

Terrasse mot sør med tilkomst fra stue og bakkenivå.

Det er terrasse / liftebalkong i 2. etasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat , tepper og beleg. Veggene har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, men det er etablert elementpipe på øverste dele av pipa..

I innredet rom i kjeller er det laminat på gulv. Veggene har plater.

Boligen har malt tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flis på gulv og flis på vegger. Av utstyr er det dusjkabinett og servant.

Rommet er ikke ventilert, noe som anbefales. Flisgulv har svakt fall / motfall, og det registreres skruehull i veggflis.

Det er plassert vindu i dusjsone.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er drenert på 3 sider rundt boligen, og synlig grunnmursplast.

Bygningen har betonggrunnmur.

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

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

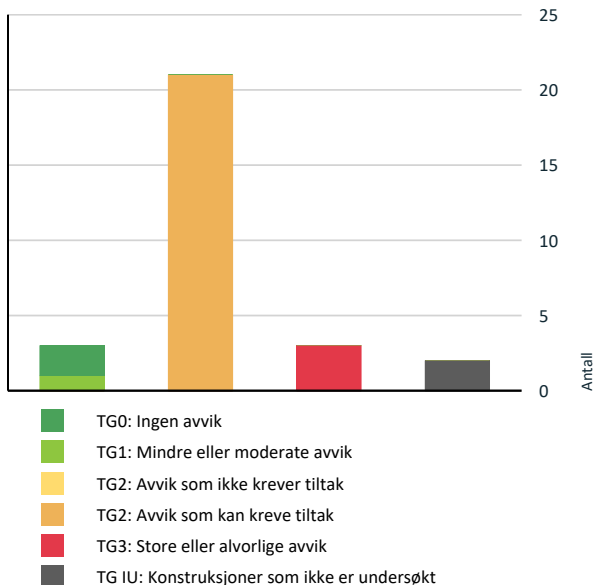
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger.

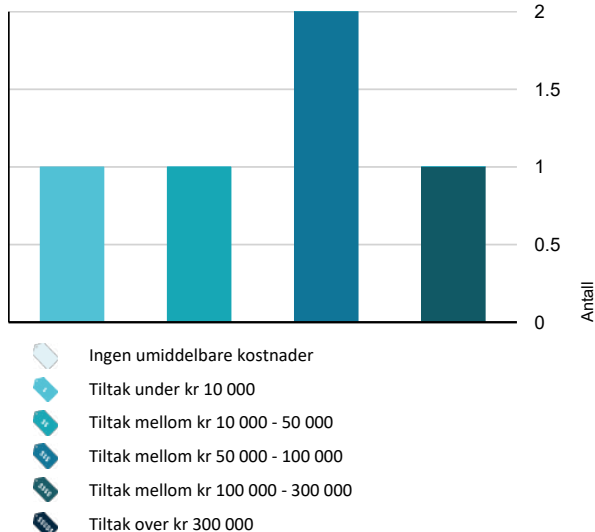
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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 > Dører [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

  - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

---

  - ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

  - ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



Byggeår  
1922

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis sprekker i taktekking

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det mangler nedløp på hjørne mot øst.

Det er ikke godkjent takstige.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Montere ny takstige.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det registreres stdivis sprekninger i kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Andre tiltak:
  - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Ingen staktiltak, men oppgradering av kledning må påregnes på sikt.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis fuktskjolder, men det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det er montert vinduer på kaldloft for ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert vinduer på kaldloft for ventilering, men det anbefales å montere ventiler i gavlvegger.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og terrassedør i 2. etasje med 2-lags glass fra 1982-1987.

2 vinduer på loft samt terrassedør i 1. etasje er skiftet. TG 1

Årstill: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Dører har passert over halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot sør med tilkomst fra stue og bakkenivå.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Det er terrasse / liftebalkong i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrum, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres normal bruksslitasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registres 6 cm retningsavvik på kjøkken, 4,5 cm på stue.

### 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, men det er etablert elementpipe på øverste dele av pipa.

I følge selger er pipa godkjent i 2025, men ikke godkjent taktige.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å montere innvendig rør på pipe.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

I innredet rom i kjeller er det laminat på gulv. Veggene har plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Dette skyldes trolig kapilært opptrekk fra grunn. (grunnfukt)

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Det må påregnes å fjerne organiske matrealer i rommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG IU Kryp kjeller

### Beskrivelse

Det er krypkjeller under inngangsparti, men ikke tilgang.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passe3rt over halvparten av forventet brukstid

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering av dører må påregnes på sikt.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

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

Badet har flis på gulv og flis på vegger. Av utstyr er det dusjkabinett og servant.

Rommet er ikke ventilert, noe som anbefales. Flisgulv har svakt fall / motfall, og det registreres skruerull i veggflis.

Det er plassert vindu i dusjsone.

### 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.

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett i påvente av at badet blir oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres skjevheter i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering av kjøkken må påregnes på sikt.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soil..

### 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

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på wc og bad.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 1977 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga. alder må det påregnes å skifte varmtvannsbereder.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*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 (årstill)? 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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?  
**Nei**
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.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

# Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Det er drenert på 3 sider av boligen og synlig grunnmursplast. Det er ikke drenert mot sjøen

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres forhøyede fuktverdier i kjeller, men dette kan skyldes kapillært opptrekk fra grunn pga manglende fuktsperre. (grunnfukt). Det var ikke vanlig byggeskikk å etablere fuktsperre mot grunn på oppføringstidspunktet

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

God ventilasjon av kjeller, ev. montere avfukter i kjeller.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 0 Terrenghorhold

#### Beskrivelse

Terrenget har svak helling.

### TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**

.

**Vedlikehold**

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**168 m<sup>2</sup>/168 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 3 Gang, 3 Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, 5 Soverom, Bad, Toalettrom, Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 500 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger

**Kr 1 500 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**1 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 500 000**

## Markedsvurdering

Boligen ligger sentralt i Lensvik i Orkland Kommune. Gangavstand til butikk, skole og barnehage. Sjønær tomt og gode solforhold. Det bemerkes at boligen har behov for omfattende oppgraderinger. Det bemerkes at markedsverdi på boliger i dette området ligger vesentlig lavere enn enkelte andre områder i kommunen. Dette er hensyntatt i verdisettingen.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 930 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 400 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 480 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>
--	------------	------------------

# 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

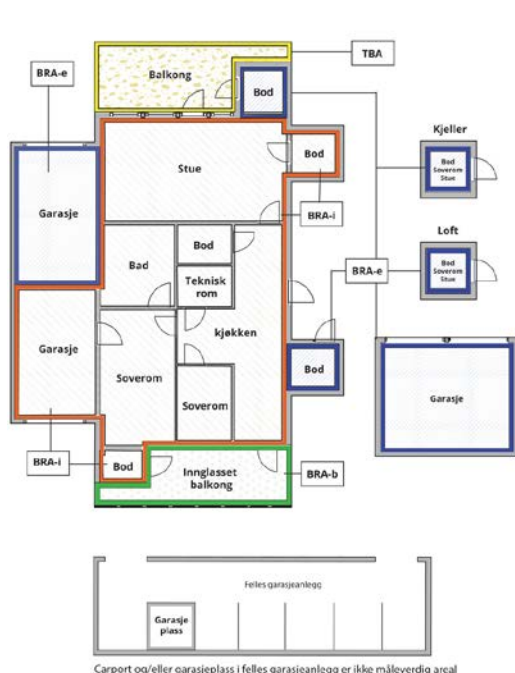
## Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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	66			66	30
2. etasje	52			52	15
Kjeller	50			50	
<b>SUM</b>	<b>168</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>168</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Kjeller	Trapperom, gang, bad, toalettrom, boder		

### Kommentar

Det bemerkes at 2 av soverommene ikke oppfyller dagens krav til romstørrelse (15m<sup>3</sup>)

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## 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)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Egil Indergård	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	788	20		0	1766.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Lensvikveien 235

#### Hjemmelshaver

Elvheim Ruth Eva, Tøndel Tore

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Lensvik i Orkland Kommune

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT1171>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# 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

Geir Elvheim

---

## Boligen

Lensvikveien 235

7316 Lensvik

5059-788/20/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

### Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Har ingen kunnskap om huset.

---



## 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.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
AGDENES	BYGNINGSRÅDET	LENSVIK	06.04.83. KL. 14 <sup>00</sup> .

Sak nr.

59/83.

TØNDEL ODD B, 7370 SELBEKKEN.-  
SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE.

Odd B Tøndel søker den 16.02.83 om byggetillatelse for oppføring av garasje på eiendommen matr.nr. 88/20 i Agdenes.

Vedlagt søknaden følger kartutsnitt i M= 1:5000, plan- og fasadetegning i M= 1:50 samt kvittering for nabovarsel.

Garasjen får et bebyggt areal på 36 m<sup>2</sup> og føres opp i tre med utvendig aluminiumskledning. Tak utføres som saltak og tekkes med eternittplater.

Avstand til nabogrense er 6 m. Avstand til annen bygning 4,0 m. Avstand til midte riksveg ca 40 m.

Eksisterende uthus skal rives.

Innstilling til vedtak:

Søknaden innvilges under forutsetning av at:

1. Bygningsmyndighet foretar utstikking for plassering på tomta.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling vedtas.

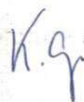
Enst.

SELBEKKEN den 07.04-83

  
Terje Westerheim

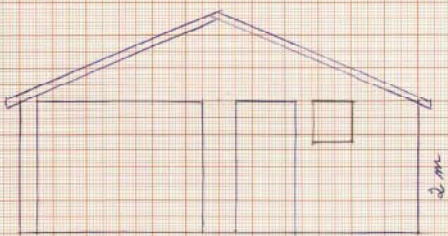
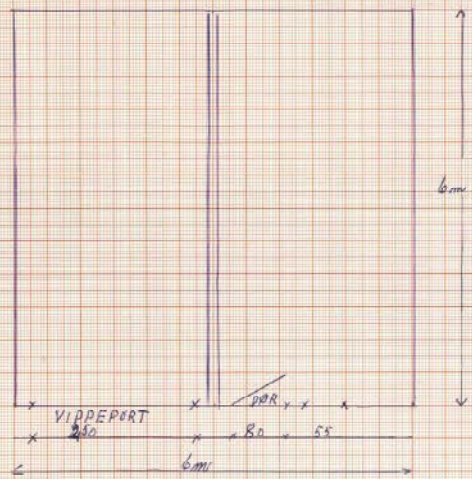
bygn.sjef.

Sign.



Utskrift sendt til

Odd B Tøndel

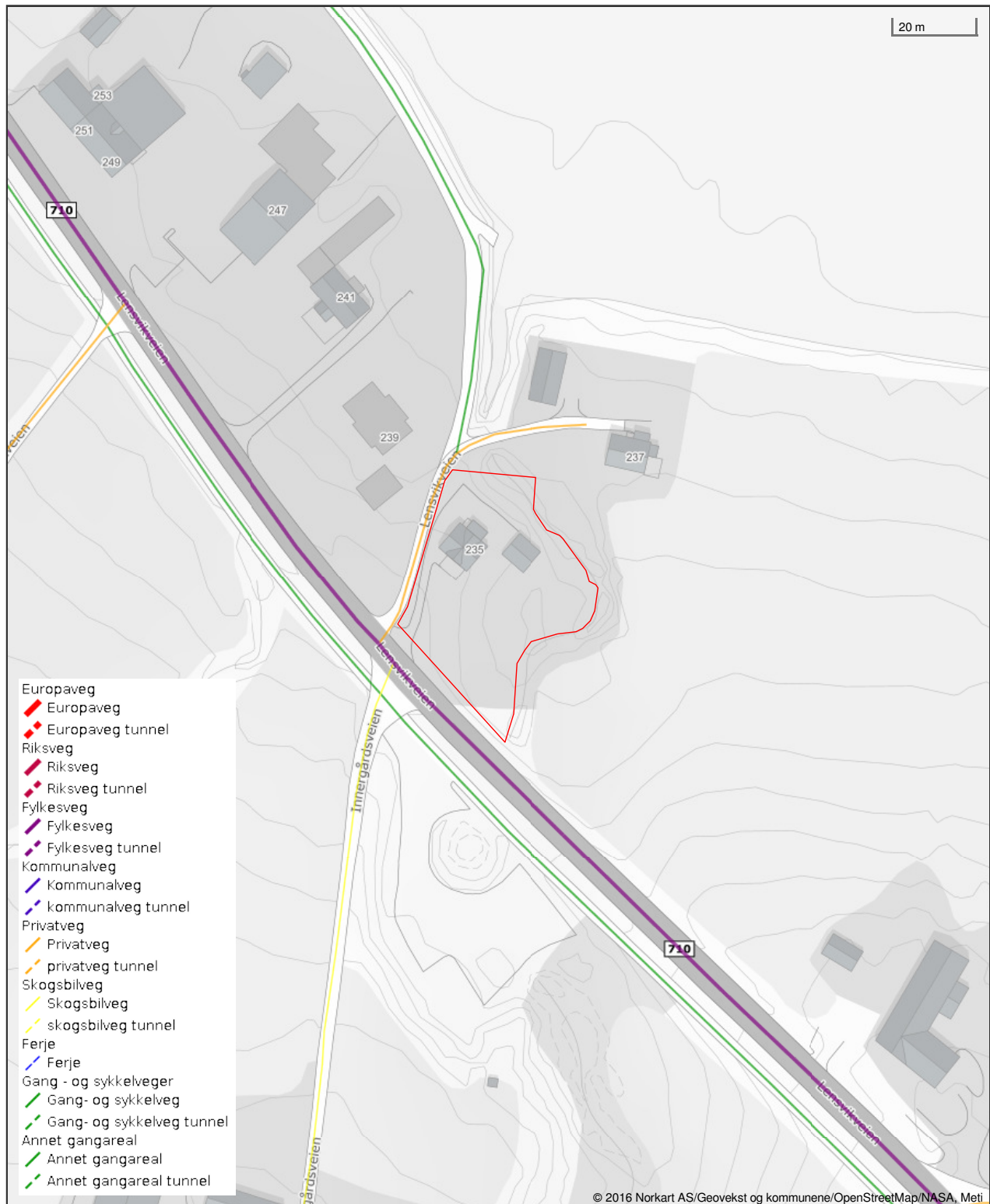


ODD B. TONDPL  
7370 SELBEKEN

00014



# Vegstatuskart for eiendom 5059 - 788/20//



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.



## REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR SELBEKKEN

Plankart datert: 31.05.2006      Sist revidert: 06.05.2009      Egengodkjent: 20.05.2009  
Revidert: 24.06.09 jfr. Vedtak i KST sak 27/09

**Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 26**

**§1.** De regulerte planområder er vist med planbegrensninger på reguleringskartet.  
Området reguleres til:

**Byggeområder (§ 25, 1.ledd nr.1)**

Boliger (A – J)  
Forretning F1 – F10  
Bensinstasjon  
Offentlige bygninger  
Allmenntilgjengelige formål - forsamlingslokale  
Forretning / bevertning  
Forretning / kontor  
Offentlige bygninger / kontor

**Landbruksområde (§ 25, 1.ledd nr. 2)**

Jord- og skogbruk

**Offentlig trafikkområde (§ 25, 1.ledd nr. 3)**

Kjøreveg / Parkering V1 – V6 / P1 – P3  
Bussterminal / kollektivanlegg / kai  
Annet trafikkareal  
Gang/sykkelveg (G/S)  
Torg  
Trafikkområde i sjø

**Friområder (§ 25, 1. ledd nr. 4)**

Off. friområde / park / lekeplass

**Fareområde (§ 25, 1. ledd nr. 5)**

Høyspenningsanlegg  
Skredområde

**Spesialområder (§ 25, 1. ledd nr. 6)**

Privat småbåtanlegg (land)  
Privat småbåtanlegg (sjø)  
Privat veg PV1 - 2  
Friluftsområde (sjø)  
Friluftsområde (land)  
Kommunaltekniske anlegg

**Fellesområder (§ 25, 1. ledd nr 7)**

Felles avkjørsel (FV1 - 16)

## §2. FELLESBESTEMMELSER

### Tomtedeling

Tomteinndeling er vist på plankartet med unntak av boligfeltene E, F og G. Som hovedregel skal tomtegrensene følge grensene for reguleringsformål, med mindre det foreligger særskilte grunner til å fravike formålsgrensene.

### Kulturminner

Skulle det under arbeidet komme fram gjenstander eller spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturvernmyndighet, jf. Lov om kulturminner av 1978, § 8.

### Bebyggelsen

- Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og byggelinjer.
- Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sørge for at ny bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og farge.
- Adkomst til de enkelte eiendommer skal være i samsvar med reguleringskartet. Avkjørsler skal opparbeides i samsvar med gjeldende lover og forskrifter når det gjelder utforming, stigning og siktforhold.
- Max mønehøyde beregnes fra kotehøyde basert på planert terrengs gjennomsnittsnivå..
- På enkelte tomter er ny bebyggelse illustrert for å vise møneretning.

### Utfyllende planer - Krav om situasjons-/tomtedelingsplaner

Før utbygging tillates i boligfelt E, F, G og H skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan for hvert delfelt, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Situasjonsplanene skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av kommunen.. Planer for felt E og H skal særlig vurderes i forhold til stabilitet - skredfare.

### Universell utforming

Bygninger som rommer formål med viktige publikumsfunksjoner skal så langt som mulig tilfredsstille nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk.

### Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger, og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

## § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### Boligområde D + Boligområde H

Nødvendig skredsikring skal gjennomføres før bygging settes i gang. Steinsetting/sikring av Sandabekken i ca. 200 meters lengde, regnet oppstrøms fra felles avkjørsel FV10 til FV13.

### Parkeringsplass P3

P-plass skal ferdigstilles før det igangsettes bygging av idrettshall

### Boligfelt

Nødvendig infrastruktur for hvert boligfeltet skal etableres før det kan tillates fradeling og bygging av boliger. Innenfor feltene B, C og D kan det skje en etappevis utbygging.

### Forretningsområde F5

Lagerbygning skal rives før det igangsettes tiltak som nevnt i pbl § 93 innenfor området.

#### § 4. BOLIGOMRÅDER

- Før utbygging av tomter- og infrastruktur innenfor boligområdene E,F og G tar til, skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av veger og bygninger. Situasjonsplanen skal også vise egnet areal til nærlekeplass, og situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.
- Ved byggesøknad skal det utarbeides en situasjonsplan for tomtene der plassering av bolig, garasje og min. 1 biloppstillingsplass ekskl. garasjeplass pr boenhet inngår.
- Garasjer/uthus o.l. bygninger skal tilpasses hovedhuset i materialbruk, form og farge.
- Alle bygninger skal ha saltak fortrinnsvis med takvinkel mellom 25 – 35 grader. Flate tak søkes unngått.
- Ved plassering og utforming av ny bebyggelse skal tas hensyn til utsiktsforhold for nærliggende tomter, slik at disse forringes minst mulig.

<i>Tomt/felt</i>	<i>Type bolig</i>	<i>Max. møne</i>	<i>Merknad</i>	<i>BYA</i>
<b>A1</b>	Enebolig, evt. to mindre bolighus	6,5 m	Unngå silhuettvirkning	Max 20 %
<b>A2 – A5</b>	Enebolig	7,0 m	Høy arkitektonisk kvalitet *)	Max 30 %
<b>A6</b>	Ene-/tomannsbolig			Max 30 %
<b>B1 - B4</b>	Frittliggende eneboliger	7,0 m		Max 25 %
<b>B5 - B6</b>	Enebolig eller kjede-/rekkehus	7,0 m	Livsløpsstandard	Max 25 %
<b>B7 – B12</b>	Enebolig	7,0 m		Max 20 %
<b>C1 og C7</b>	Rekke-/kjedehus	7,0 m		Max 30 %
<b>C2 - C6</b>	Eneboliger	7,0 m		Max 30 %
<b>C8 - C9</b>	Eneboliger			Max 30 %
<b>D1 – D18</b>	Enebolig		Sikringstiltak rasfare	Max 30 %
<b>D19 - D20</b>	Enebolig eller kjede-/rekkehus		Sikringstiltak rasfare	<b>Min 25 %</b>
<b>Felt E</b>	Enebolig eller kjede-/rekkehus	7,0 m	Livsløpsstandard Fareområde rasfare	<b>Min 30 %</b>
<b>Felt F og felt G</b>	Enebolig eller kjede-/rekkehus	8,0 m	Livsløpsstandard	<b>Min 25 %</b>
<b>Felt H</b>	Enebolig	7,0 m	Livsløpsstandard. Avstand bebyggelse - bekk min.15 m Sikringstiltak rasfare	<b>Min 25 %</b>
<b>I1</b>	Ene-/tomannsbolig	7,0 m		Max 30 %
<b>Felt J</b>	Enebolig eller kjede-/rekkehus	6,5 m	Ingen nye terrenginngrep	Max 30 %

\*) For boligomtene A2 – A5 skal det legges særlig vekt på høy kvalitet og et godt helhetlig preg i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

## § 5 FORRETNINGSOMRÅDER

- Kommunen kan forby virksomhet som etter kommunens skjønn er sjenerende for beboere i nabolaget eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for den ubebygde delen av tomta i målestokk 1:500 eller 1:1000. Planen skal minimum vise avkjørsel, parkering og grøntområder.
- Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing som etter kommunens skjønn er nødvendig for bruk av eiendommen.
- Sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede plasseres i nær tilknytning til inngangssoner.
- Med unntak av område F6 kan bebyggelsens 2. etasje innredes til boligformål.

<i>Tomt</i>	<i>Max. møne</i>	<i>Merknad</i>	<i>BYA %</i>
<b>F1 – F3</b>	8,0 m	Flate tak er ikke tillatt	Max 50 %
<b>F4 – F5</b>	7,0 m		Max 60 %
<b>F6</b>	5,0 m	Eks. grunnledninger og pumpehusskal hensyntas.	Max 25 %
<b>F7</b>	8,5 m	Flatt tak ikke tillatt v/vesentlig ombygging/endring	Max 60%
<b>F8 - F10</b>	8,0 m		Max 60 %

## § 6 BENSINSTASJON

- Området er avsatt til bensinstasjons-, lager- og verkstedbygninger, og anlegg tilknyttet slik virksomhet. Max. BYA 75 %.
- 2. etasje på bebyggelsen kan innredes til boligformål.
- Lagring av drivstoff og gassflasker innenfor området skal skje i henhold til lov om brannfarlige varer.

## § 7 ALLMENNYTTIGE FORMÅL

- Området er avsatt til forsamlingslokale - bedehus.
- I under-/sokkeetasje kan bebyggelsen innredes for utleieformål (kontor, forretning, bolig og lignende)

## § 8 OFFENTLIGE FORMÅL

Område	Merknad	BYA %
01.	Området er avsatt til skole, barnehage og idrettshall / flerbrukshus. Uteområdene skal opparbeides med arealer for lek og opphold, som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, inkl. funksjons-hemmede barn og voksne.	Max 50 %
02.	Området er avsatt til kommunalt rådhus. Deler av bebyggelsen kan leies ut til kontorer for annen offentlig eller privat virksomhet.	Max 60 %
03.	Området er avsatt til sykehjem og aldersboliger og evt lagerrom i tilknytning til dette.	Max 50 %
04.	Området er avsatt til brannstasjon/redningstjeneste.	Max 75 %

## § 9 LANDBRUKSOMRÅDER

I områder regulert til jord- og skogbruk er det bare tillatt oppført bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til bruken av området som landbruksområde. Innenfor landbruksområdene skal jordloven fortsatt gjelde.

## § 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### Kjøreveger

Arealet er avsatt til offentlig kjøreveg som inkluderer kjørebane, skulder og evt. rekkverk.

Veg	Merknad	Normal veggbredde
V 1	Riksveg 710	6,5 m
V 2	Fylkesveg 172	5,0 m
V 3	Ny fylkesveg 184 samt bussterminal	5,0 m
V 4	Eksisterende kommunal veg	5,0 m
V 5- V6	Forlengelse av eksisterende kommunal veg	5,0 m

Nye veger opparbeides som vist på plankartet. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer skal søkes unngått. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

### Parkering

Offentlige parkeringsplasser opparbeides på områdene avsatt til formålet på plankartet.

P-plass	Merknad
P 1	For områdene F1-F3 og for gjennomgangstrafikk
P 2	For bussterminal og hurtigbåtkai
P 3	For samfunns-/flerbrukshus, skole, barnehage og idrettsbane.

### Bussterminal

I tilknytning til bussterminal tillates oppført le-/sykkelskur.

**Kollektivtrafikk/legg/hurtigbåtkai**

Innenfor dette området tillates etablert hurtigbåtkai med fortøyningsanordninger og evt. andre kaianlegg. Deler av området kan oppfylles til kote 2,8 - 3,0 NGO som steinfylling med ordnet fyllingsfront.

Før tiltak i sjø kan settes i verk (herunder fylling, legging av ledninger/rør og etablering av kaianlegg) må de nødvendige tillatelser etter Havne- og farvannsloven foreligge.

**Annet vegareal**

Arealene er avsatt til skjæringer, fyllinger og grøfter ved veg. Arealene kan tilsåes og beplantes.

**Gang- / sykkelveg**

Nye gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Strandpromenaden langs Hamnabukta er på enkelte strekninger vist felles med felles avkjørselsveger.

**Torg**

Området skal opparbeides etter detaljert situasjonsplan godkjent av kommunen.

**Trafikkområde i sjø**

Området skal være åpent for alminnelig sjøverts ferdsel, herunder oppankring.

Tiltak som kan være til hinder for sjøferdsel/sjøtrafikk tillates ikke.

**§ 11 FRIOMRÅDE /PARK / LEKEPLASS**

Området vist som park skal ha en parkmessig opparbeiding. Området kan beplantes med busker og trær. I parkområdet kan det etableres anlegg og innretninger som fremmer bruken av området som park.

Området vist som lekeplass skal opparbeides og tilrettelegges som leke- og aktivitetsområde. Lekeplassen må inngjerdes mot tilstøtende veg og boligareal. Eventuelle byggverk må godkjennes av bygningsmyndigheten.

**§ 12 FAREOMRÅDE****Høyspenningsanlegg**

Det tillates ikke oppført bygninger for beboelse i dette området. Det er heller ikke tillatt å føre opp andre bygninger innenfor fareområdet uten netteiers (TENs) samtykke.

**Rasfare**

Før igangsetting av byggetiltak eller terrenginngrep skal tiltakshaver sammen med rammesøknad / byggesak vise hvilke tiltak som må gjøres for at plan- og bygningslovens skredkrav blir oppfylt. Jfr. Teknisk forskrift (TEK) § 7-32 "Sikkerhet mot skred." Dette arbeidet skal utføres av fagkyndig. Eventuelle sikringstiltak skal prosjekteres i henhold til NVEs retningslinjer (1/2008) som omhandler "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag". Nødvendige risikoreduserende tiltak kan vise seg å måtte gjennomføres utenfor området for selve byggetiltaket. For detaljer om kartlagt skredfare i området vises til Rambølls rapport "Reguleringsplan for Selbekken" prosjektnr. 6070709 samt områder vist på plankartet med rød skravur.

## § 13 SPESIALOMRÅDER

### 1. Privat småbåtanlegg – land

Området tillates inngjerdet for å hindre uønsket ferdsel på molo og flytebrygge. På området ved marina tillates oppført et lagerbygg for vinterlagring av båter og utstyr. Endelig plassering og størrelse på lagerbygget godkjennes i forbindelse med byggesøknad.

### 2. Privat småbåtanlegg – sjø

Innenfor området tillates anlagt flytebrygger for småbåter. Det kan i medhold av havne- og farvannsloven fastsettes spesielle bestemmelser for ferdsel med båt innenfor sjøområdet avsatt til formålet.

### 3. Friluftsområde (land)

Området avsettes som allment flerbruksområde for ferdsel, friluftso- og naturområde. Skjermende vegetasjon mot boligtomter skal bevares. Tiltak som fremmer områdets bruk som friluftsområde tillates anlagt.

### 4. Friluftsområde (sjø)

Området avsettes som allment flerbruksområde for fiske, ferdsel, friluftso- og naturområde. Innenfor området gjelder regler og bestemmelser for allmenn ferdsel i samsvar med havne- og farvannsloven og friluftsløven.

### 5. Kommunaltekniske anlegg

Områdene er avsatt til kommunalt kloakkanlegg, inkl. pumpestasjoner og slamavskiller.

### 6. Private veger PV1-2

Veg	Gjelder for eiendommen
PV 1	88/8
PV 2	89/187

### 7. Frisiktzone ved veg

I frisiktsonen som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over terreng. Parkering, lagring, busker, trær, gjerder, skilttavler eller andre tekniske innretninger tillates ikke i frisiktsoner.

## § 14 FELLESOMRÅDER

### Felles avkjørsel (FV)

Avkjørsler fra Rv710 og Fv172 skal være i samsvar med vegnormalen. Nye avkjørsler er vist med illustrerende piler. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandlingen. Eksisterende avkjørsler opprettholdes der dette framgår av avkjørselspilene. Pilene viser også hvilke tomter og eiendommer som har adkomst fra de felles avkjørslene. I tillegg til byggetomter har eiere og drivere av naturlig tilgrensende landbruksareal også rett til bruk av vegen.









<i>Felles avkjørsel</i>	<i>Gjelder for eiendommene evt. brukerne</i>
<b>FV 1</b>	88/1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 14, 21, 25, 44, 46, 48, 66, 78 og 85
<b>FV 2</b>	88/20, 32, 87 og 90 + brukere av strandpromenaden + sjøveg for gårdsbruk på Indergård gnr. 88 med sjøvegrett
<b>FV 3</b>	89/7, 17, 41 og tomt A2 – A5
<b>FV 4</b>	89/32, 39 og 87 + brukere av G/S-veg.
<b>FV 5</b>	89/171 + brukere av strandpromenaden
<b>FV 6</b>	89/60, 85 og 167
<b>FV 7</b>	89/188, 189 og 190
<b>FV 8</b>	89/177, 185, 201, tomt B6
<b>FV 9</b>	Boligfelt E
<b>FV 10</b>	89/6, 9, 12, 45, 54, 80, 83, 175, boligområde D, E, F og G, tomt C1+ brukere av vegen som G/S-veg til skolen og lignende.
<b>FV 11</b>	89/26, 191, 192 + bolig felt H
<b>FV 12</b>	89/55, 165, 214 og tomt I1
<b>FV 13</b>	Tomt D1-21, 89/10 og 12
<b>FV 14</b>	Tomt C7 og C9, 89/9
<b>FV 15</b>	Boligområde F, tomtene B7 – B12, 89/2, 6, 42, 43, 161

\*\*\*






## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Forbudsgrense sjø

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

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

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **For reguleringsplan Fv 710 Ingdal- Selva, 8 delparseller Agdenes kommune**

Planforslag er datert: 05.10.2011

Dato for siste revisjon av plankartene: 24.10.2012

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.10.2012

Dato for godkjenning av Agdenes kommunestyre: 24.10.2012

### **§ 1 AVGRENSNING**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartene er avgrenset med reguleringsgrense. Reguleringsplanen består av 22 plankart.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6, er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

#### **Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse (B)
- Fritidsbebyggelse (BF)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (OPT)
- Industri (I)
- Vannforskningsanlegg (VF)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5-2)**

- Kjøreveg, offentlig veg (o\_v)
- Kjøreveg, privat veg (a\_v)
- Kjøreveg, tunnel (VT)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn- og grøntareal (AVG)
- Parkeringsplass (P)
- Kollektivholdeplass (HP)

#### **Grønnstruktur (PBL § 12-5-3)**

- Friområde (F)

#### **Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5-5)**

# Reguleringsbestemmelser Fv 710 Ingdal- Selva

- Landbruk, natur og friluftsmål (LNF)

## Bruk av vern og vassdrag (PBL 12-5-6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (FS)
- Kombinert friluftsområde / annen veggrunn (KSV)

## Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Faresone, kvikkleireområde (H310)
- Faresone, høyspenningsanlegg (H370)
- Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)
- Bestemmelsesområde, midlertidig anlegg, rigg og deponiområde
- Bestemmelsesområde, permanent deponiområde (PD)

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder merket B skal brukes til boligformål.

Områder merket BF skal brukes til friluftsbeybyggelse

Områder merket PPT skal brukes til offentlig eller privat tjenesteyting

Områder merket I skal brukes til industri

Områder merket VF skal brukes til vannforskningsanlegg

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 4.1 Offentlig kjøreveg

Områder merket med o\_V1, o\_V2 og o\_V3 skal benyttes til offentlig kjøreveg.

### § 4.2 Privat kjøreveg

Områder merket med a\_V1 til a\_V 18 skal benyttes til privat kjøreveg og adkomst til de eiendommene som ligger langs den enkelte veg.

Parsell	Fellesavkjørsel	Gnr/ bnr med rettigheter til å bruke fellesavkjørselen
1	a_V 1	82/17, 82/ 17,1, 82/ 37, 82/ 58, 82/ 75, 82/81, 82/89
	a_V 2	82/ 43, 82/ 75
	a_V 3	82/11, 82/ 13, 82/ 60, 82/ 74, 82/ 82
	a_V 4	83/9
2	a_V 5	88/22, 88/ 43, 88/45
	a_V 6	88/22, 88/ 43, 88/45, 88/ 48
	a_V 7	88/4, 88/10
	a_V 8	88/20, 88/32, 88/67

## Reguleringsbestemmelser Fv 710 Ingdal- Selva

3	a V 9	89/57, 103/24, 103/45
	a V 10	89/ 30
4	a V 11	102/ 31
5	a V 12	107/5, 107/15, 107/21
	a V 13	107/3, 107/8, 107/10, 107/18, 107/19, 107/20, 107/ 25
	a V 14	108/3, 108/5, 108/13
6	a V 15	109/5
7	a V 16	109/2, 109/33, 109/ 14
	a V17	109/ 24, 109/30
	a V18	Gåsanaset hyttefelt

### § 4.3 Privat avkjørsel/ driftsavkjørsel

Private avkjørsler og driftsavkjørsler er markert med pil- symbol på plankartene. De skal plasseres nær markeringa med best mulig tilpasning til terreng og med minimum siktkrav. Driftsavkjørslene skal opparbeides samtidig med vegen.

### § 4.4 Veg i tunnel

Område merket VT skal benyttes til bygging av veg i tunnel med sikringssone. Innenfor volum regulert under terreng har Statens vegvesen rett til å anlegge og drifte tunnel, rømningsstunneler og eventuelle nisjer. Alle tiltak som kan berøre området, for eksempel sprengning, pelerramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster krever tillatelse fra Statens vegvesen.

### § 4.5 Gang og sykkelveg

Området merket o\_GS skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

Kryssing av gang- og sykkelvegen med motorkjøretøy i tilknytning til avkjørsler er tillatt.

### § 4.6 Annen veggrunn, grøntareal

Området merket AVG skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, murer, støyvoller, støyskjermer, gjerder, rekkverk, stabiliserende tiltak etc.

Innenfor områdene tillates mellomagring av masser der dette er hensiktsmessig og mulig.

Mindre vesentlige endringer i skråningsutslaget innenfor områdegrensene kan utføres som følge av uventa forhold, f eks grunnforhold.

# Reguleringsbestemmelser Fv 710 Ingdal- Selva

---

## § 4.7 *Parkeringsplasser*

Området merket P 1 skal benyttes til felles parkering og adkomst til eiendommene 109/2, 109/ 14, 109/ 32 og 109/33. Området merket P 2 skal opparbeides for å betjene eiendommene 109/ 2, 109/ 18, 109/24, 109/30,109/ 52 og 109/ 54. Området merket P 1 opparbeides som privat parkering tilhørende grunneier 109/2 til bruk for besøkende til strand og naustområde og som innkjøring til 109/13.

## § 4.8 *Kollektivholdeplass*

Områder merket HP skal benyttes som holdeplass for kollektivtransport, og skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok 017, "Veg og gateutforming" utgave 2008.

## § 5 LNFR- OMRÅDER

### § 5.1 *Landbruk-, natur og friluftsmål*

Områder merket LNF skal nyttes til landbruk-, natur og friluftsmål.

I alle områder der eksisterende *dyrket mark* blir berørt av anleggsdriften, skal det tilstrebes en istandsetting som gir samme kvalitet som før inngrepene. Områdene skal tildekkes med duk for ivaretaking av matjordlaget og for å unngå blanding av masser. Overskytende matjord skal brukes til jordbruksformål i nærområdet.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

### § 6.1 *Friområde*

Området skal benyttes til offentlig friområde med badeplass og nærturområde. Strandsonen skal bevares i størst mulig grad.

## § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### § 7.1 *Friluftsområde i sjø*

Område FS 1 er forutsatt benyttet til båtutsetting, fiske, fritid samt aktiviteter vedrørende eventuelt næringsfiske for hovedbruket gnr. 87 nr. 2.

## Reguleringsbestemmelser Fv 710 Ingdal- Selva

---

Øvrige områder merket FS skal etter deponering av masser jfr. Reguleringsbestemmelsenes § 8.6, føres tilbake til reguleringsformålet friluftsområde i sjø.

### **§ 7.2 Kombinert friluftsområde i sjø og veggrunn**

Innenfor områder avsatt til kombinert friluftsområde i sjø og veggrunn tillates utfylling av steinmasser som en del av fyllingsfoten i forbindelse med etablering av vegen.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Sikringszone, frisikt**

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over plannivå på tilstøtende veg.

### **§ 8.2 Faresone, kvikkleire**

Etter gjennomføring av stabiliserende tiltak tillates ikke utført nye terrengmessige tiltak i området, herunder uttak og deponering av masser, planering, grøfting eller oppføring av bygninger eller anlegg, uten etter fagkyndig vurdering mht. områdestabilitet.

### **§ 8.3 Faresone, Høyspenningsanlegg**

Alle tiltak innenfor fareområdene skal godkjennes av linjeeieren.

### **§ 8.4 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø**

Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringszone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant.

Innenfor bevaringsområdet må det ikke foretas noen inngrep i marka eller drives med aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på arealet. Eventuelle nødvendige tiltak innenfor bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regionale kulturmyndigheter (Fylkeskommunen).

### **§ 8.5 Bestemmelsesområde, Midlertidig anlegg-, rigg og deponiområde**

## Reguleringsbestemmelser Fv 710 Ingdal- Selva

---

Midlertidig anlegg-, rigg og deponiområde kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget, herunder midlertidige bygninger (brakker), lagring av materialer, lagring av vegetasjonsmasser, anleggsveg- og anleggsområde, samt terrengtilpasning av vegfyllinger og skjæringer med sideterreng. Når områdene tas i bruk skal de sikres på forsvarlig måte.

Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

Område merket med MD 1 skal kun benyttes til mellomlagring av strandengmasser fra Tøndelbukta.

Innenfor områder avsatt til midlertidig anlegg-, rigg og deponiområder kan det mellomlagres rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA- 2553 uten restriksjoner. Avdekkes masser med annen beskaffenhet (tilstandsklasse) skal massen håndteres etter veiledning gitt i TA- 2553 og etter prosjektets AHA og YM- planer. Eksisterende veggrunn, asfalt og betong, skal enten gjenbrukes i veganlegget, eller leveres til godkjent mottak på Orkanger.

### **§ 8.6 Bestemmelsesområde, Permanent deponiområde i sjø**

Innenfor området PD1 tillates deponering av masser for etablering av steinplastring i strandsonen. Det tillates fradeling av i alt 7 nausttomter med oppføring av naust innenfor området.

I områder merket med PD 2- PD 6 tillates utfylling og deponering i sjø under vannoverflaten av overskuddsmasser fra vegbyggingen (steinmasser).

## **§ 9 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 9.1 Privatrettslige avtaler**

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne planen.

### **§ 9.2 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatiske fredede kulturminner som ikke tidligere er påvist, skal kulturminnemyndigheten i Sør- Trøndelag fylkeskommune kontaktes umiddelbart jfr. Lov om kulturminner § 8, 2 ledd.

### **§ 9.3 Støy**

## Reguleringsbestemmelser Fv 710 Ingdal- Selva

---

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Retningslinjene gjelder både for drifts- og anleggsfasen.

Støytiltakene skal være praktisk gjennomførbare og skal økonomisk stå i rimelig forhold til den støydempende effekten. Støynivåene innendørs skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift/ NS 8175 klasse C, eventuelt klasse D der kost-nytteforholdet gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Plassering og utforming av støy-skjermingstiltak skal avklares gjennom byggeplan og tiltakene skal være ferdigstilt senest som ny veg på den aktuelle strekningen forbi skjermingstiltaket er ferdig bygd og tatt i bruk

### § 9.4 Byggegrenser

Byggegrenser til veg følger veglovens bestemmelser og er 50 m fra senterlinje fylkesveg. Der eksisterende reguleringsplaner har annen byggegrense skal gjeldende planer følges.

Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssonen, med unntak av bygg som i planen er forutsatt revet, er tillatt. Det kan også utføres vedlikehold og utbedring av bygg, f.eks fasadetiltak mot støy.

Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade, og tilbygg/ påbygg forutsetter plassering utenfor byggegrensa. Kommunen kan eventuelt gi dispensasjon etter vedtak. Lokal skjerming av uteareal kan gjennomføres ute dispensasjon fra byggegrense.

### § 9.5 Landskapstilpasning/ Terrengbehandling

Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig blir tilpasset eksisterende terreng og omkringliggende landskap. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sidearealene får en estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir best mulig.

Det skal tilstrebes en skjerping av helningsvinkelen på nye fyllinger mot sjøen for å redusere terrenginngrepene. Mest mulig av vegetasjonen mellom vegen og fjorden skal bevares.

Toppmasse som inneholder humus, frø og plantedeler skal tas av og lagres separat i anleggssbelte. Disse massene skal brukes til istandsetting og revegetering av sidearealer innenfor samme vegavsnitt de ble tatt av. Ulike jordtyper skal ikke blandes.

### § 9.6 Kryssing av elver og bekker

## Reguleringsbestemmelser Fv 710 Ingdal- Selva

---

Bruer, kulverter og stikkrenner knyttet til elver og bekker skal dimensjoneres for 200 års flomnivå. Bekker med små nedbørsfelt kan alternativt dimensjoneres for 100- års nedbørsintensitet.

Eksisterende vannføring og standard på vassdrag skal opprettholdes. Tilslamming av elver og bekker skal unngås.

Kantvegetasjon langs bekker og vassdrag skal bevares så langt som mulig. Områder med eventuelle skader på vegetasjonen i anleggsperioden skal revegeteres.

I fiskeførende elver og bekker skal kulverter utformes på en slik måte at fisk kan passere og bli en naturlig del av bekken.

### **§ 9.7 Krav om nærmere dokumentasjon**

Før anleggsstart skal det utarbeides byggeplaner som skal vise hvordan vassdrag skal sikres mot flom og erosjon og hvordan inngrepene som berører vassdrag skal utføres.

Det skal gjennomføres supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med byggeplanleggingen.

Det skal gjennomføres en nærmere detaljering av stabiliseringstiltak i kvikkleiresonene i byggeplanfasen, sammen med en plan for geoteknisk oppfølging og kontroll i anleggsfasen.

### **§ 9.8 Rekkefølgebestemmelser**

Det forutsettes at stabiliserende tiltak i kvikkleireområdet utføres før selve byggingen av de deler av ny fv 710 som kan påvirke stabiliteten i området.

Etter at område PD 1 med ny steinplastring i strandsone er ferdig opparbeidet, skal nausttomter/naust plasseres innenfor området i samråd med berørte grunneiere og Agdenes kommune.

Etter avsluttet anleggsperiode og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av veganlegget skal alle berørte sidearealer istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er vist på reguleringsplanen.

## **§ 10 VILKÅR I BYGGE- OG ANLEGGSFASEN**

Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeider til vassdrag skal til enhver tid unngås.

For anleggsstøy skal gjeldende retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet overholdes.

Støyende virksomhet og annen aktivitet som kan ha negativ innvirkning på pelsdyrnæringen skal søkes unngått i perioder som er spesielt sårbare.



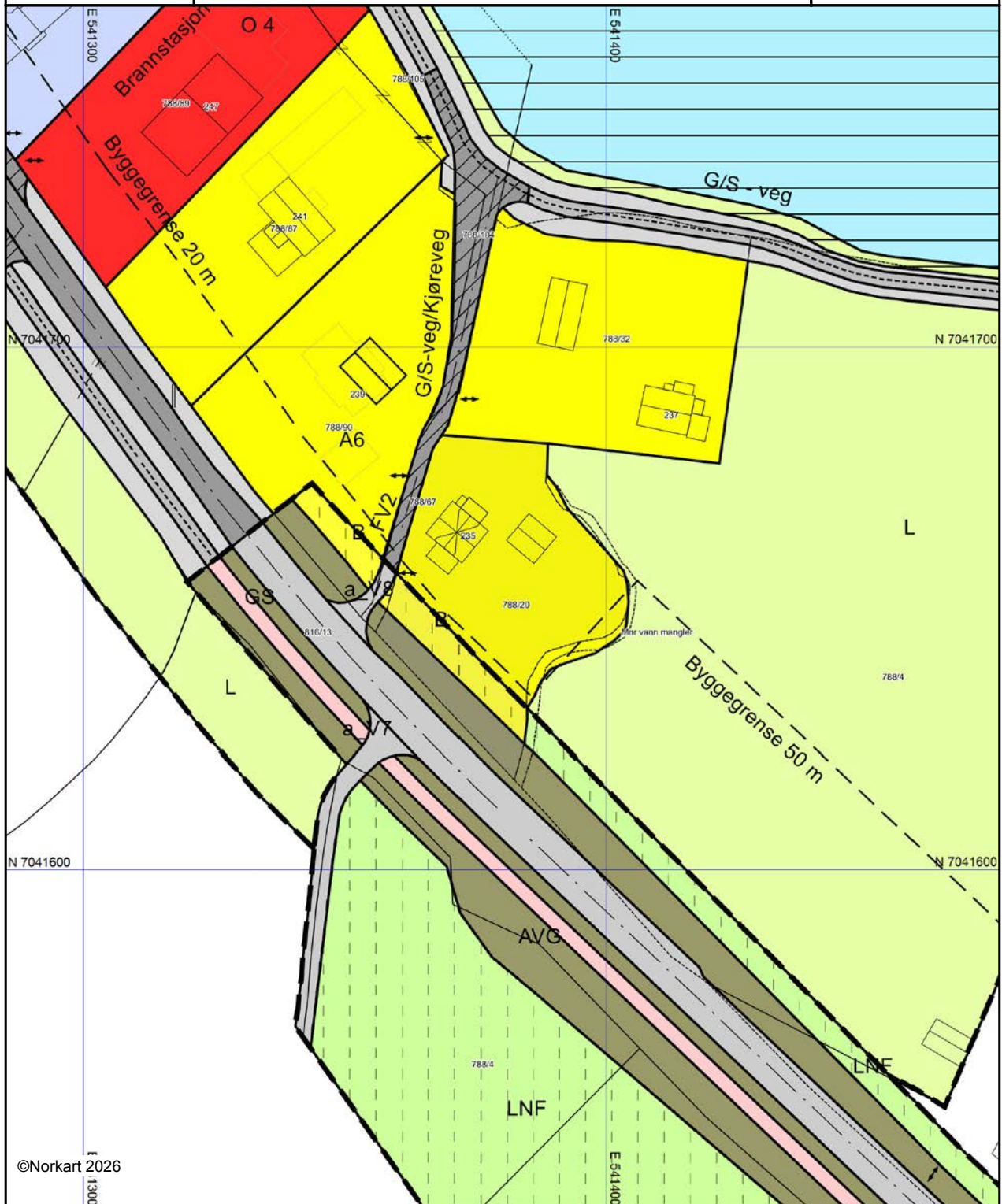
Orkland kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 788/20  
Adresse: Lensvikveien 235  
Dato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Park
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Område med rasfare

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	788	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>Bruksenhetld</b>	11721480	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	293016	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Lensvikveien 235, 7316 LENSVIK

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Konvertert ildsted	Jøtul AS	Jøtul 4
Stue	Konvertert ildsted	Dovre AS	Dovre 500, 510 CB, 550CB

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
08.04.2025	Tilsyn	-	

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Leca. Produsent: Leca Norge AS. Modell: Leca Elementskorstein
Type avvik	Adkomst på tak

<b>BruksenhetId</b>	11753907	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	194919956	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygning revet/brent	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 11753907.

<b>BruksenhetId</b>	11753906	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	194919948	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

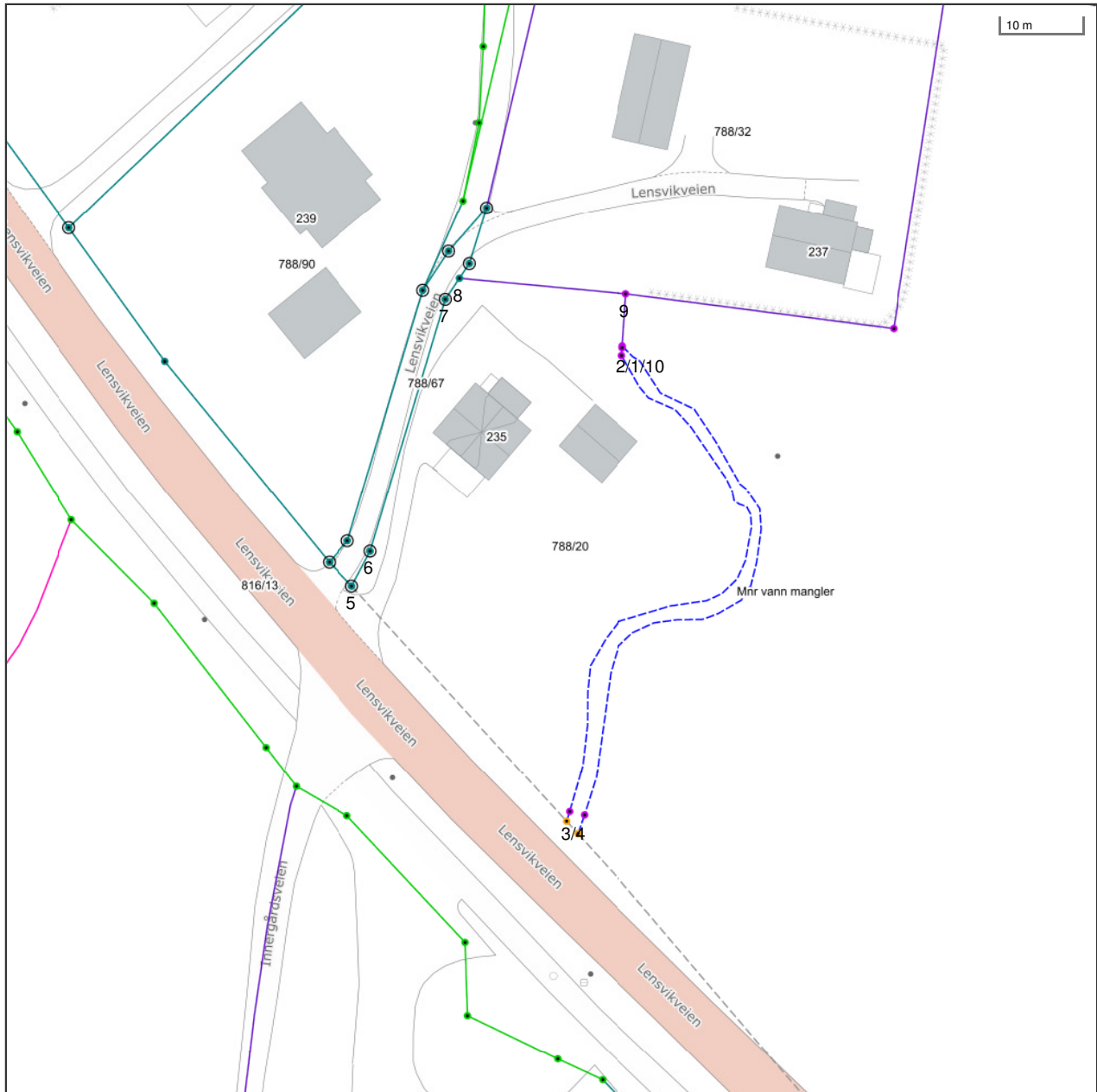
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 11753906.

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

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



# Eiendomskart for eiendom 5059 - 788/20//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 766,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	7041653,24	<b>Øst</b>	541374,01

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7041675,02	541388,46	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,21	
2	7041674,06	541388,4	55 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,96	
3	7041618,35	541382,72	55 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	74,21	
4	7041617,16	541382,36	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,24	
5	7041645,5	541355,79	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,85	
6	7041649,79	541357,99	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,82	
7	7041680,62	541366,76	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,05	
8	7041683,21	541368,45	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,09	
9	7041681,58	541388,8	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,42	
10	7041675,23	541388,47	55 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,36	



Orkland kommune

# Ledningskart

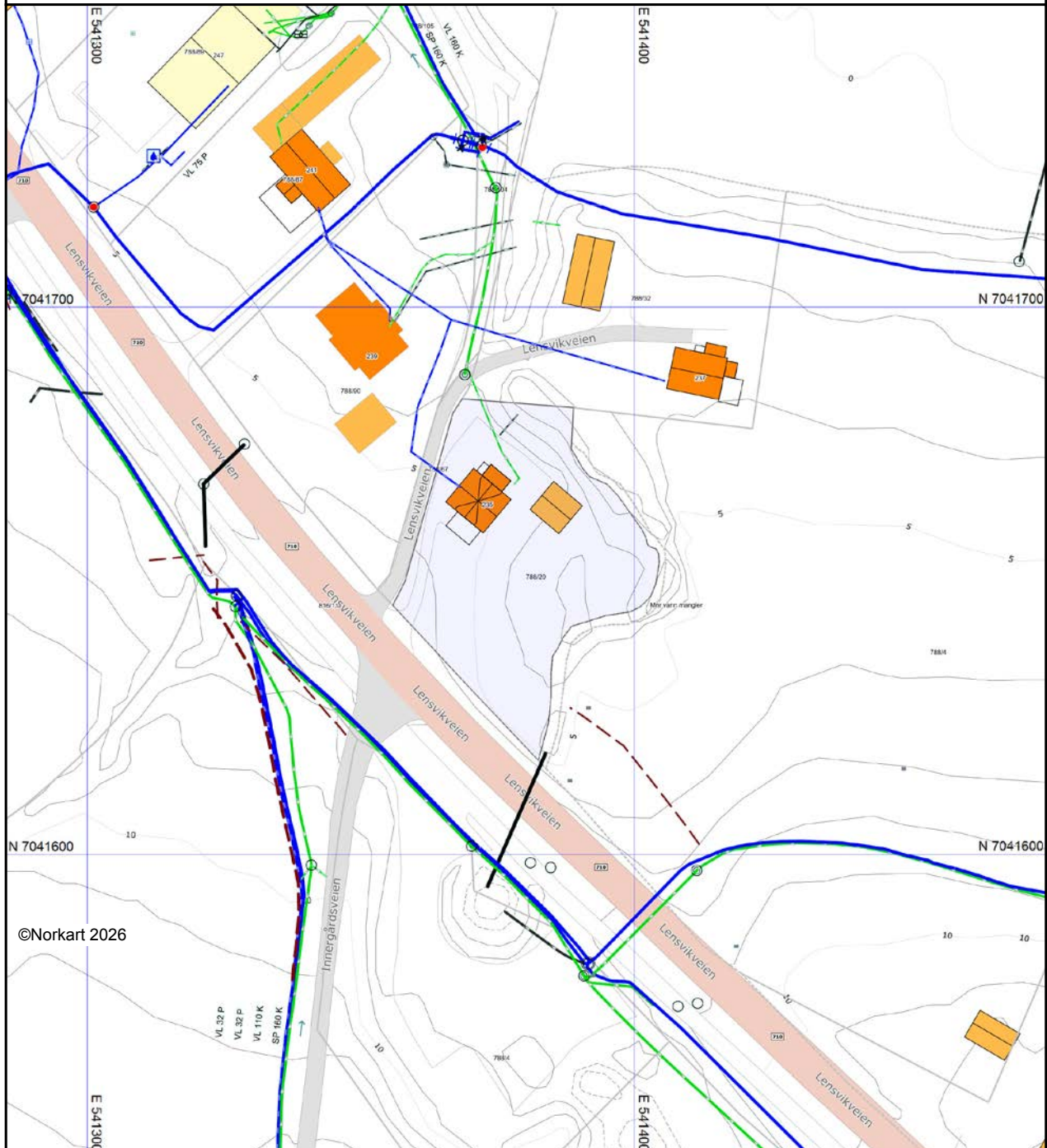
Eiendom: 788/20  
Adresse: Lensvikveien 235  
Dato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:1000



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 parallellforsjøvjet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Orkland kommune

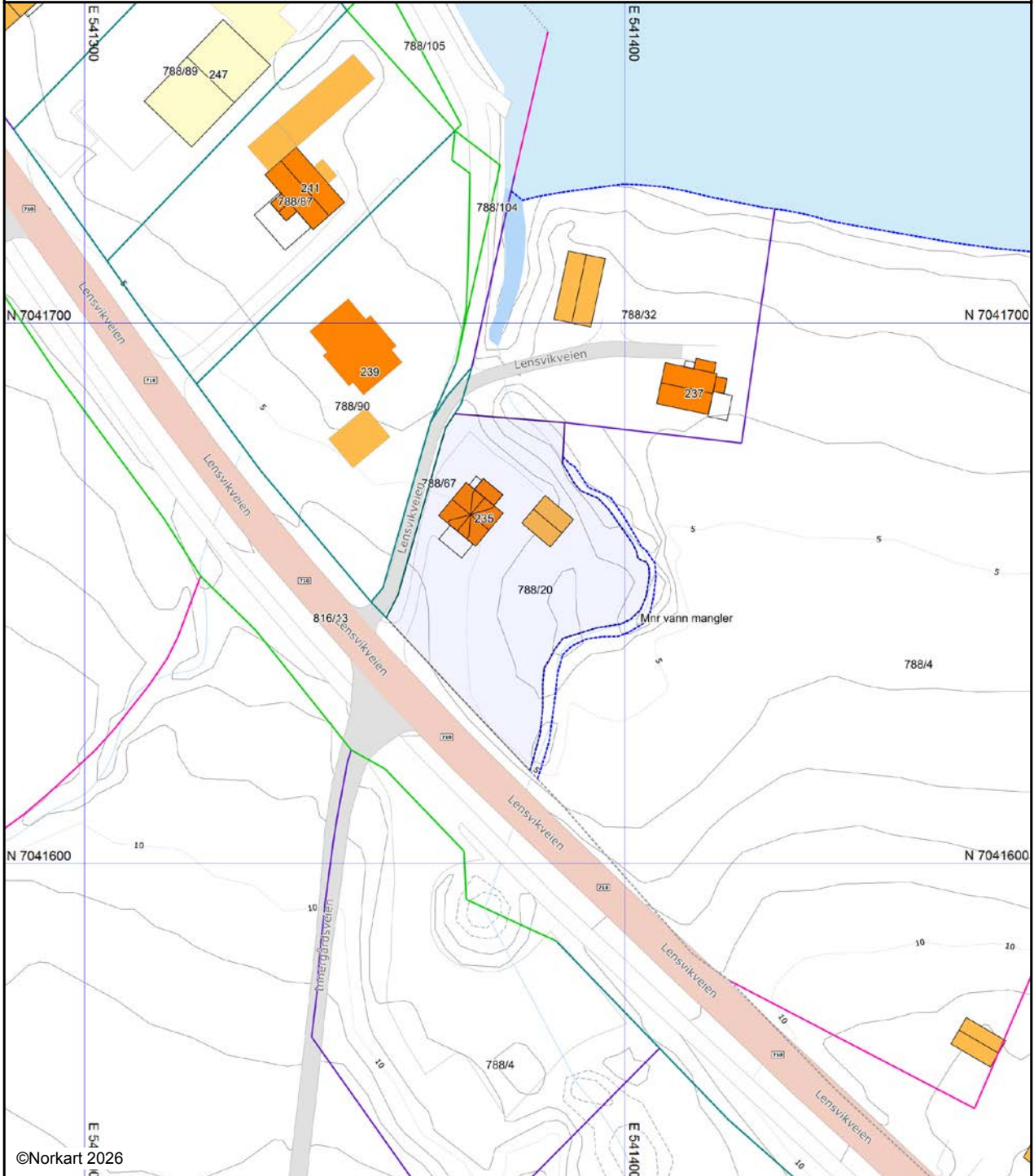
# Grunnkart

Eiendom: 788/20  
Adresse: Lensvikveien 235  
Dato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Adresse  
**Lensvikveien 235, 7316 LENSVIK**

Dato for energimerking  
**09.04.2026**

Bygningskategori  
**Småhus**

Gårdsnummer  
**788**

Seksjonsnummer  
**—**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-279017**

Bygningsnummer  
**293016**

Bruksnummer  
**20**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

Byggear <b>1922</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>168,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>168,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet elasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**385,93 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>448,88 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>75 413 kWh</b>
---	---



## Lensvikveien 235, 7316 LENSVIK



### Detaljering

Bygningsform

**Nei**

Vindu

**Nei**

Takkonstruksjon

**Nei**

Energibruk

**Nei**

Solceller

**Nei**

Vegger

**Nei**

Gulv

**Nei**

Ytterdører

**Nei**

Lekkasjetall

**Nei**



## Lensvikveien 235, 7316 LENSVIK



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Lensvikveien 235

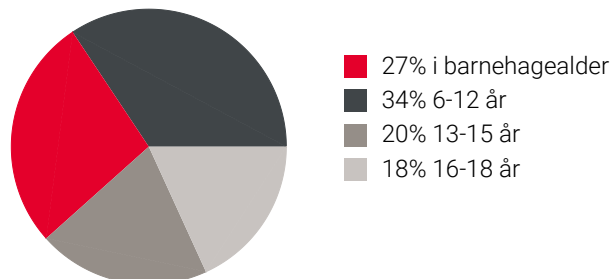
## Offentlig transport

🚏 Lensvik Linje 421	5 min 🚶 0.5 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 26 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	1 t 33 min 🚗

## Skoler

Lensvik skole (1-10 kl.) 161 elever, 11 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	29 min 🚗 32.6 km
Meldal videregående skole 300 elever	49 min 🚗 54.6 km

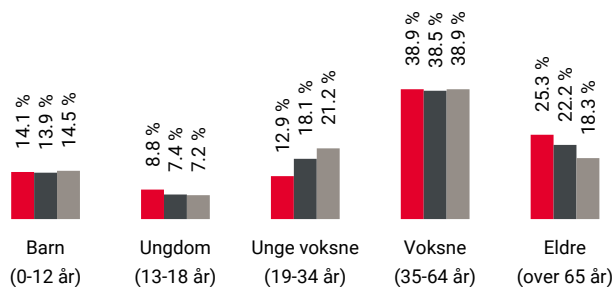
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Hamna	646	345
🟡 Kommune: Orkland	18 502	9 108
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

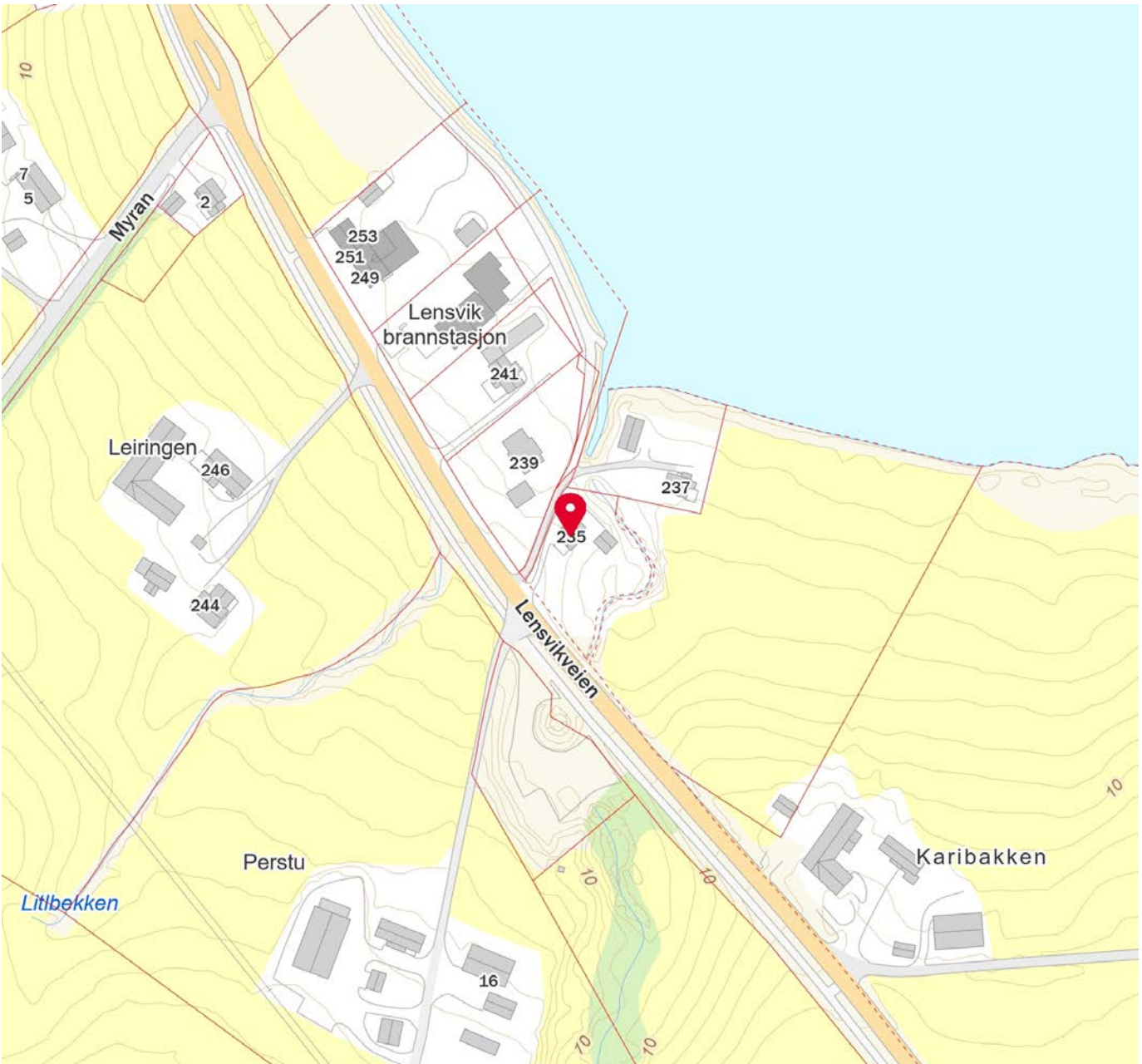
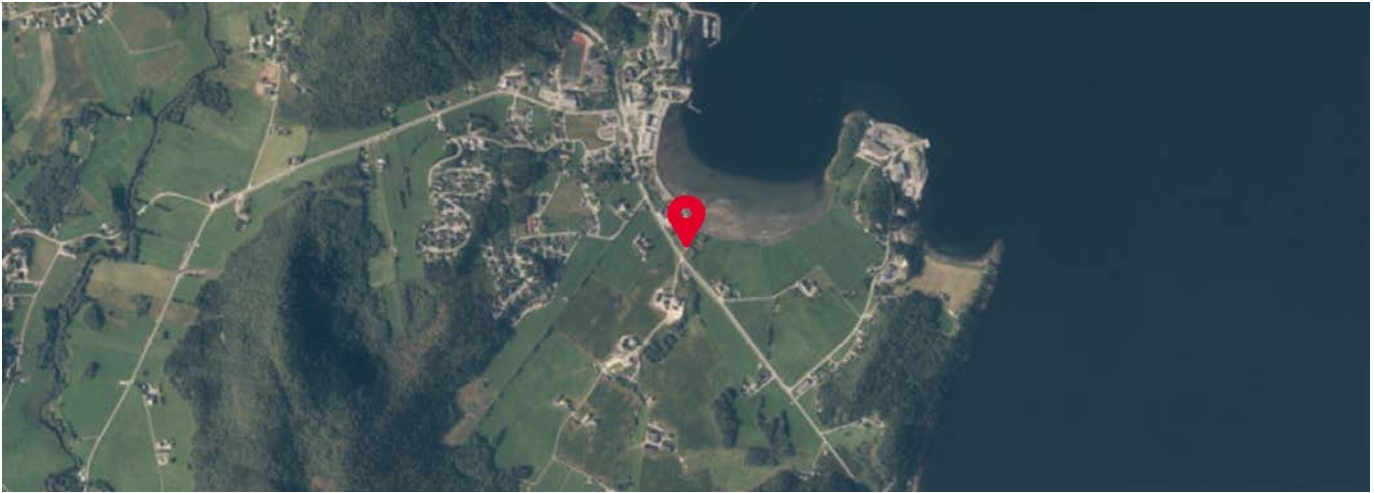
Lensvik barnehage (1-5 år)	10 min 🚶 0.8 km
45 barn	

## Dagligvare

Coop Prix Lensvik	5 min 🚶 0.5 km
Post i butikk, PostNord	

## Sport

⚽ Lensvik sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	11 min 🚶 0.9 km
⚽ Vollahaugen nærmiljøanlegg Ballspill	20 min 🚶 1.6 km





## 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, prismetlamper 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/avgrensingskabel 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:** Lensvikveien 235  
7316 LENSVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Skjetne Rygg

**Telefon:** 917 58 829  
**E-post:** anders.skjetne.rygg@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre