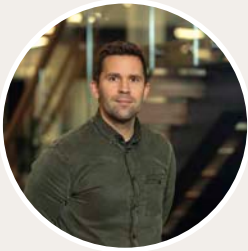


**aktiv.**



Tøftveien 17, 7336 MELDAL

**Meldal - Innholdsrik enebolig med fine sol-og utsiktsforhold.**



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 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 26 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 016 100,-  
**Selger:** Silje Olsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1947  
**BRA-i/BRA Total** 144/211 kvm  
**Tomtstr.:** 2500 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 468, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1702250224

# Velkommen til Tøftveien 17!

Eiendommen ligger på nedsiden av Løkkenveien, på motsatt side av veien av boligfeltet i Nedre og Øvre Bergslia. Med sin beliggenhet ovenfor sentrum, sikrer man seg god utsikt og god solgang med sen kveldssol på sommeren.

I Meldal er det barnehage, barne- og ungdomsskole, butikker, bank/ forsikring, bussforbindelser m.m.

Boligen er fra etterkrigstiden, er stor og innholdsrik og har stor eiertomt. Boligen er lite oppgradert i senere tid - så her har den nevenyttige et godt utgangspunkt for å skaffe seg sitt eget hjem.

1. etg: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Det er er vedovn på stua.  
2. etg: Gang, 4 soverom, kontor, mellomgang/oppholdsrom.  
Kjeller: Boder, eldre bad og wc. Bad og wc er ikke i bruk/funksjon. Det er kun utvendig inngang til kjelleren, ikke innvendig trapp.  
Mørkloft.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	30
Egenerklæring .....	33
Vedlegg til egenerklæringen .....	40
Vedlegg til egenerklæring .....	43
Tilstandsrapport .....	50
Kommunale opplysninger .....	67
Tinglyst erklæring .....	117
Energiattest .....	119
Nabolagsprofil .....	125
Budskjema .....	131

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 144 m<sup>2</sup>

BRA - e: 67 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 211 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 67 m<sup>2</sup> Kjeller er BRA-e da det kun er utvendig inngang

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2500 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Vestvendt eiertomt delvis opparbeidet med plen og gårdsplass. Ellers skrånende naturtomt.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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 på nedsiden av Løkkenveien, like ved boligfeltet i Bergsli. Flott utsikt og lang solgang.

**Adkomst**

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

**Barnehage/Skole/Fritid**

Det er barnehage, skole og SFO i Meldal

**Skolekrets**

Meldal barne-og ungdomsskole

**Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelser i nærheten

**Bygningsakkyndig**

Boligtaksering Egil Indergård AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

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

Taktekkingen er av skifer. Pga av kraftig begroelse samt kun besiktigelse fra bakkenivå er det uvisst om det er skiferstein eller eternittskifer.

Taksid mot sør / vest er ikke mulig å besiktige fra bakkenivå. (tgiu)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Renner og nedløp av av metall.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkeltglass.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse av trevirke, anlagt på piler.

Tretrapp fra terrasse

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Tett kloakk 2019

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Slettås va teknikk as

Beskrivelse av arbeidet: Tett kloakk

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Slettås va teknikk as

Beskrivelse av arbeidet: Tett kloakk

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel

kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

1 vindu i 2 etg er knus og må byttes. Vindu fra byggeår må byttes

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Saltutslag i kjeller. Sprekk i murvegg og gulv i kjeller. Eldre hus med skjevheter

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Saltutslag i kjeller

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Observert muselort på mørkloft

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Tett kloakk

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Slettås va teknikk as

Beskrivelse av arbeidet: Tett kloakk

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Slettås va teknikk as

Beskrivelse av arbeidet: Tett kloakk

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

Ja

Varmpumpe virker ikke

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Ikke vært feiling siden 2018. Pålegg/utbedring av takstige

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Utbedring av feil og mangler ihht tilsynsrapport fra Tensio

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Svorka installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av feil og mangler ihht tilsynsrapport fra Tensio

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

eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Svorka installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av feil og mangler iht tilsynsrapport fra Tensio

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Reguleringsplan foreligger og ny adkomst er via tøftveien, meglar har beskrevet dette i prospektet

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

Ja

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

for boligen?

Ja

Tilstandsrapport foreligger ved dette salg

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

Ja

Varmepumpe virker ikke

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Innhold**

Inneholder:

1. etg: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Det er er vedovn på stua.

2. etg: Gang, 4 soverom, bod/kontor, mellomgang/oppholdsrom.

Kjeller: Boder, eldre bad og wc. Bad og wc er ikke i bruk/funksjon. Det er kun utvendig inngang til kjelleren, ikke innvendig trapp.

Mørkloft med lagerplass.

### **Standard**

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

Innvendig er det gulv av laminat og malte furugulv. Veggene har trepanel og malte

plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er montert 2 piper, men kun den ene er i bruk.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte furudører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er naturlig ventilering.

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

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

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør.

Det er avløpsrør av plast og soil..

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe, men denne er defekt.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

I følge selger er det utført el-kontroll i 2025.

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 > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tomteforhold > Fuksikring og drenering  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold > Terrengforhold  
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk  
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på tomt.

### **Diverse**

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

- Help forsikring
  - Södeberg & Partners
  - Banker i Eika-alliansen
  - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
  - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheden), BRA-e (arealet utenfor boenheden(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheden), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheden). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheden.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via el og ved. Det er er vedovn på stua.

Varmepumpe på stua som er defekt og ikke i bruk.

Varmer i gulv på badet.

Det er ikke opplyst fra kommunen at det er pålegg eller avvik på pipe/ildsted, men det er ikke foretatt inspeksjon eller feiing siden 2015/16.

Merk følgende: Det har kommet strengere krav til bl.a. eldre mursteinspiper og takstiger. Om det her kommer fremtidige krav til utbedering vil dette være kjøpers ansvar og kostnad. Mange har i dag fått krav om å installere stålrør i mursteinspiper og montere nye takstiger. Konf. meglere ved ev. spørsmål.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 18 131,- for 2025

### Info kommunale avgifter

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift  
I tillegg betales det kr 5563,- til ReMidt for renovasjon.

Avgiftene gjelder for 2025, og det forekommer trolig økning i 2026.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 429 446,- pr. 31.12.2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 717 784,- pr. 31.12.2023

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 468, bruksnummer 14 i Orkland kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5059/468/14:

22.09.1949 - Dokumentnr: 1242 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

AD. PRIVAT AVKJØRSEL FRA RIKSVEG

05.02.1947 - Dokumentnr: 149 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:468 Bnr:1

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette skyldes trolig boligens alder.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt for 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Tegninger er vedlagt i prospektet. Tegningene viser forskjellig rominndeling, men det ene viser rominndeling som i dag i 1.etg, bortsett fra at soverom ved stue er fjernet og innlemmet som en del av stua, samt at det er åpen gang og mot stue. I 2. etg. viser tegningene rominndeling, men det er ikke beskrevet hva rommene er inntegnet som. I dette prospekt beskrives etasjen som iht. dagens bruk.

Tegninger fra fasaden fra 1982 viser et tilbygg. Dette kan ikke sees å være bygd.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Avkjøring fra Løkkenveien, selv om eiendommen har adresse Tøftveien. Løkkenveien er fylkesveg. Det er privat avkjørsel og vei ned til eiendommen. Det er veldig bratt adkomst fra Løkkenveien og ned til huset. Fra Løkkenveien og frem til eiendommen, går adkomsten over gnr 472 bnr 1. Det er her ikke tinglyst veirett. I salgsoppgaven da dagens eier kjøpte eiendommen var det lagt ved skriv fra kommunen vedr. opparbeidelse av veg til eiendommen. Dette er vedlagt i salgsoppgaven.

Vann og avløp: Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplankart: Eiendommen er regulert til boligformål. Det er inntegnet ny adkomstvei på nedsiden av eiendommen. Denne er pt. ikke etablert. Denne veien blir en forlengelse av Tøftveien, og må anlegges om det blir bebyggelse på de regulerte boligtomtene ved eiendommen.

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

Om veien blir bygd og det påfaller kostnader til eier av Tøftveien 17 i fremtiden, vil dette være ny eiers/kjøpers kostnad.

Reguleringsplan for Meldal sentrum er vedlagt i salgsoppgaven.

Iht. kommunplankart er eiendommen avsatt til boligformål.

Det er regulert boligformål ved eiendommen (se kart i salgsoppgaven). Pt. er det ikke startet bygging i dette området.

### **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.

### Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

26 100 (Omkostninger totalt)

42 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 016 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 032 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 034 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 26 100

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Anders Skjetne Rygg  
Eiendomsmegler  
[anders.skjetne.rygg@aktiv.no](mailto:anders.skjetne.rygg@aktiv.no)  
Tlf: 917 58 829

#### **Oppdragstaker**

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

#### **Salgsoppgavedato**



















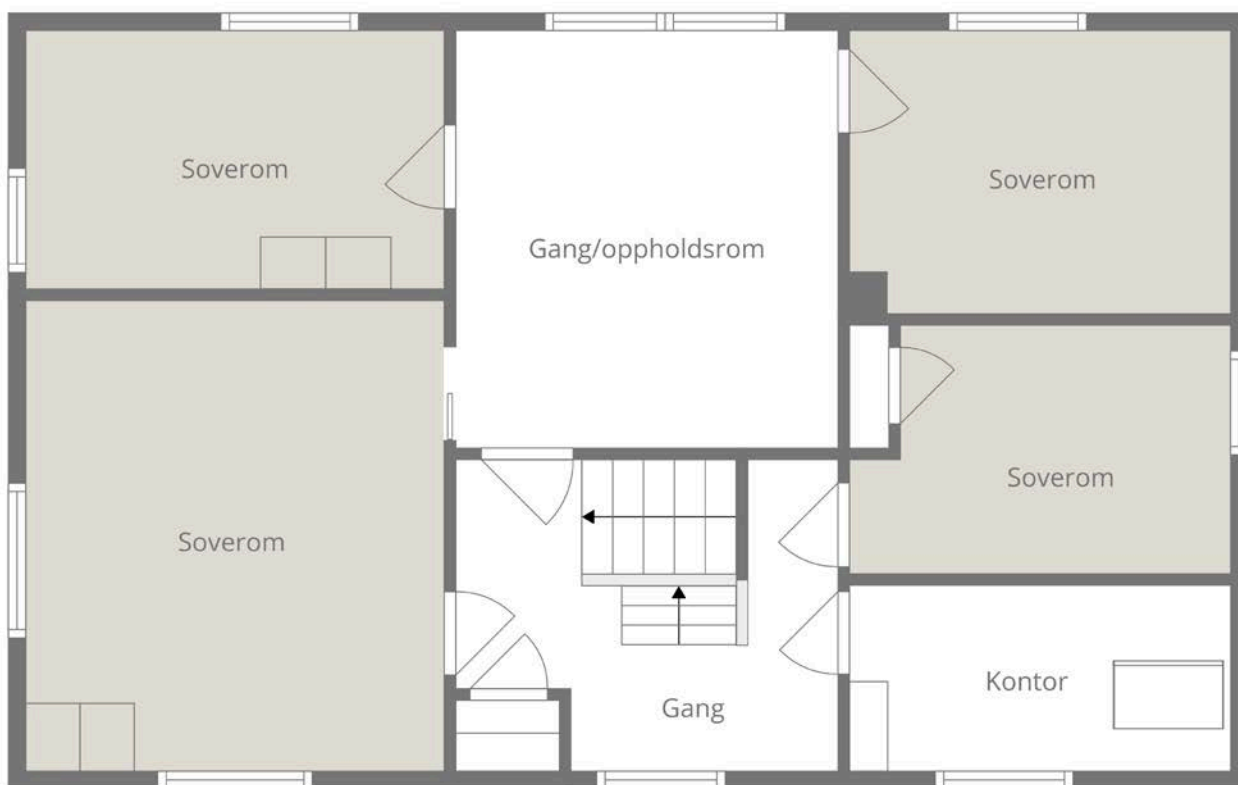






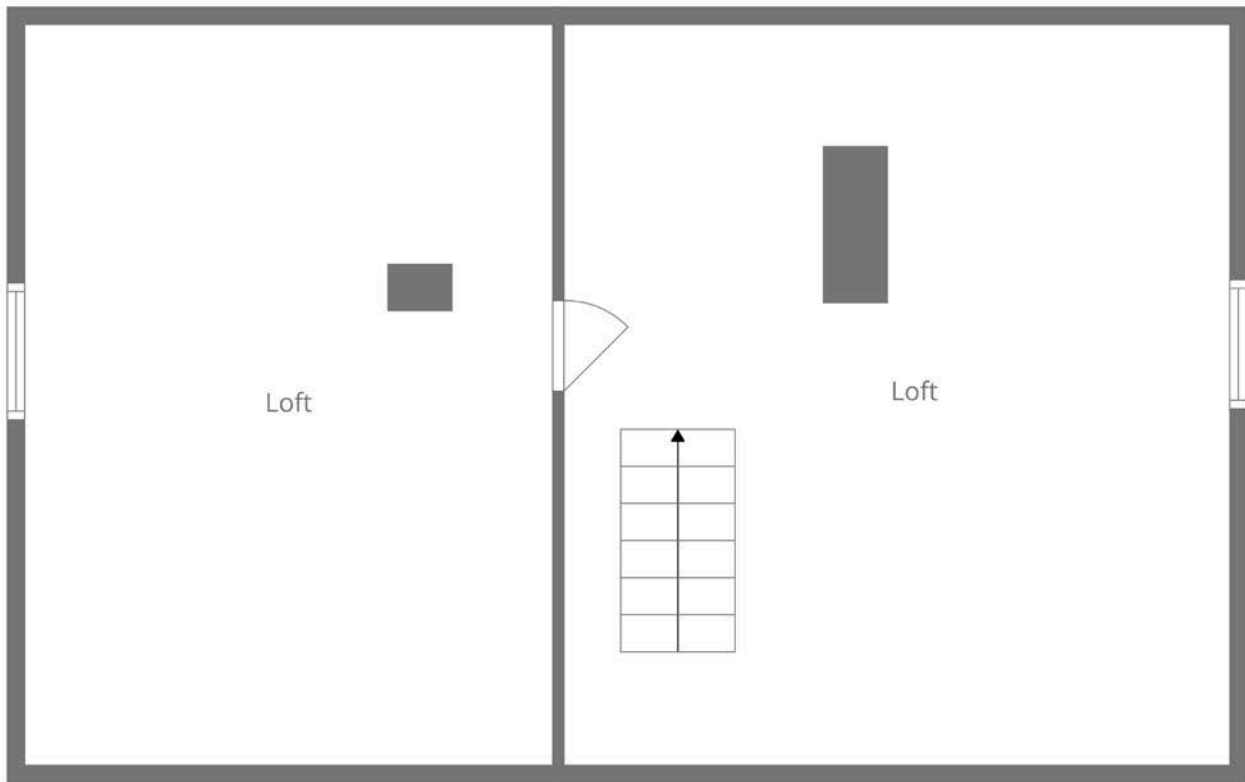


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

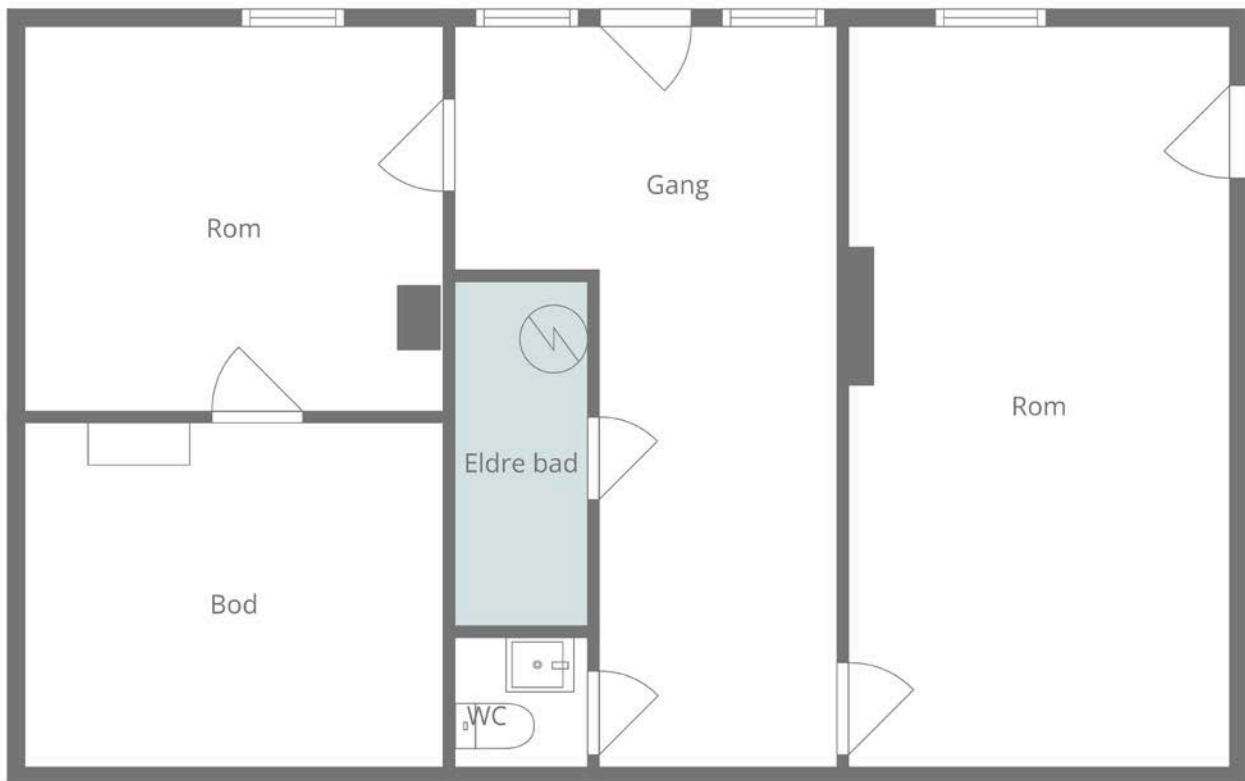


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Vedlegg



# 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

Silje Olsen

---

## Boligen

Tøftveien 17

7336 Meldal

5059-468/14/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Tett kloakk 2019

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Slettås va teknikk as

**Beskrivelse av arbeidet:** Tett kloakk

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Slettås va teknikk as

**Beskrivelse av arbeidet:** Tett kloakk

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

1 vindu i 2 etg er knus og må byttes. Vindu fra byggeår må byttes

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ Ja

Saltutslag i kjeller. Sprekk i murvegg og gulv i kjeller. Eldre hus med skjevheter

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Saltutslag i kjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Observert muselort på mørkloft

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Tett kloakk

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Slettås va teknikk as

**Beskrivelse av arbeidet:** Tett kloakk

---



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Slettås va teknikk as

**Beskrivelse av arbeidet:** Tett kloakk

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Varmepumpe virker ikke

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ikke vært feiing siden 2018. Pålegg/utbedring av takstige

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Utbedring av feil og mangler ihht tilsynsrapport fra Tensio

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Svorka installasjon as

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av feil og mangler ihht tilsynsrapport fra Tensio

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Svorka installasjon as

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av feil og mangler ihht tilsynsrapport fra Tensio

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Reguleringsplan foreligger og ny adkomst er via tøftveien, megler har beskrevet dette i prospektet

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



---

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport foreligger ved dette salg

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Varmepumpe virker ikke

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



## Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAAGSGIVER/KUNDE		ANLEGGSadRESSE	
Firma/Navn	SILJE OLSEN	Firma/Navn	Silje Olsen
Kontaktperson		Adresse	Tøftveien 17
Adresse	TØFTVEIEN 17	Postnr/Sted	7336, Meldal
Postboks		Husnr/Bokstav	
Postnr/Sted	7336, MELDAL		
Telefon	48035130	Boligmappa-Id	\$(Boligmappa_ID)
Epost	silje_olsen@msn.com		
Kundenr	121908		

## ORDREOPPLYSNINGER

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/ Planlagt ferdig
3998	26/08/2025 08:00 - 16:00	17.10.25

## UTARBEIDET AV

Firma	Svorka Installasjon AS
Kontaktperson	
Adresse	Lykkjavegen 1, 6657, RINDAL
Postnr/Sted	6657, RINDAL
Telefon	97912222
Epost	elektriker@svorka.no
Organisasjonsnummer	NO961580722MVA

## ANLEGGSBESKRIVELSE

Nyanlegg  Utvidelse  Endring

Måler nr:  
Ingen

Utført i henhold til:

Prosjektering

NEK 400 (Angi utgave):

Utførelse

Utgave (NEK 400)  
2022

Type installasjon  
Bolighus

Annet

Norm (Annet)  
Ingen

## BESKRIVELSE/KOMMENTAR

1. satt opp hovedbryter i fordeling2. Ny tilførsel til soverom er lagt med 2,5mm3. innkledd åpent anlegg er frakoblet og nytt åpent anlegg er montert4. ny koblingsboks er montert og kabler er byttet5. innkledd åpent anlegg er frakoblet og nytt åpent anlegg er montert6. Nye stikk er montert på stue og jording er tilkoblet7. innkledd åpent anlegg er frakoblet og nytt åpent anlegg er montert8. stikk er fjernet9. innstallasjonen er gjennomgått og utbedret10. målt berøringsspenning er 26V11. jordet stikk er byttet til ujordet stikk12. kabel er fjernet13. anlegget uten spenning er fjernet14. 2polt bryter er montert på utelys

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

## FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Dato  
17.10.25

Signatur  
Øyvind Klock



Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør.

Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

#### Gode råd

Hold gardiner vekk fra elektriskeovner

Unngå koblingsklyser

Bruk aldri sterkere pære enn lampene godkjent for

Tørk ikke tøy på elektriske ovner

Bruk kun godkjent utstyr

Legg ikke skjoteledninger gjennomdøråpninger

Unngå lange skjoteledninger

Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse

Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk

Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning

Slå av TV-apparatet med av/påknappen



OLSEN SILJE  
Tøftveien 17

7336 MELDAL

**Målernr**  
6970631406311494

**Målepunktsid:**  
47289179

**Saksnr:**  
331613

**Dato:**  
01.04.2025

## Vedtak

### Tilsynsrapport fra tilsyn utført den 18.02.2025

Vedlagt følger tilsynsrapport fra tilsyn av Deres elektriske anlegg, anleggsnr. 0433931-001.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn (DLE), kontroll av det elektriske anlegg tilknyttet Tensio TS AS sitt forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av DLE, jf. el-tilsynsloven § 3 og fel § 7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

## Vedtak

### De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og seinest innen 31.05.2025 jf. el-tilsynsloven § 6 og fel § 9

DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

De påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes via DLE. De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 - 19.

Hvis De besørger retting av påviste feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Ved evt. forespørsler, ring 73994503

Med hilsen  
Tensio TS AS

Mads Gjørnes  
Elsikkerhetsingeniør

Tensio TS AS

Telefon: 74 12 15 00

Postadresse:  
Postboks 9410 Skippen  
7106 Trondheim

Besøksadresse:  
Tøftveien 15  
7031 Trondheim

www.tensio.no  
dfe@tensio.no  
Org.no: 579 631 020 EØVA

Tensio TS AS  
Postboks 9480 Sluppen  
7496 Trondheim  
Tlf. 74 12 15 00

OLSEN SILJE  
Tøftveien 17

7336 MELDAL

Saksnr.  
**331613**

Pinkode  
2099

Anleggsnr.  
0433931-001

Målernr.  
6970631406311494

Målepunktsid.  
47289179

Kontrolldato  
18.02.2025

Bolighus  
TJØNNBAKKEN  
7336 MELDAL

Kontrolltype  
PERIODISK

Beh. av  
Mads Gjønnes

Retting av avvik må utføres av ei-virksomhet som er registrert i "Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap" sitt Elvirksomhetsregister. Bekreftelse på rettingsarbeid oversendes på e-post til: die.ts@tensio.no  
"Rettingsarbeidet skal beskrives slik det er utført punkt for punkt".


## Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med "Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap" sine krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

### TILSYN UTFØRT SOM STIKKPRØVEKONTROLL I BOLIG.

- 1 Sikringsskap Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30.  
*Sikringsskap er rehabilitert og hovedbryter er fjernet.*
- 2 Sikringsskap Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne. Jf. fel § 23.  
*Gjelder kurs nr 6. Sikret 16A. Her er det i tillegg tilkoblet en 1,5mm<sup>2</sup> ledning. Det kan se ut for at denne forsyner soverom i 1 etg.*
- 3 Kjøkken Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17.  
*Gjelder innkledd åpent anlegg.*
- 4 Kjøkken Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. fel § 28.  
*Gjelder delvis innkledd koblingsboks i overskap mot stue.*
- 5 Stue Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17.  
*Gjelder innkledd åpent anlegg*
- 6 Stue Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.  
*Gjelder alle stikkontakter i stue.*
- 7 Gang Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17.  
*Gjelder innkledd åpent anlegg.*
- 8 Gang Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.  
*Det oppstår jordfeil ved bruk av dobbelt stikk til venstre for inngangsdør.*
- 9 Generelt Installasjonen var ikke utført av godkjent montør, og er derfor ikke fag- og forskriftsmessig utført, jfr. FEL §§ 9 og 10. Installasjonen må ettersees og omlegges av godkjent installatør.  
*Gjelder installasjon i gang, stue og kjøkken ref funn 3-8. All installasjon må gjennomgås og utbedres iht krav.*
- 10 Generelt Jordelektroden hadde ikke tilstrekkelig lav overgangsmotstand mot jord. Jf. fel § 19.  
*Gjelder målt berøringsspenning på55 V.*
- 11 Soverom 1 etg. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.  
*Gjelder stikk i jorden og uorden utførelse i samme rom.*

- 12 Kjeller Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning. Jf. fel § 28.  
Gjelder kabel i tak. Samme rom som varmtvannsbereder.
- 13 Kjeller Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.  
Det mangler spenning for installasjonen i sørlige del av kjeller. I følge eier hadde det vært det tidligere.
- 14 Utvendig Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30.  
Gjelder bryter for utelys.

RETTELSE ER UTFØRT AV:		Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
		100 M ohm	..... M ohm
Dato	Underskrift montør	DET LOKALE ELTILSYN:	
Dato	Underskrift installatør	18.02.2025	
		Dato	Underskrift



SILJE OLSEN  
TØFTVEIEN17  
7336 MELDAL

**Leveringsadresse**  
Silje Olsen  
Tøftveien 17  
7336 Meldal

## FAKTURA

### Rapport DLE

Akonto for medløpte timer og materiell per 30.09.25  
Mer materiell kommer på neste fakutra for oktober.

Utbedring av mangler ihht rapport fra DLE, Tensio. Forlenget  
frist for utbedring.

Gjenstår 1-2 dager med arbeid her

Fakturanr. .... 405172  
Fakturadato ..... 30-09-2025  
Kundenr. .... 121908  
Ordrenr. .... 3998  
Side ..... 1/1

Vår ref. .... Even Aaland  
Ordrenummer..... Silje O  
Deres ref. ....  
Referanse. .... Even Aa

Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Rabatt	Beløp
Komb.plate L572 P.HV.	115,69	1,00	10%	104,12
Kappe dobb.L-888 33MM P.HV.	149,98	1,00	10%	134,98
Oppmøte servicebil pr time	80,00	8,50		680,00
Timer Prosjektleder	1.290,02	1,00	10%	1.161,02
Timer Elektriker	920,01	8,50	10%	7.038,09
Timer 2.-års lærling	550,00	1,25		687,50

Momsfritt beløp: 0,00 - Momspliktig beløp: 9.805,71

Subtotal: 9.805,71  
25,00% Mva: 2.451,43  
**Total NOK: 12.257,13**

Beløpet innbetales til  
**KID-nummer: 4051722397**  
**Forfallsdato: 24-10-2025**  
**Kontonr.: 6061 05 28255**

Svorka Installasjon AS  
Lykkjavegen 1  
6657 RINDAL

NO 961580722 MVA  
Foretaksregisteret  
Kontonr.: 6061 05 28255

Tlf. 97912222  
elektriker@svorka.no  
www.svorka.no

SILJE OLSEN  
TØFTVEIEN17  
7336 MELDAL

**Leveringsadresse**  
Silje Olsen  
Tøftveien 17  
7336 Meldal



## FAKTURA

### Rapport DLE

#### Slutfaktura

Utbedring av mangler ihht rapport fra DLE, Tensio. Forlenget frist for utbedring.

1. satt opp hovedbryter i fordeling
2. Ny tilførsel til soverom er lagt med 2,5mm
3. innkledd åpent anlegg er frakoblet og nytt åpent anlegg er montert
4. ny koblingsboks er montert og kabler er byttet
5. innkledd åpent anlegg er frakoblet og nytt åpent anlegg er montert
6. Nye stikk er montert på stue og jording er tilkoblet
7. innkledd åpent anlegg er frakoblet og nytt åpent anlegg er montert
8. stikk er fjernet
9. installasjonen er gjennomgått og utbedret
10. målt berørings spenning er 26V
11. jordet stikk er byttet til ujordet stikk
12. kabel er fjernet
13. anlegget uten spenning er fjernet
14. 2polt bryter er montert på utelys

Sluttkontroll og dokumentasjon utført. Innmelding av utbedring av avvik til DLE  
Dokumentasjon legges i boligmappa.

Fakturanr. .... 405409  
Fakturadato ..... 01-11-2025  
Kundenr. .... 121908  
Ordrenr. .... 3998  
Side ..... 1/2  
Vår ref. .... Even Aaland  
Ordrenummer..... Silje O  
Deres ref.. ....  
Referanse. .... Even Aa

Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Rabatt	Beløp
MTP-O-16 Hvit tre oval	8,64	150,00	10%	1.167,00
Kabel PR 2X1.5/1.5 bunt.	24,57	12,00	10%	265,32
Kabel PR 2X2.5/2.5 bunt	37,87	25,00	10%	852,00
Elektrikerskrue 4.2X25	1,68	40,00	10%	60,40
Wago koblingskl. 5P. 221-415 0.14 - 4mm	36,93	10,00	10%	332,40
ETLINE LASK 275mm 10mm2	205,01	1,00	10%	184,51
ETLINE LASK 275mm 10mm2	206,88	1,00	10%	186,19
ETLINE LASK 275mm 10mm2	143,83	1,00	10%	129,45

Fortsett på neste side

Beløpet innbetales til  
**KiD-nummer: 4054092392**  
**Forfallsdato: 15-11-2025**  
**Kontonr.: 6061 05 28255**

Svorka Installasjon AS  
Lykkjavegen 1  
6657 RINDAL

NO 961580722 MVA  
Foretaksregisteret  
Kontonr : 6061 05 28255

Tlf. 97912222  
elektriker@svorka.no  
www.svorka.no

SILJE OLSEN  
TØFTVEIEN17  
7336 MELDAL

**Leveringsadresse**  
Silje Olsen  
Tøftveien 17  
7336 Meldal



## FAKTURA

Fakturanr. .... 405409  
Fakturadato ..... 01-11-2025  
Kundenr. .... 121908  
Ordrenr. .... 3998  
Side ..... 2/2

Vår ref. .... Even Aaland  
Ordrenummer..... Silje O  
Deres ref.. ....  
Referanse. .... Even Aa

Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Rabatt	Beløp
JUNISTAR ECO HVIT 2700K 8 stk i pak	573,08	6,00	10%	3.094,62
Koblingsboks 76 pol.hvit	109,79	3,00	10%	296,43
LASTBRYTER IS-63/3 - 63A 3-POL	492,89	1,00	10%	443,60
Deksel ASD 70 4 mod.	392,54	1,00	10%	353,29
RS16 315 LED Dimmer PH	583,61	1,00	10%	525,25
Bryter RS16/1 P PHv	194,80	1,00	10%	175,32
Bryter RS16/2 I pol.hvit	137,46	1,00	10%	123,71
Stikk. RS 1050 PT PH	236,17	1,00	10%	212,55
Stikk. RS 1090 PT PH	163,61	8,00	10%	1.178,00
Lovpålagt dokumentasjon	90,00	1,00		90,00
Melding til DLE etter tilsynsrapport	490,00	1,00		490,00
Timer Elektriker	920,00	11,00		10.120,00
Timer Prosjektleder	1.290,00	1,00		1.290,00

Momsfritt beløp: 0,00 - Momspliktig beløp: 21.570,04

Subtotal: 21.570,04  
25,00% Mva: 5.392,51  
**Total NOK: 26.962,55**

Beløpet innbetales til  
**KID-nummer: 4054092392**  
**Forfallsdato: 15-11-2025**  
**Kontonr.: 6061 05 28255**

Svorka Installasjon AS  
Lykkjavegen 1  
6657 RINDAL

NO 961580722 MVA  
Foretaksregisteret  
Kontonr : 6061 05 28255

Tlf. 97912222  
elektriker@svorka.no  
www.svorka.no



OLSEN SILJE  
Tøftveien 17

7336 MELDAL

Kontrolldato:  
18.02.2025

Saksnr:  
331613

Dato:  
06.11.2025

## Vedrørende utbedring av feil/mangler i henhold til kontrollrapport

Vi viser til tidligere utsendte korrespondanse vedrørende kontroll av Deres elektriske anlegg, 0433931-001. Anleggsadressen er Tøftveien 17, 7336 MELDAL.

Det bekreftes at vi har mottatt tilbakemelding på at feil og mangler er utbedret.

Vi bekrefter derfor at saken er avsluttet.

Med hilsen

Mads Gjønnes  
Elsikkerhetsingeniør

Tensio TS AS


Tlf: 74 12 15 00

Postadresse  
Postboks 9180 Skipper  
7406 Trondheim

Besøksadresse  
Temøveien 15  
7031 Trondheim

www.tensio.no  
dte-ts@tensio.no  
Org.nr. 978 631 029 EIVA

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Tøftveien 17, 7336 MELDAL  
 ORKLAND kommune  
 # gnr. 468, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 18900-1667

Referansenummer: HA1992

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes omfattende oppgraderinger / påkostninger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifer. Pga av kraftig begroelse samt kun besiktigelse fra bakkenivå er det uvisst om det er skiferstein eller eternittskifer.

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

Renner og nedløp av av metall.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkeltglass.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer.

Tretrapp fra terrasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat og malte furugulv. Veggene har trepanel og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er montert 2 piper, men kun den ene er i bruk.

Boligen har malt tretrapp.

Innendig har boligen malte furudører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er naturlig ventilering.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør.

Det er avløpsrør av plast og soil..

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe, men denne er defekt.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

I følge selger er det utført el-kontroll i 2025.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Alder på dreneringen er ukjent. Om det er lagt drenerør er ukjent.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget er bratt skrående.

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

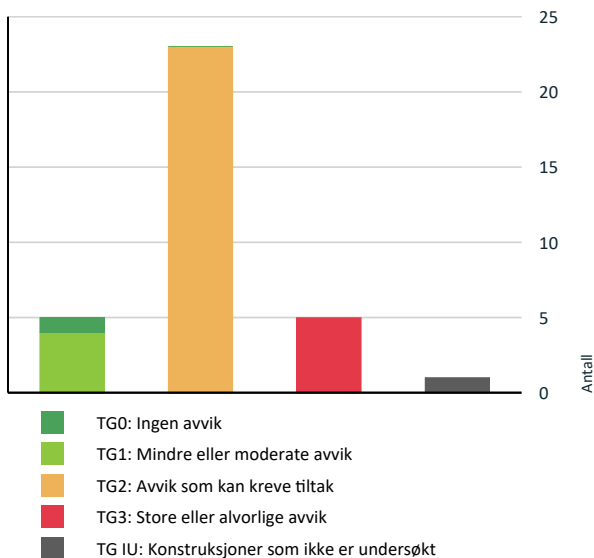
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tegnet soverom ved stue, men dette benyttes som stue. Gang er tatt bort.

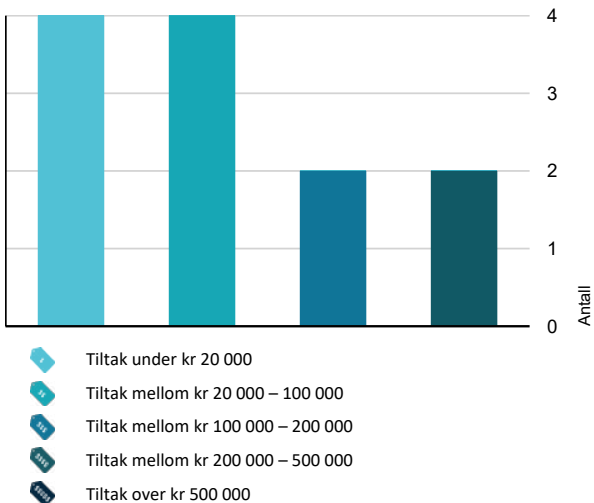
På loft og kjeller er det ikke beskrevet rom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

  - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

---

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

---

  - ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

  - ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

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

---

  - ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

  - ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1947

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifer. Pga av kraftig begroelse samt kun besiktigelse fra bakkenivå er det uvisst om det er skiferstein eller eternittskifer. Taksida mot sør / vest er ikke mulig å besiktige fra bakkenivå. (tgiu) Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kan 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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking 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.

Det må påregnes oppgradering av takteking samt undertak / lekter.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- 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 montert renner og nedløp kun på en side av boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å montere renner og nedløp på begge sider av boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres sprekninger vesentlig malingsflassing i kledning, samt stedvis råte.

#### Konsekvens/tiltak

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

Oppgradering / overflatebehandling må påregnes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis fuktstjolder i undertak, men det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005.

**Årstill:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### ! TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkeltglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak på hovedytterdører og terrassedør.

Malt kjellerdør. Denne er trolig fra byggeår og må påregnes oppgradert/utskiftet

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det registreres skjevheter i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering må påregnes.

## TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og malte furugulv. Veggene har trepanel og malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har normal bruksslitasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 registreres 70mm retningsavvik 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: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Radon

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

Det er montert 2 piper, men kun den ene er i bruk.

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales kontroll / godkjenning av det lokale brann og feivevesen.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å montere innvendig rør i pipe.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furudører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg.

Årstall: 2001      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skruerull i veggplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting av skruerull.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2001      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det registreres misfarging i gulvbelegg

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ufagmessig utført vinylbelegg i klemring i sluk med fare for lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel på spyleknapp på wc.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere deksel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har passert over halvparten av forventet brukstid

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har passert over halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør.

#### Vurdering av avvik:

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

I kjeller er det eldre bad / wc. det registreres svært misfarget vann fra rør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Koble fra vannrør til bad / wc i kjeller.

### TG 2 Avløpsrør

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales mekanisk avtrekk fra bad.

Det er montert avtrekksvifte fra loftgang og ført rør med til kjeller for å blåse oppvarmet luft ned i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra bad.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 3 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, men denne er defekt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpe er defekt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstill:** 1998      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

I følge selger er det utført el-kontroll i 2025.

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

#### Spørsmål til eier

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

#### Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport

Nei

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Alder på dreneringen er ukjent. Om det er lagt drenerør er ukjent.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekkdannelser i murvegger samt i kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 2 Terrengforhold

Terrengen er bratt skrående.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i etasjeskille i stue samt sprekker i betongmur og betonggulv, noe som indikerer ustabil grunn.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at boligen er bygd på flåte (plank) Fundamentering er ikke videre vurdert da den ligger under bakkenivå.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

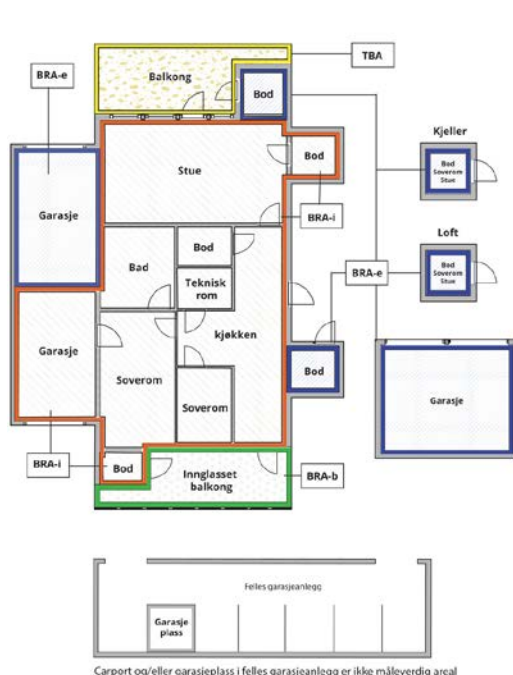
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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, skjelheter 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	72			72	23
2. etasje	72			72	
Kjeller		67		67	
<b>SUM</b>	<b>144</b>	<b>67</b>			<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>211</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, trapperom, bad, 1 soverom		
2. etasje	Gang, trapperom, 4 soverom, bod		
Kjeller		Boder	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er tegnet soverom ved stue, men dette benyttes som stue. Gang er tatt bort. På loft og kjeller er det ikke beskrevet rom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	144	67

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Silje Olsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	468	14		0	2582.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Tøftveien 17

#### Hjemmelshaver

Olsen Silje

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/HA1992>

## 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

**BYGGEMELDING 1**  
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer.



Til bygningsrådet i: *Meldal*

Arbeidssted: *Meldal* Matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.): *68/14*

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.) Adresse Tif.

Byggherre (navn) *Andrus Steenbukke* Adresse *Meldal* Tif.

Anmelder (navn) Adresse Tif.

**1. Arbeidet art** (L. § 93, F. kap. 14)  
 Nybygg  Tilbygg  Påbygg  Ombygging  Hovedreparasjon  
 Annet

**2. Bygningens art** (L §§ 70 - 86)  
 Boligbygg  Kontor-/f. bygg  Industri-lokale  Bilverksted  Driftsbygning for jordbruk  
 Skole  Forsamlings-lokale  Garasje  Uthus  Hytte  
 Annet

**3. Vedlegg til søknaden** (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)  
 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)  
 Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere  
 Etasjplaner  Snitt  Fasader  
 Statistiske beregninger  Konstruksjonstegninger

MELDAL BYGNINGSRAD  
GODKJENT  
SAK NR. *43/82 m. forlsh.*

**4. Dispensasjonssøknad** (L. § 7)  
 Det er vedlagt grunnlagt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i:  
 Bygningslov  Byggeforskrifter  Vedtekter  Reguleringsplan

**BEBYGGELSEN**

**5. Minste avstander** (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)  
 Til eiendomsgrense: m Til veimide: m Til annen bygning på samme eiendom: m  
 Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet Går det høyspent kraftlinje over eiendommen?  Ja  Nei

**6. Bebyggelsen** (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)  
 Bebygd grunnflate: Eldre bygg m<sup>2</sup> Nybygg m<sup>2</sup> I alt m<sup>2</sup>  
 Brutto gulvflate: Eldre bygg m<sup>2</sup> Nybygg m<sup>2</sup> I alt m<sup>2</sup>  
 Antall etasjer Antall leiligheter Tomteareal m<sup>2</sup> Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr

**7. Innretning** (F. kap. 31, 56)  
 På tegningen er anført:  Romareal  Etasjehøyde  Romvolum  Lysflate  Bodareal  
 Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav Vedlagt godkjennelse Fra

Nr. 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

## BYGGETOMTA

<b>8. Regulering. Oppmåling</b> (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomta i regulert område? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er tomta oppmålt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)	
<b>9. Atkomst</b> (L. § 66)	a. <input type="checkbox"/> Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)	Foreligger vegsjeffens avkjøringstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	b. <input type="checkbox"/> Tomta har atkomst til kommunal veg	
	c. <input type="checkbox"/> Tomta har atkomst til privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>10. Vann</b> (L. § 65)	Vannfør-syning fra: <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat felles vannverk <input type="checkbox"/> Egen /felles brønn <input type="checkbox"/> Sистерne	Annet
	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjenning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Kopi vedlagt
<b>11. Kloakk</b> (L. § 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: <input type="checkbox"/> Offentlig kloakk <input type="checkbox"/> Privat kloakkanlegg <input type="checkbox"/> Vannklosett skal installeres	
	Annen ordning <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag	
<b>12. Byggegrunn. Drenering</b> (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunnens beskaffenhet: <input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Rapport er vedlagt
	Drenering ved: <input type="checkbox"/> Rør <input type="checkbox"/> Kultgrøft	<input type="checkbox"/> Selvdrenering
	Drensvann føres til: <input type="checkbox"/> Off. avløps-system <input type="checkbox"/> Terreng	Overvann føres til: <input type="checkbox"/> Off. avløps-system <input type="checkbox"/> Terreng

## BYGGEBSKRIVELSE

<b>13. Kjellergulv. Gulv på terreng</b> (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	Dokumentasjon <input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. .... <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
<b>14. Kjelleryttervegger</b> (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	Dokumentasjon <input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. .... <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
<b>15. Yttervegger</b> (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	<input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk. type
	Dokumentasjon <input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. .... <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
<b>16. Dører. Vinduer</b> (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner	
	<input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene	f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)
Dokumentasjon <input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. .... <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.		Henv.

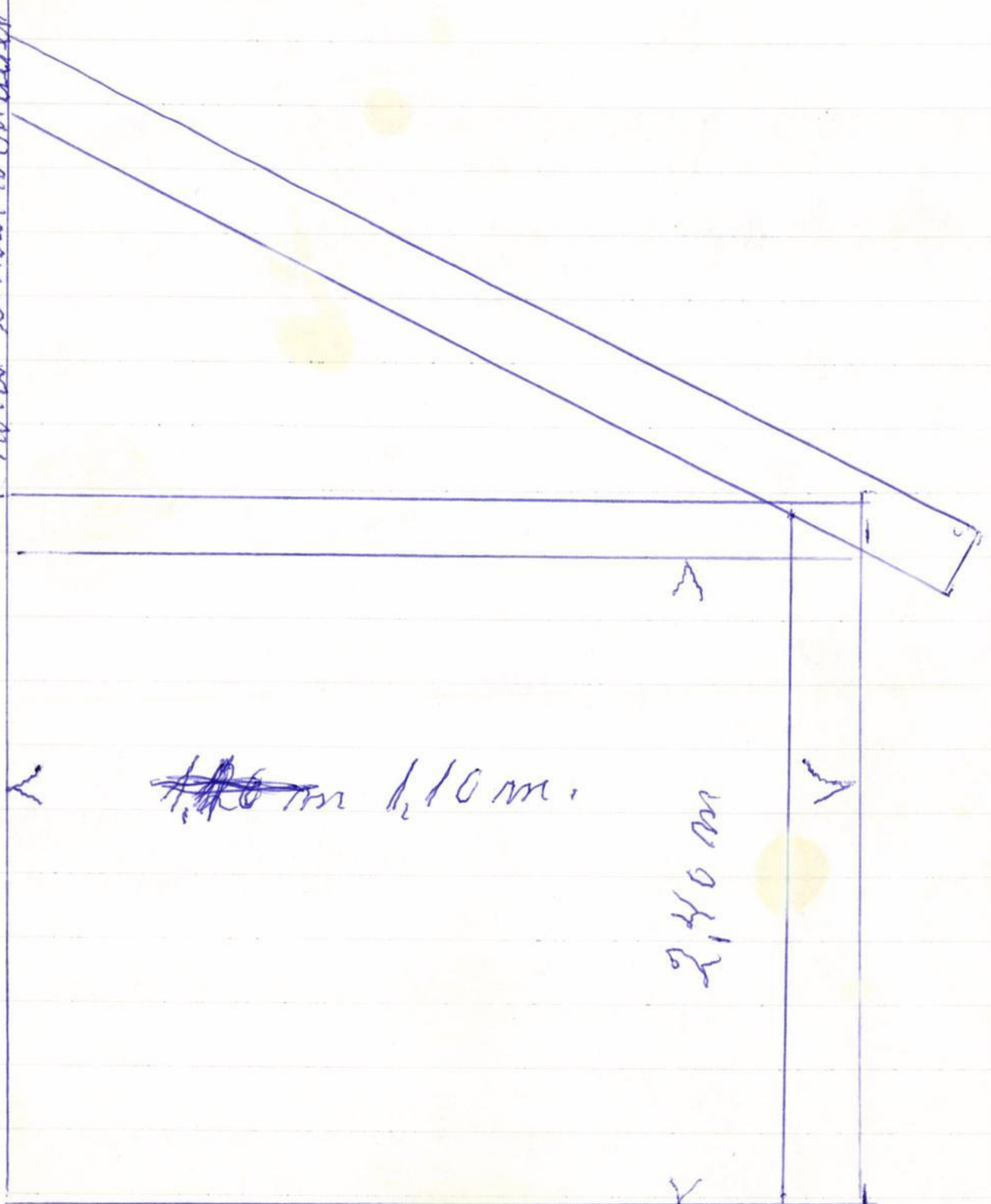
<b>17. Innvendige bærevegger</b> (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)				
	<input type="checkbox"/> Plassbygd		<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner		Fabrikk, type
	Dokumentasjon			Henv.	
<b>18. Andre innvendige vegger</b> (F. kap. 43,53,55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)				
	<input type="checkbox"/> Plassbygd		<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner		Fabrikk, type
	Dokumentasjon			Henv.	
<b>19. Etasjeskiller</b> (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner				
	<input type="checkbox"/> Plassbygd		<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner		Fabrikk, type
	Dokumentasjon			Henv.	
<b>20. Tak</b> (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims				
	Tekning				
	<input type="checkbox"/> Takstein	<input type="checkbox"/> Takpapp	<input type="checkbox"/> Asbest sementplater	<input type="checkbox"/> Natur-skifer	<input type="checkbox"/> Metall-plater
<input type="checkbox"/> Plassbygd		<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner		Fabrikk, type	
Takets, loftets ventilasjon m.v.					
Dokumentasjon			Henv.		
<b>21. Oppbygg over tak</b>	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner				
	Dokumentasjon				
	Henv.				
<b>22. Balkonger, terrasser og andre fasadefremspring</b> (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.				
	Dokumentasjon				
	Henv.				
<b>23. Trapper</b> (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.				
	Dokumentasjon				
	Henv.				

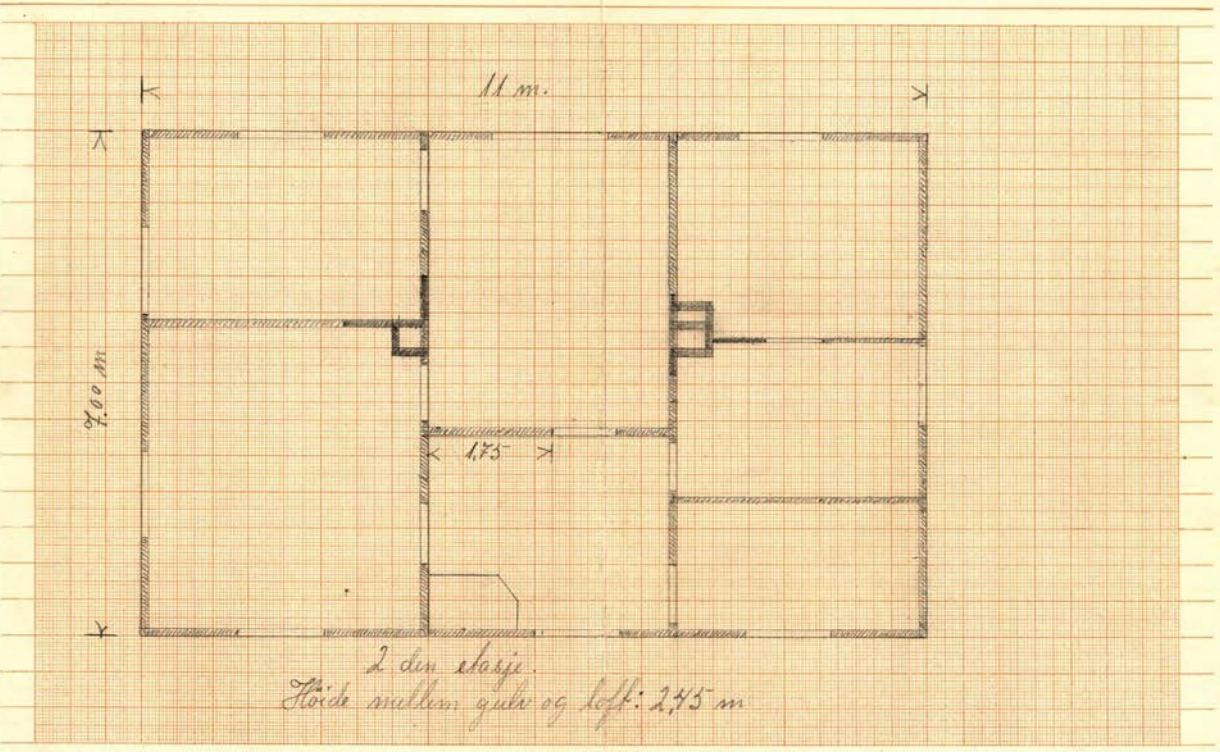




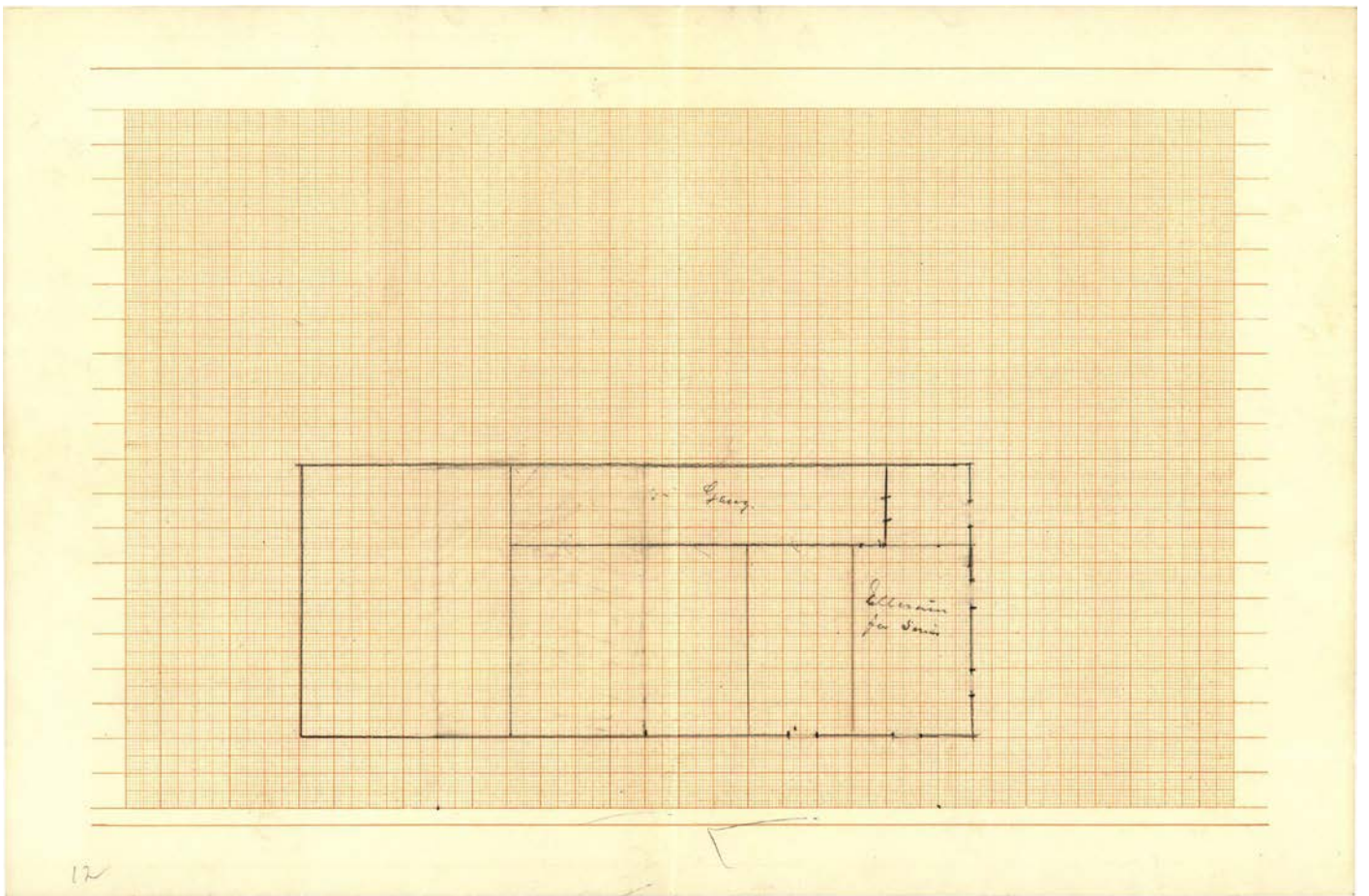
Dokumenttype: Kart og Tegninger

width under over duct

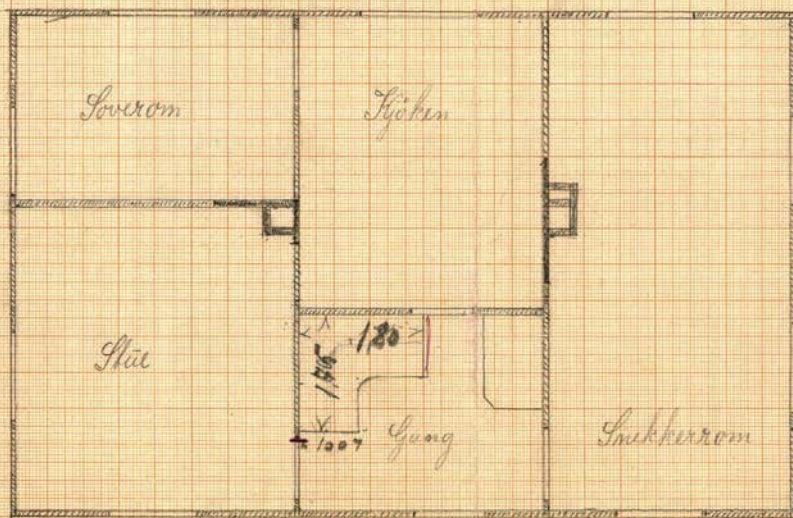




2 den etasje.  
Høide mellem gulv og loft: 2.75 m

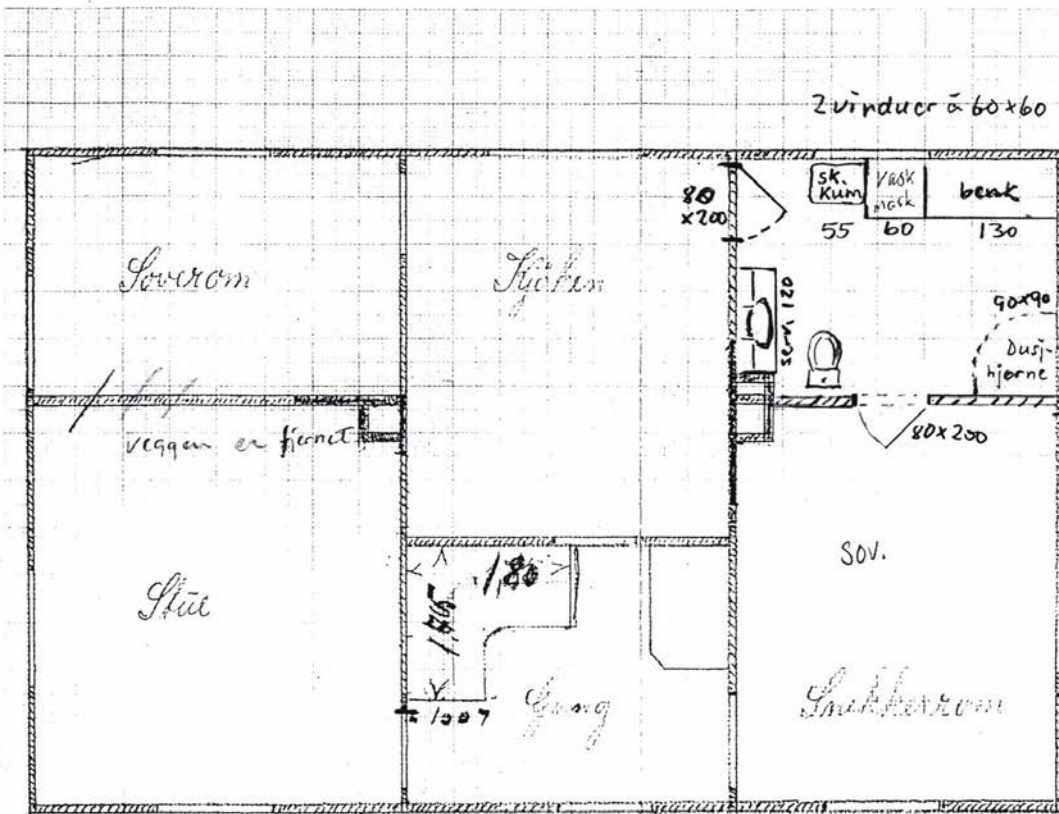


12



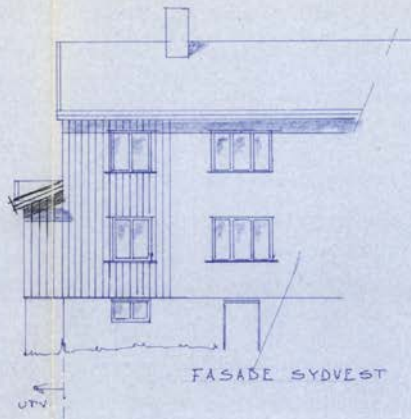
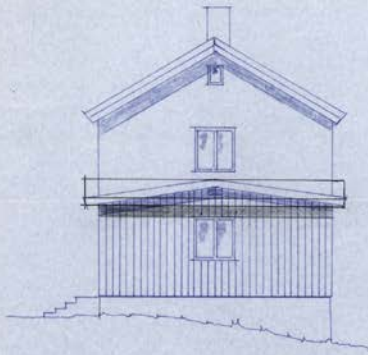
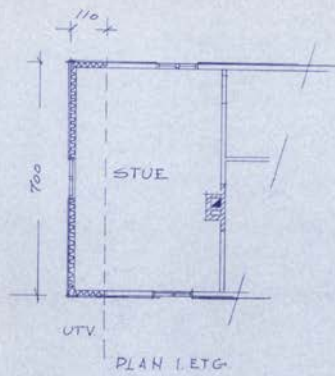
1 ste etasje.  
 Stred mellom gulv og loft: 2,45 m.





1 ste etasje.  
 Fløid mellom gulv og loft: 2,45 m.

04/01722-001  
 Vedl. 2.



MELDAL KOMMUNE  
 4 MAR 1982  
 J.nr. 255  
 Ark. nr.

MELDAL BYGNINGSRÅD

GODKJENT  
 SAK NR. 45/82 m. forslag.

MELDAL BYGNINGSRÅD

GODKJENT  
 SAK NR. 74/82

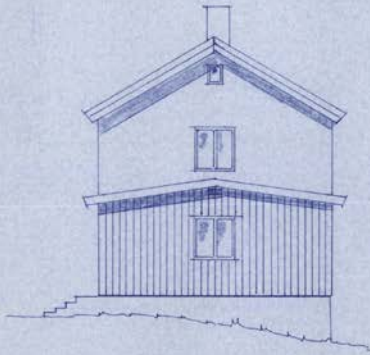
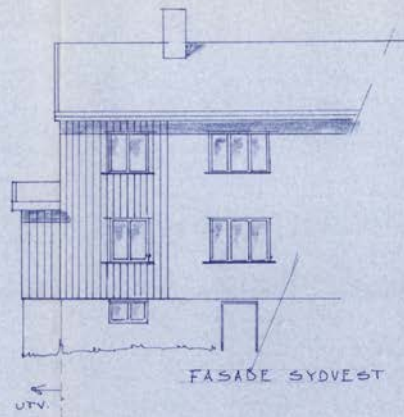
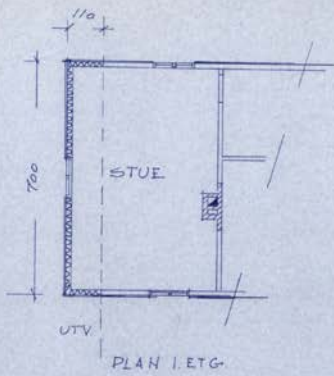
SOLLIA G.nr 68, bnr 14  
 TILBYGG BOLIGHUS  
 ANDERS STAVNEBREKK

Søknad om byggetillatelse godkjent den, 24/12 -1982 på  
 betingelser som gitt i følgeskriv.

Bygningskontrollen må varsles for:

1. Utstikking av byggelinje og grunnareheide, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
2. Kontroll av fundamenter, grunnmur og drenering, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
3. Kontroll av utv. vann- og kloakk- og overvannsledninger  
 før overdekning, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
4. Kontroll av etasjeskillere, tak og veggkonstruksjoner, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
5. Kontroll av isolasjon og dylting, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
6. Kontroll i forb. med innflyttingsattest, ferdigstøtt, utført den, / -19 \_\_\_\_\_

Meldal bygningsråd den, 28/12 -19 82



MELDAL BYGNINGSRAD

GODKJENT!  
SAK NR. 43/82 m. forbruk

SOLLIA G. nr 68, bnr 14

TILBYGG BOLIGHUS

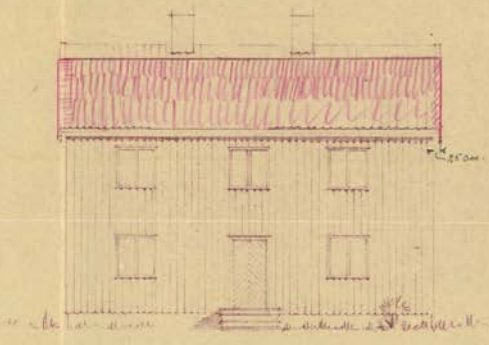
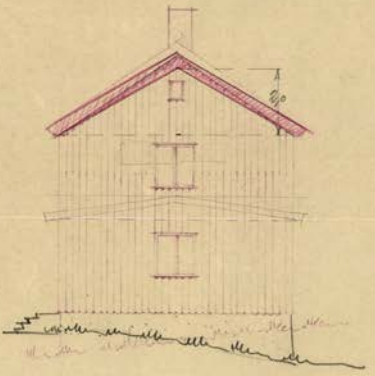
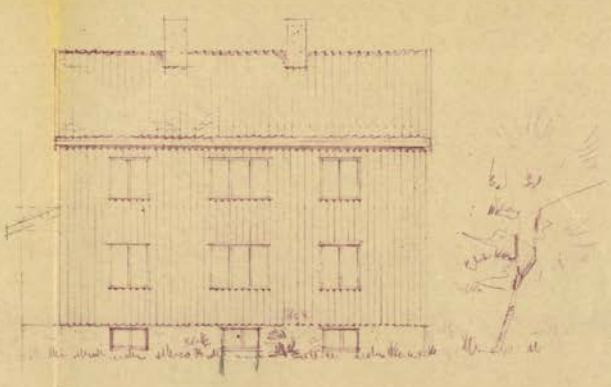
ANDERS STAVNEBREKK

M: 1:100  
Søknad om byggetillatelse godkjent den, 24/12 -1982 på  
betingelser som gitt i følgeskriv.

Bygningkontrollen må vurdere før:

1. Utsikting av byggeteiet og grunnmurshøyde, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
2. Kontroll av landmålingen, grunnlinjer og drenering, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
3. Kontroll av stv., vann-, kloakk-, og overvannledninger  
for overføring, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
4. Kontroll av elektrisitet, tak og veggkonstruksjoner, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
5. Kontroll av isolasjon og dylting, utført den, / -19 \_\_\_\_\_
6. Kontroll i forbindelse med innlyttingsattest, ferdigattest, utført den, / -19 \_\_\_\_\_

Meldal Bygningsråd den, 26/12 -1982

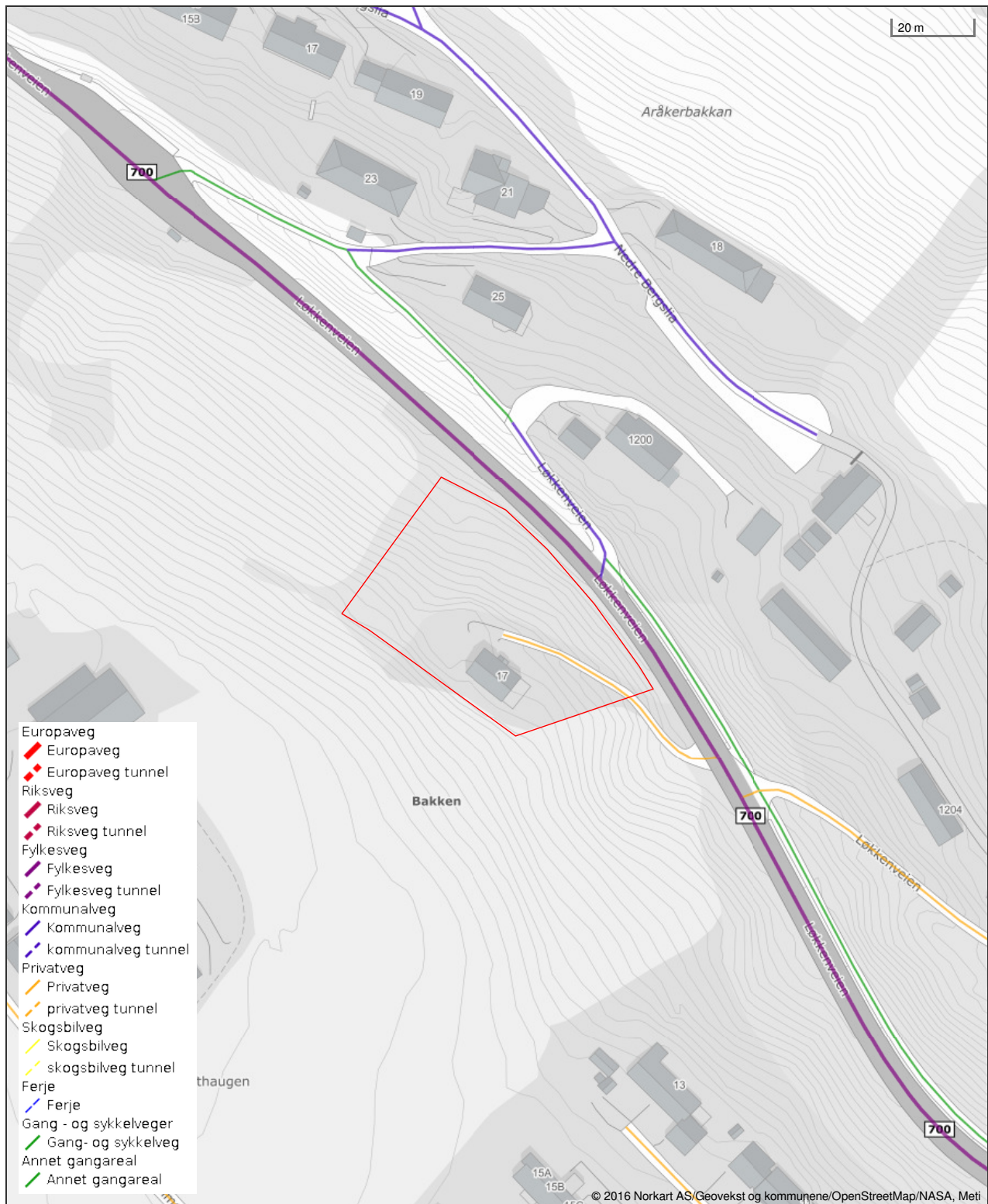


VÅNINGSHIPS  
 712  
 H. ANDERS STAMMERREK  
 STAMMAN  
 FASADER MÅL 1:100

TRONDHEIM 22/9-46  
*Erling Carlsen*



# Vegstatuskart for eiendom 5059 - 468/14//



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.



Orkland kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 468/14  
Adresse: Tøftveien 17  
Dato: 05.11.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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 offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko)
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Annet trafikkområde (på land)
	Frionråder
	Anlegg for lek
	Privat veg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
<b>Ahc</b>	Påskrift feltnavn
<b>Abc</b>	Påskrift reguleringsformål/arealformål
<b>Abc</b>	Påskrift areal
<b>Abc</b>	Påskrift utnytting
<b>Abc</b>	Påskrift bredde
<b>Abc</b>	Påskrift radius
<b>Abc</b>	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



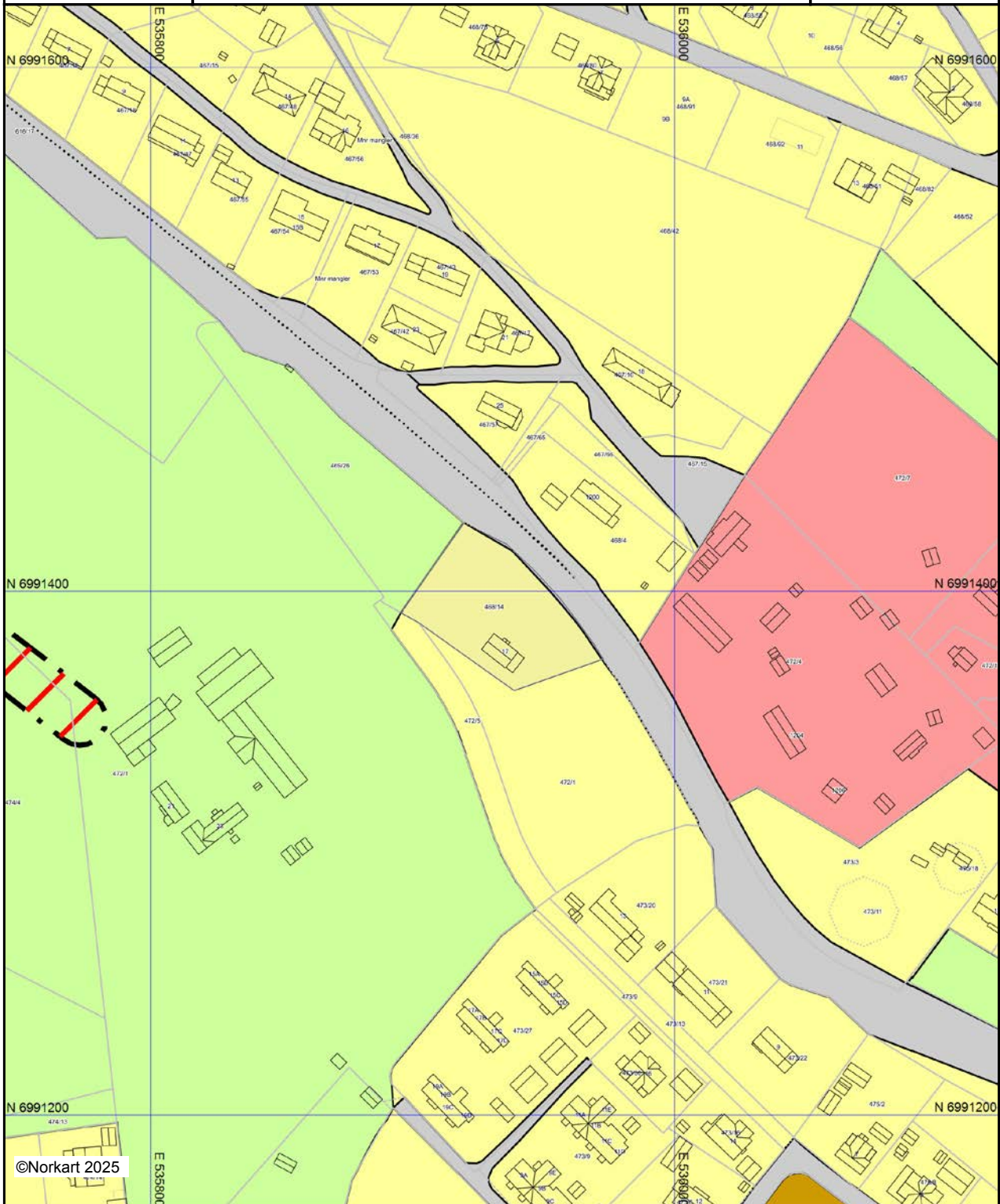
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 468/14  
Adresse: Tøftveien 17  
Dato: 05.11.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32









©Norkart 2025




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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

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

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

**Beskrivelse og bestemmelser til**

# **REGULERINGSPLAN FOR MELDAL SENTRUM**

**Meldal kommune**

## **Førord**

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

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

Plankontoret den 15. februar 2007

## **Saksbehandling**

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

## **Endringer**

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

## Innhold

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

## 1.0 BAKGRUNN

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



### 1.1 Samråd og medvirkningsprosess

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

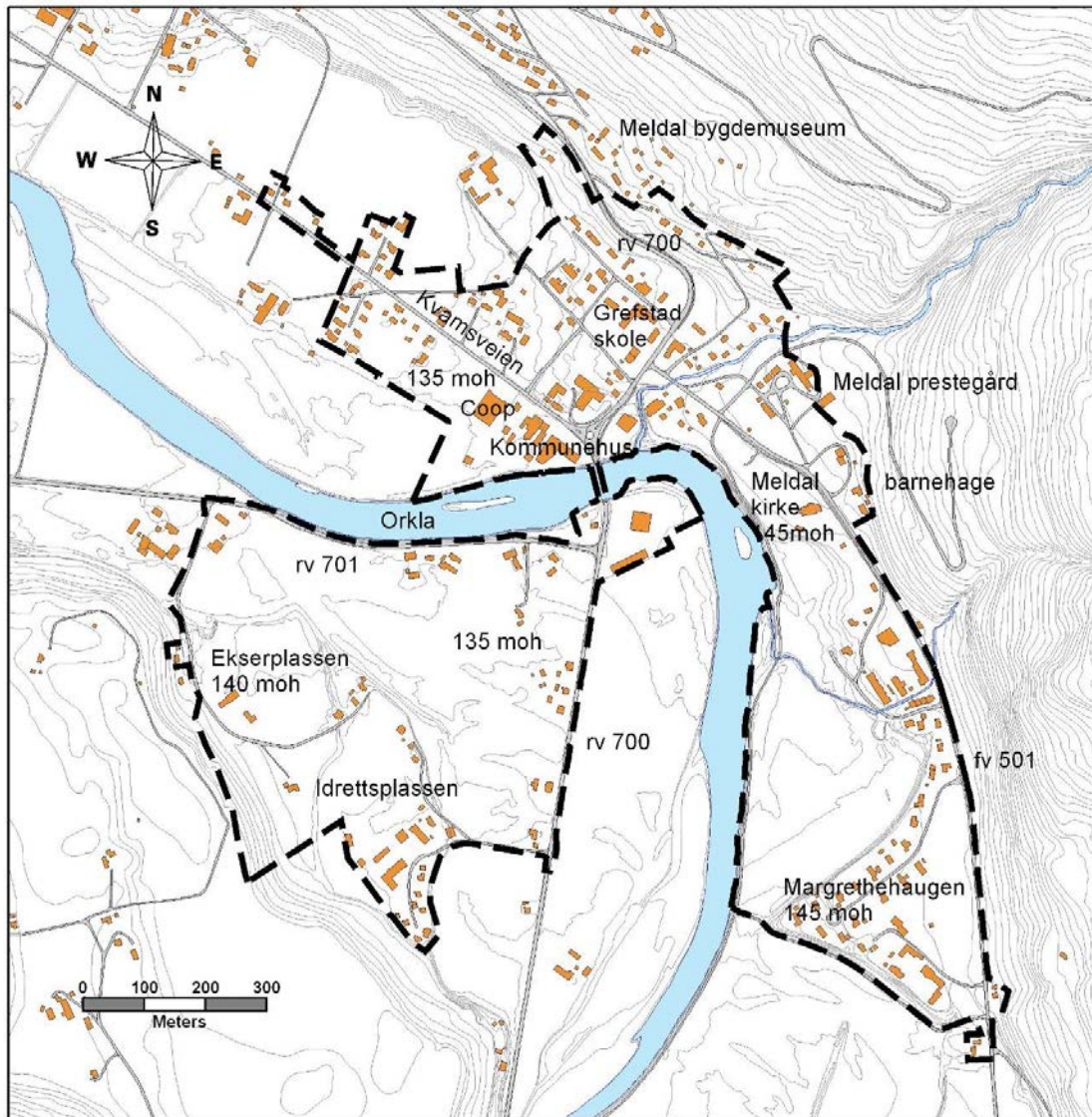
## 1.2 Innspill

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

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

## 2.0 PLANOMRÅDET

### 2.1 Avgrensning



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

## 2.2 Landskap og bebyggelse

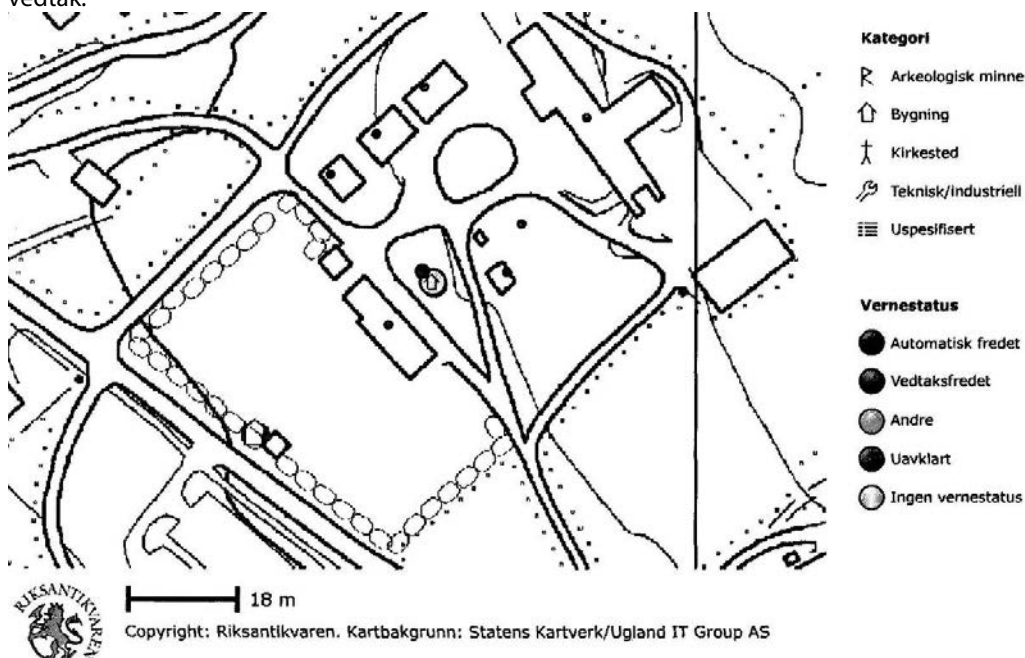
Planområdet ligger på elvesletta langs Orkla. Området er stort sett flatt, men oppdelt av elveterasser. i Orkla som kommer inn i planområdet fra sør men svinger 90 grader vestover, deler området. Rv 700 går gjennom området i nord-sørlig retning og krysser elva der den svinger. Rv 701 starter fra rv 700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

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

## 2.3 Kulturminner

### *Meldal prestegård*

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



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

### Meldal prestegårdshage

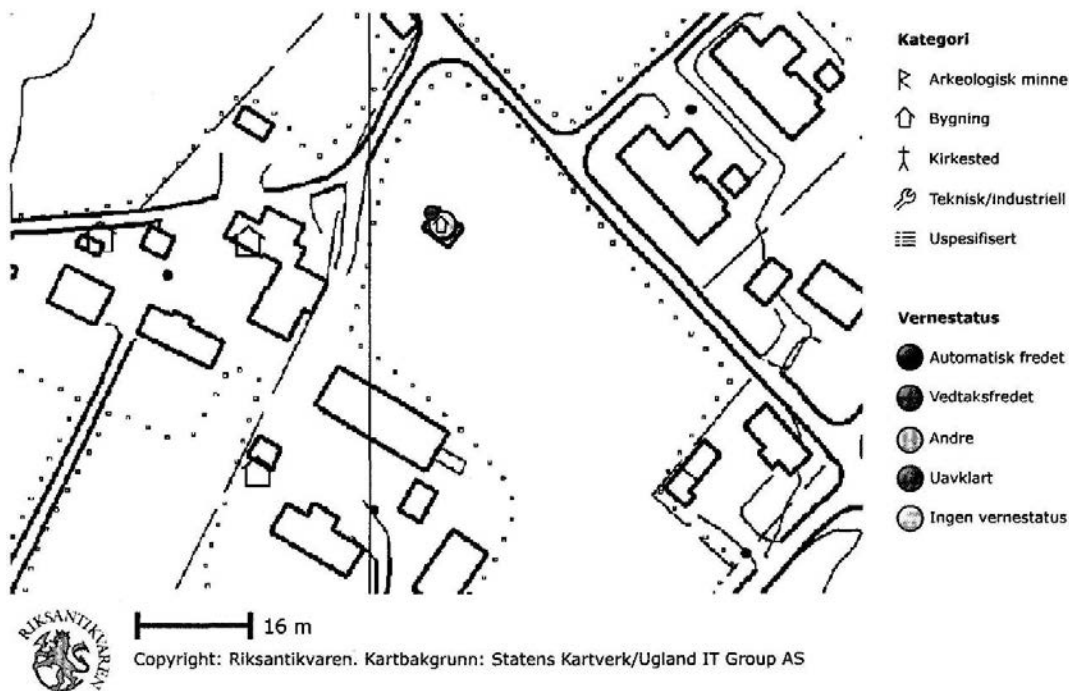


Lysthus og grusganger i Meldal prestegårdshage  
(foto R. Borchenius)

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

### Grefstad

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



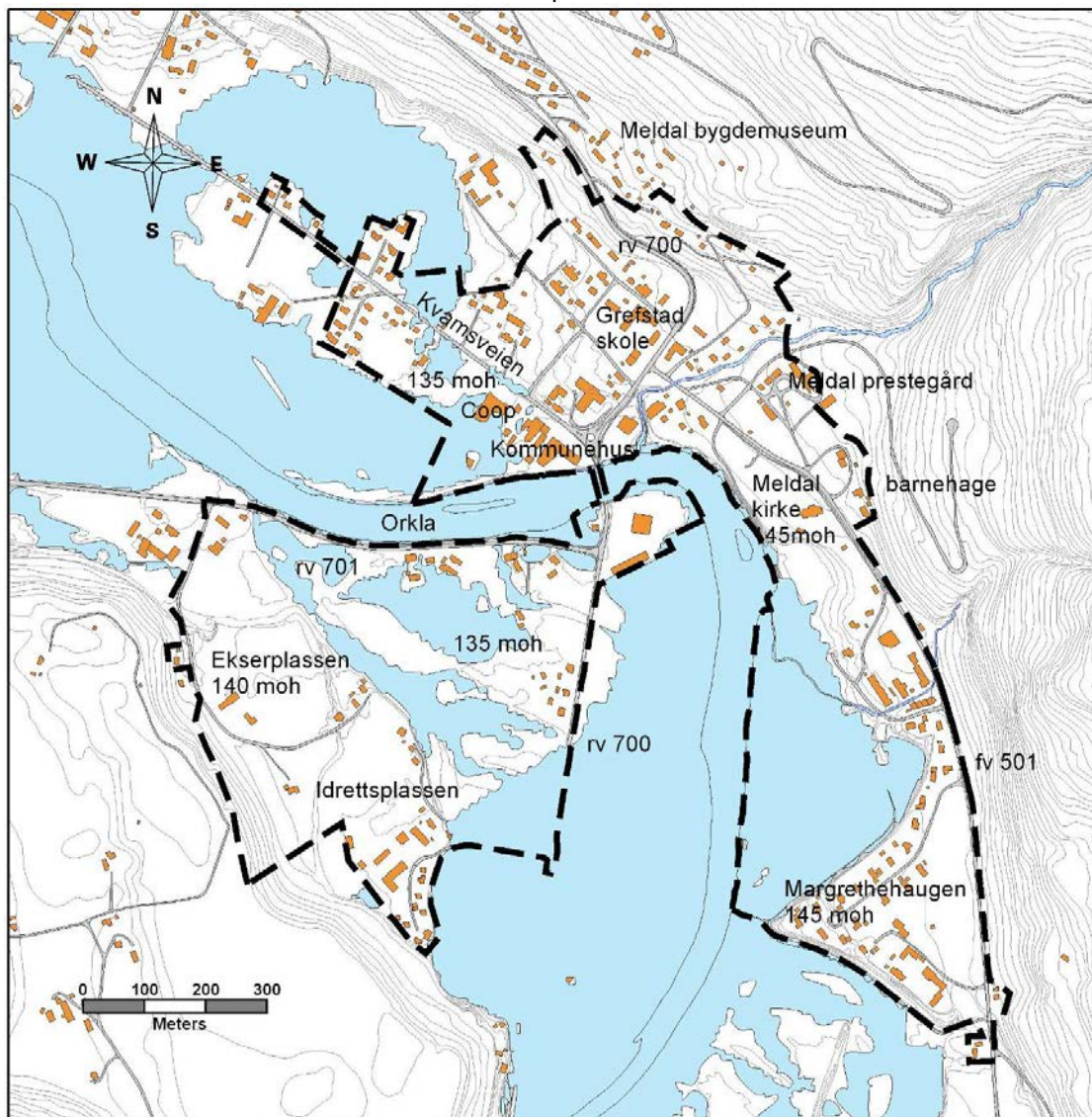
Kartet over viser bygg, markert med en sirkel, som er fredet med vedtak på ved Grefstad. (Riksantikvaren)

## 2.4 Jordbruk, biologisk mangfold

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

## 2.5 Flom

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

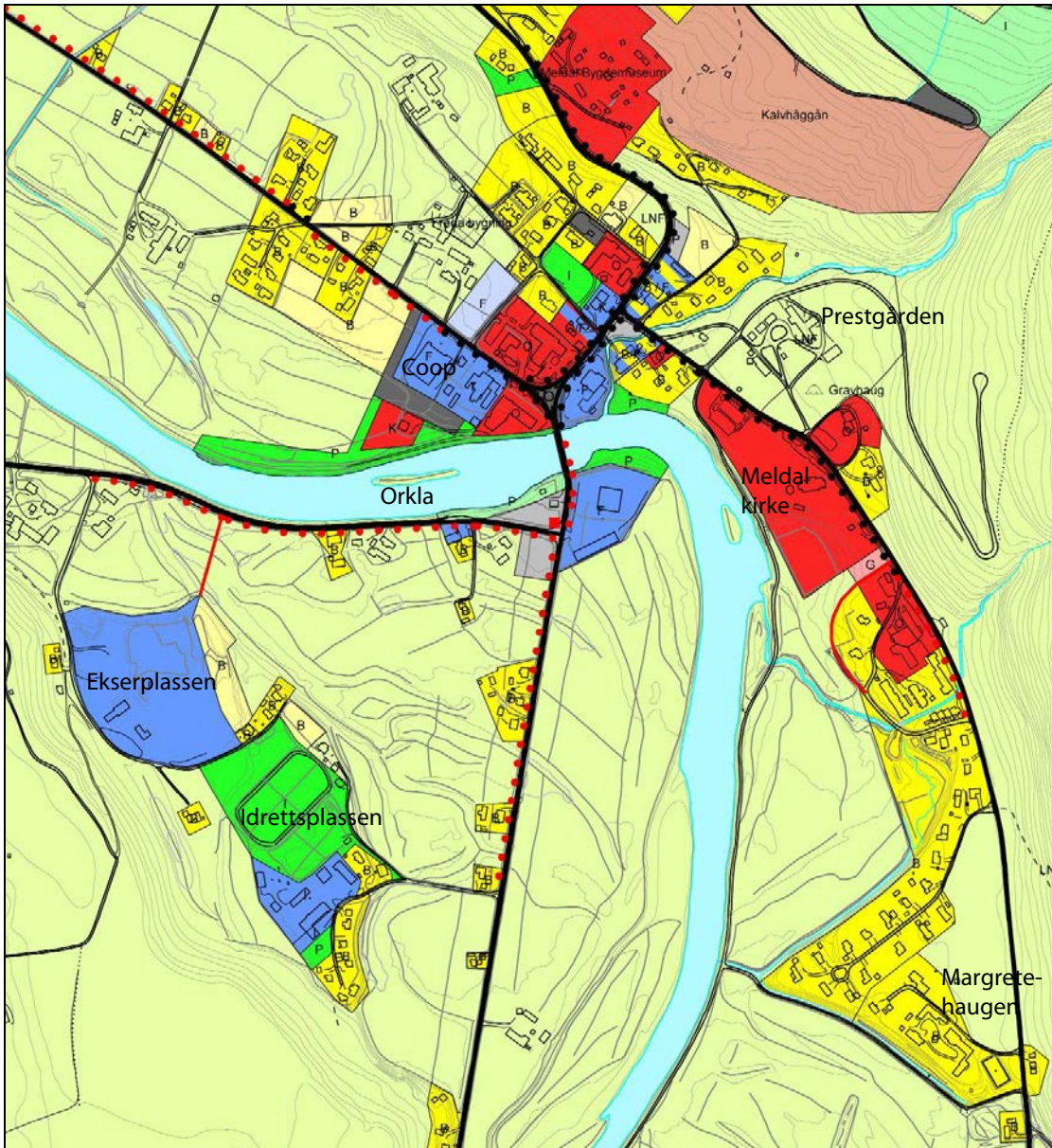


Blå områder på kartet over viser arealer som blir berørt av en 100-årsflom.

### 3.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

#### 3.1 Kommuneplan

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



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

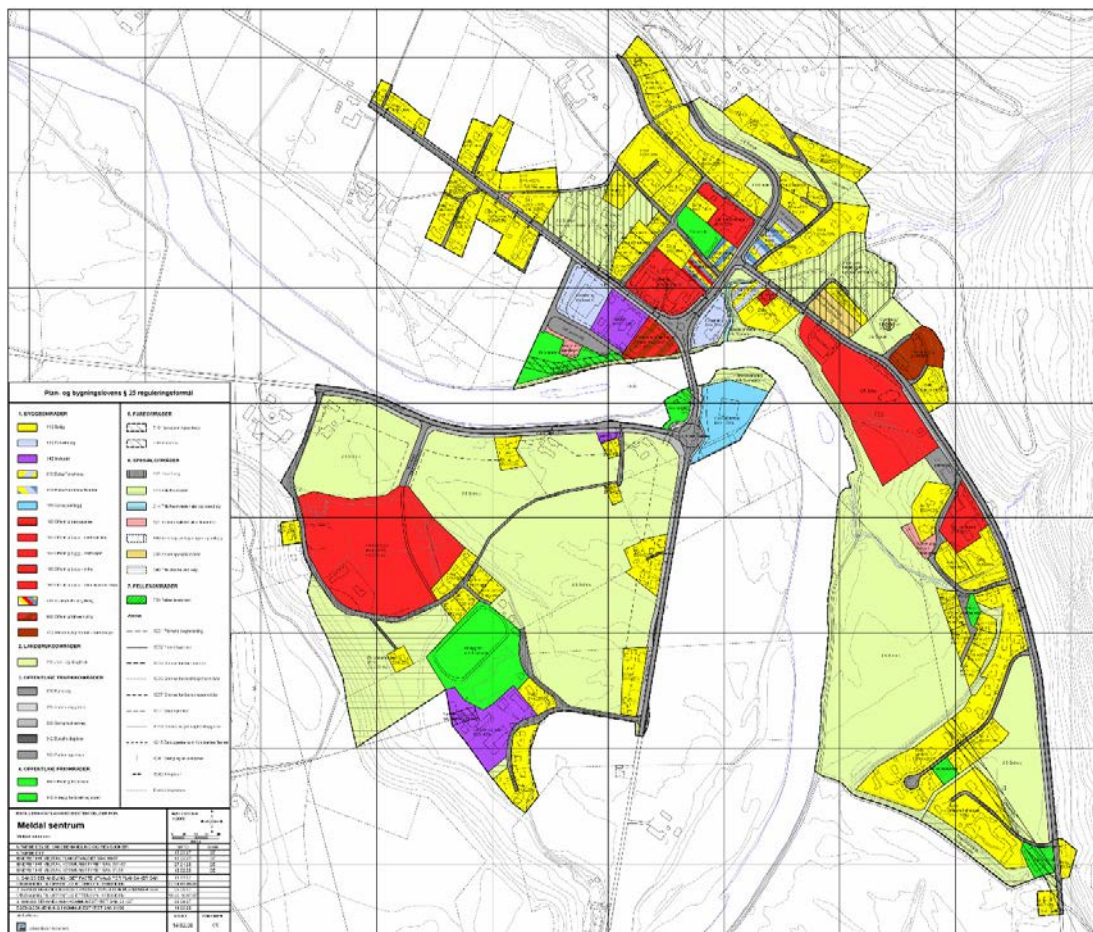
### **3.2 Reguleringsplaner**

Ny reguleringsplan for Meldal sentrum vil oppheve følgende reguleringsplaner:

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

## 4.0 PLANEN

Beskrivelse av reguleringsplanen fokuserer på områder der det er endringer. Beskrivelsen er delt inn etter formålene i reguleringsplanen. Plankart for hele området er vist under.



Plankart til reguleringsplan for Meldal sentrum.

## 4.1 Byggeområder

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

### 4.1.2 Bolig

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

#### Ekseplassen

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

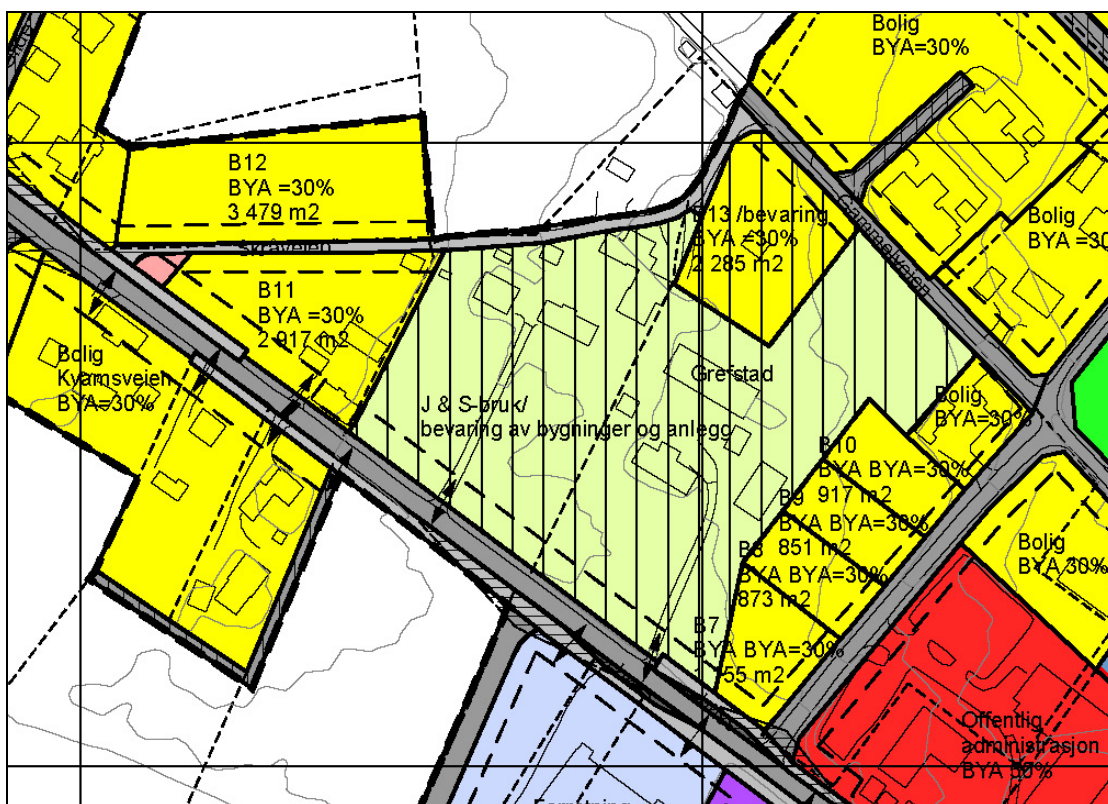


Nye boligtomter ved Ekseplassen er vist på kartutsnitt til høyre.

#### Grefstad

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

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



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

### “Skråveien”

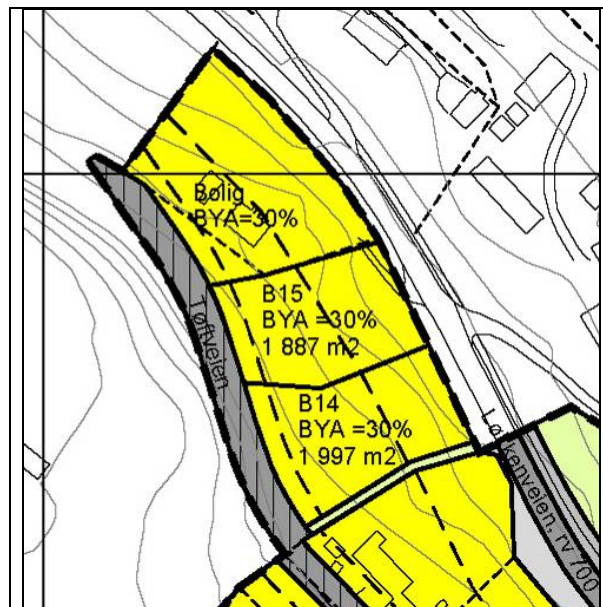
På begge sider av Skråveien er det vist to nye boligområder, B11 og B12. Områdene er egnet for tettere bebyggelse enn eneboliger. Begge arealene er i samsvar med kommuneplanens arealdel. B11 består også av eksisterende bolig og fremstår som et småbruk. Det er planlagt privat atkomstveg til områdene fra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



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

### Tøftveien

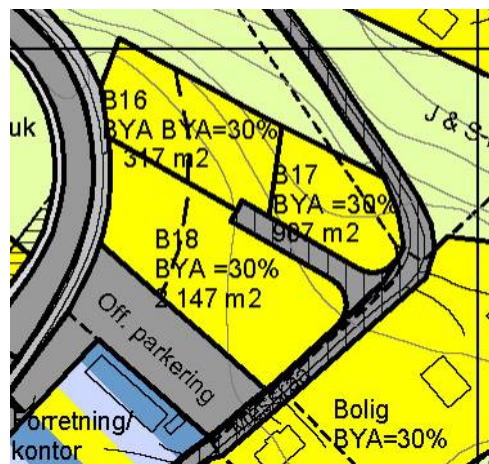
Tøftveien forlenges fram til eksisterende bolig Boligen som i dag har i dag atkomst fra Løkkenveien, får ny atkomst fra forlengelsen av Tøftveien. Det er vist to nye boligtomter, B14 og B15 med atkomst fra forlengelsen av Tøftveien. Tomtene er vendt mot vest, men er nokså bratte. Det er derfor foreslått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



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

### Messråa

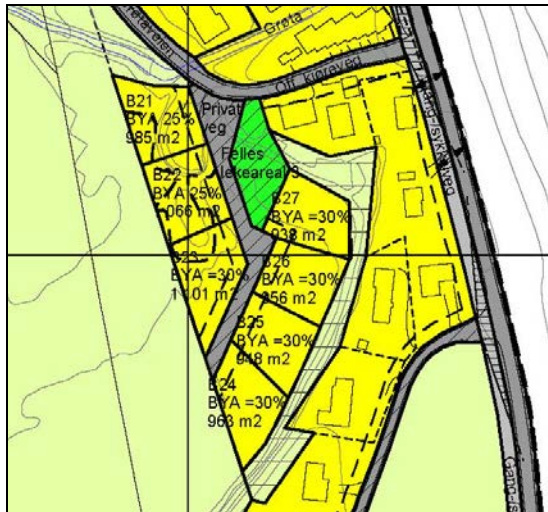
Mellom Løkkenveien og Messråa er det vist 3 nye boligtomter med privat atkomstveg fra Messråa. Byggegrense mot Løkkenveien er 20 m fra midten. Område for offentlig parkering sør for boligområdet er i planlagt i tilknytning til bygdemuseet.



Kartutsnitt til høyre viser nye boligtomter mellom Løkkenveien og Messråa.

### Moflata nedre

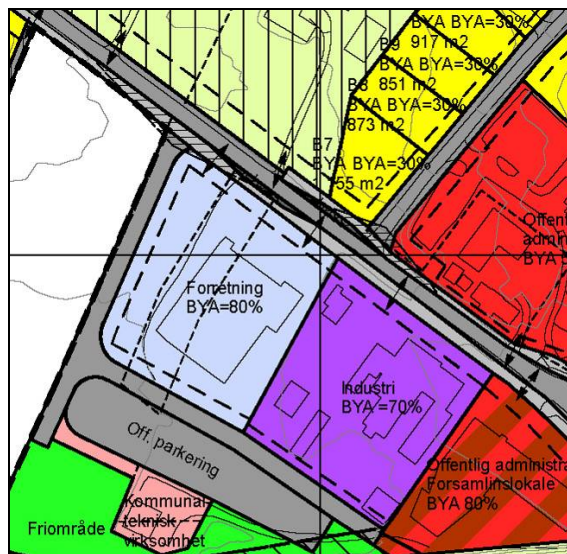
Nedenfor Moflata er det vist et nytt boligområde med 7 tomter, B21-B27. Området får atkomst med privat stikkveg fra Grøtaveien. Området er flomutsatt og må fylles opp til over flomnivå før utbygging. Likeså kan det ikke bygges kjeller på bygningene i området. Området er i samsvar med kommuneplanens arealdel.



Kartutsnitt til høyre viser nytt boligområde nedenfor Moflata.

### 4.1.4 Forretning

Forretningsområdet ved Coop er noe utvidet mot øst.

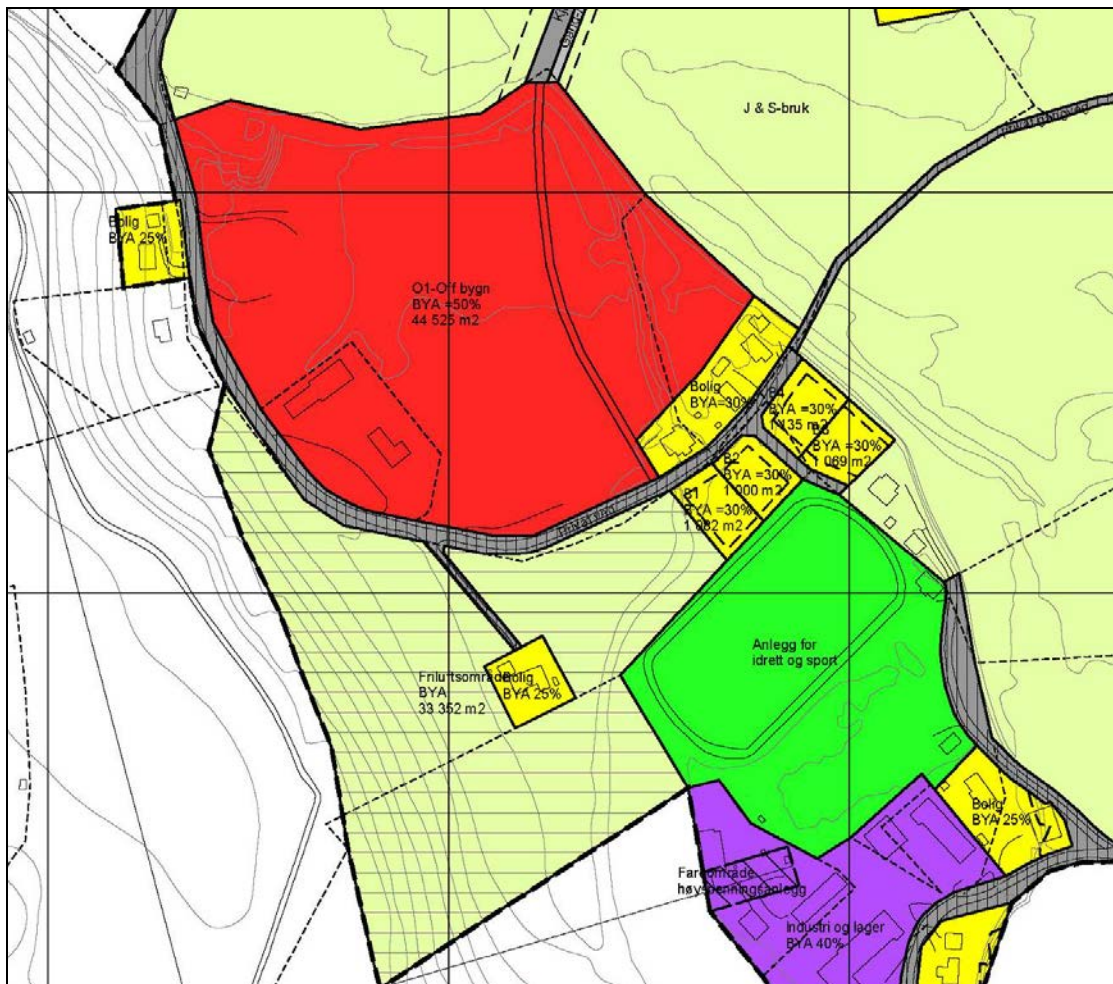


Kartutsnitt til høyre viser områder for forretning ved Coop.

### 4.1.3 Offentlige bygninger

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

Skoleområdet ligger godt plassert i forhold til å kunne bruke eksisterende idrettsplass og mulighet til å komme ut i grønne områder på tur osv. Ny atkomstveg er planlagt fra rv 701, og det er vist gang-/sykkelveg fram til området med undergang under rv 701. I tillegg til atkomstvegen er det vist en gangveg lenger øst som vil være mer brukervennlig ved at den går kortere strekning langs rv 701. I forlengelsen av atkomstvegen kan det bygges veg fram til boligområdet på sør-østsida av området for offentlige bygninger.



Kartutsnittet over viser område for offentlige bygninger, det vil si mulig areal for skole, på Ekserplassen. Lysegrønt område på sørsida er spesialområde- friluftsområde.

## 4.2 Offentlige trafikkområder

### 4.2.1 Atkomstveg til Ekserplassen

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

### 4.2.2 Rundkjøring rv 700/ rv 701

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



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

#### 4.2.3 Gang-/sykkelveg

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

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

#### 4.2.4 Avkjørsler

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

### 4.3 Fareområder

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

### 4.4 Spesialområder

#### 4.4.1 Privat veg

Atkomstveger i boligområder er hovedsakelig vist som private veger.

#### *Privat gangveg*

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

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

#### 4.4.2 Friluftsområde

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

#### 4.4.3 Andre spesialområder

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

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

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

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

Planlagte tiltak i disse områdene må høres hos kulturminnemyndighetene.

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MELDAL SENTRUM

Vedtatt 14.02.2008 – Sak 01/2008

### 1.0 Fellesbestemmelser

#### 2.1 Vegetasjon og terreng

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

#### 2.2 Avkjørsler og kryss

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

### 2.0 Byggeområder

#### 2.1 Ny bebyggelse

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

#### 2.2 Flom

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

#### 2.3 Utendørs lagring

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

#### 2.5 B1-B4 og O1

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

#### 2.6 B6- B12

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.0 Offentlige trafikkområder**

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

### **4.0 Spesialområder**

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

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

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

#### **4.2 Friluftsområde**

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

#### 4.3 *Frisiktzone ved veg*

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

#### 4.4 *Annet spesialområde*

Annet spesialområde ved Meldal prestegård skal nyttes til historisk hage.

### **5.0 Fellesområder**

Felles lekeareal 3 er felles for områdene B21-B27.

Felles lekeareal 4 er felles for boliger i området Moflata.

Felles lekeareal 5 er felles for boliger i området Margrethehaugen.

Utearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen for øvrig.

Sak 229/74

Forslag til reguleringsbestemmelser, tilknyttet reguleringsplan for området BERGSLIA, Grefstad i Meldal Kommune, datert 1.4.1974.

---

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres slik som vist på planen.

§ 2

Områder for boligbebyggelse.

Frittliggende eneboliger kan oppføres i en etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje (sokkel) i samsvar med bestemmelsene i forskriftene.

§ 3

Bygningens grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 4

Bygningshøyde må ikke overstige 3 meter for 1 etasjes hus og 6 meter for 1 etasjes hus med sokkel, målt fra ferdig planert terreng til gesims.

§ 5

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggeomeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 6

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materiabelhandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Likedan skal bygningsrådet påse at innhegning, forstøtningmurer, beplantninger, tørkeplasser, plassering av søppel og oljefat etc. blir hensiktsmessig utført.

§ 8

Friområder.

Lekearealene skal opparbeides etter retningslinjer gitt av bygningsrådet. Lekeplassene skal inngjerdes.

§ 9

Trafikkområder.

Veger skal ha reguleringsbredder og kurvatur som vist på planen.

§ 10

For fastsettelse av vegens stigning og vertikalkurvatur skal planbilag, "Vegprofiler, tegn.nr. 1637-2," gjelde som veiledende dokument. Gangvegene skal kunne brøytes med traktor.

§ 11

Fellesbestemmelser.

- a) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Avstand fra gjerde til kjøreveg skal være min. 1,5 m.
- b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Beplantning over 0,5 m høyde samt parkering, tillates ikke i frisisiktområder for vegkryss.
- d) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser, kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Meldal kommune til anvendelse.
- e) Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet 30. sept. 1974



# Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 05.11.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	468	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	113236553	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	183959336	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Tøftveien 17, 7336 MELDAL

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.02.2015	Tilsyn	03.06.2016	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 113236553

<b>BruksenhetId</b>	113236637	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	183959328	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000

**Bygningstatus** Bygning revet/brent

**Bruksenhetsadresse**

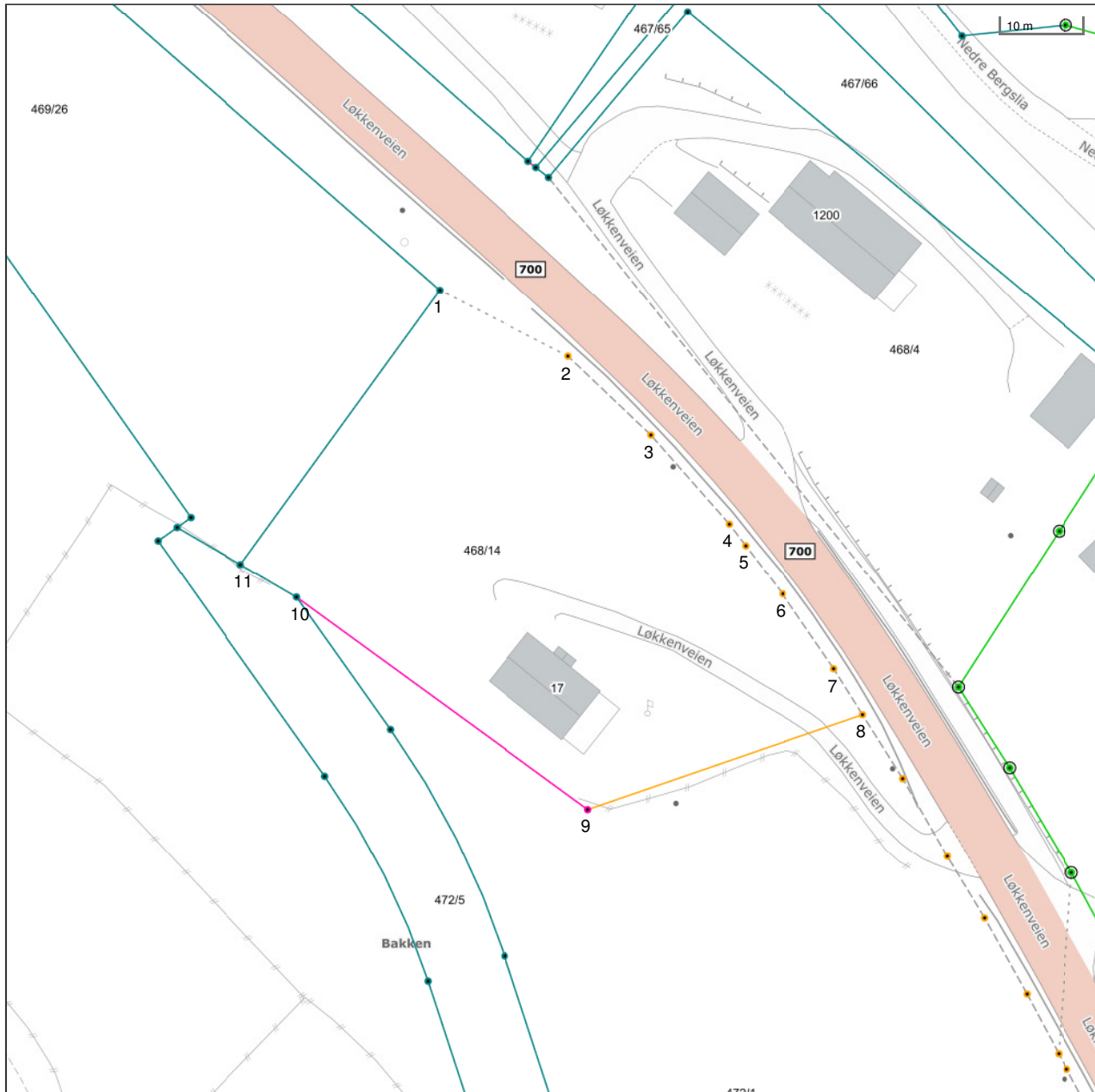
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113236637.

**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 - 468/14//



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.

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 582,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6991402,46	<b>Øst</b>	535923,12

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6991426,14	535919,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,01	
2	6991418,13	535935,7	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,94	
3	6991408,49	535946,11	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,19	
4	6991397,58	535955,98	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,71	
5	6991394,92	535958,05	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,37	
6	6991388,97	535962,73	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,57	
7	6991379,78	535969,19	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	11,23	
8	6991374,14	535972,83	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	6,71	
9	6991362,03	535938,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,15	
10	6991387,91	535902,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,70	
11	6991391,89	535895,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,05	



Orkland kommune

# Ledningskart

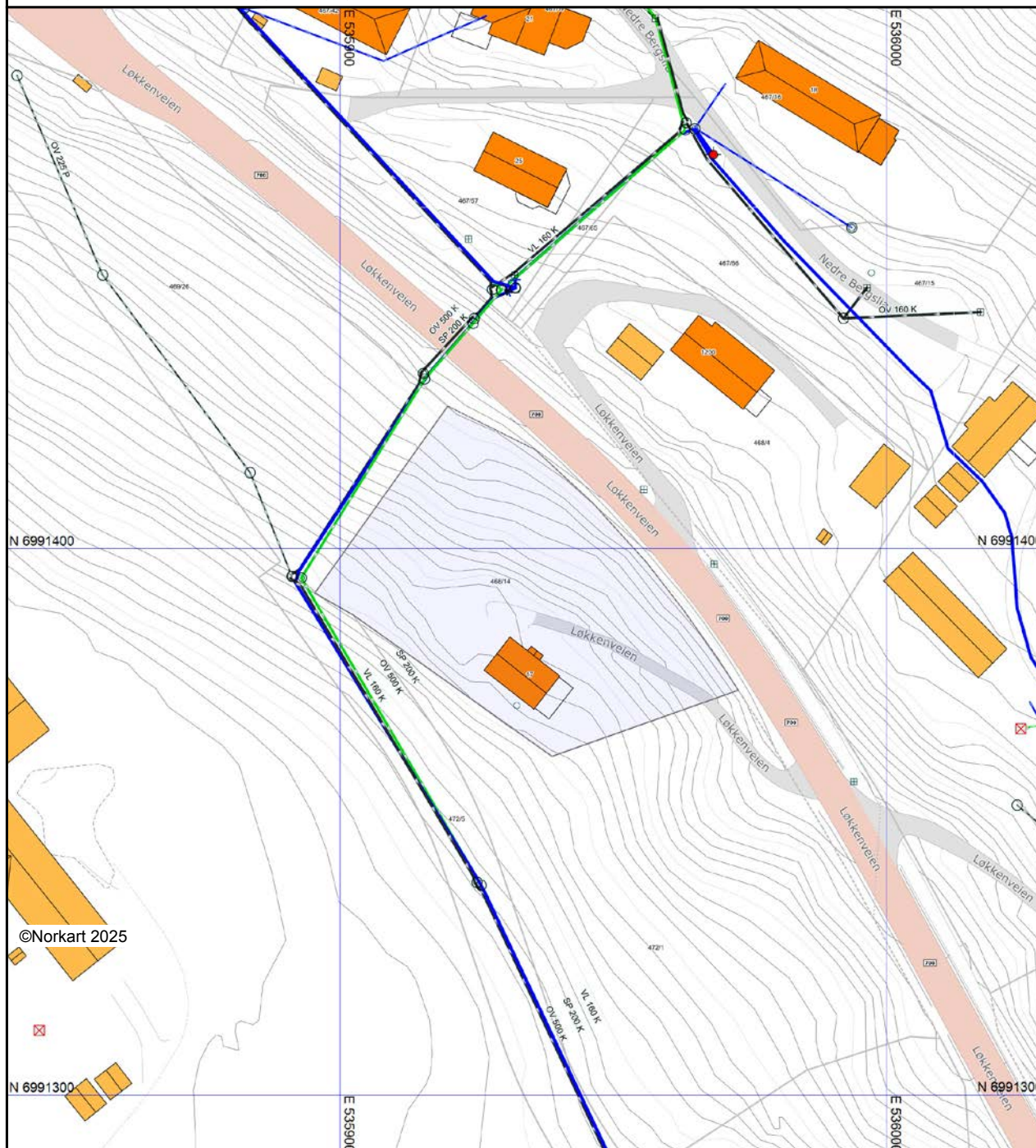
Eiendom: 468/14  
Adresse: Tøftveien 17  
Dato: 05.11.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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



Orkland kommune

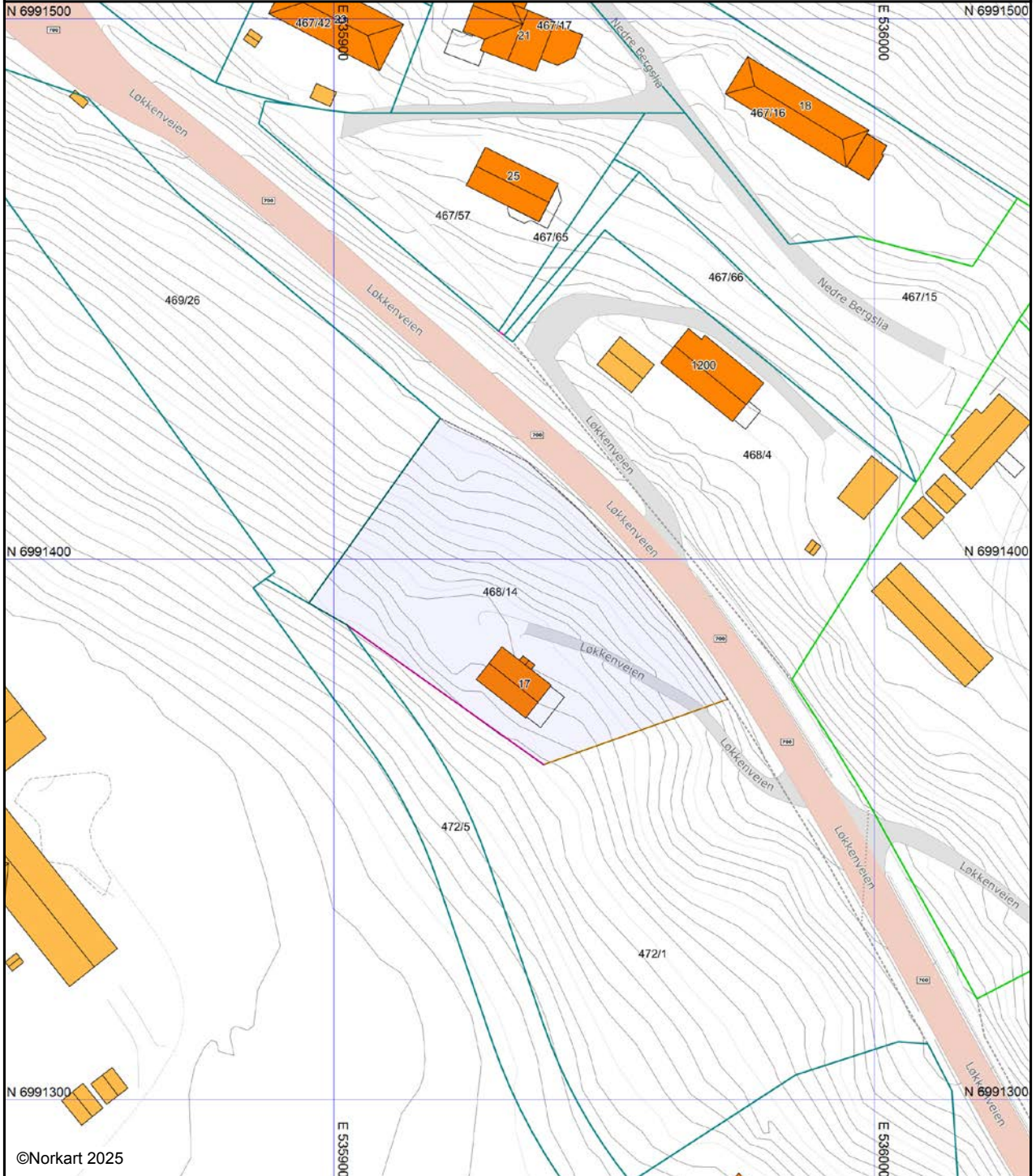
# Grunnkart

Eiendom: 468/14  
Adresse: Tøftveien 17  
Dato: 05.11.2025  
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. uviss nøyaktighet            | Hjelpelinje punktbeste |                      |



©Norkart 2025

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.

**MELDAL  
KOMMUNE  
UTVIKLING**

**Anniken Hegerlund  
Tøftveien 17**

**7336 MELDAL**

Deres ref.	Vår ref: Oppgis ved henvendelse hit	Arkivkode:	Dato:
	08/1183-4/KARE	GNBR-068-014-00/	Meldal, 15.09.2008

**Dispensasjon fra reguleringsplan for opparbeidelse av veg til eiendommen 68/14.**

Meldal kommune har i møte den 26.08.08 behandlet deres søknad/henvendelse, og det er fattet følgende vedtak:

**UD-067/08 Vedtak:**

Meldal kommune gir i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra reguleringsplan Bergslia boligfelt for forlengelse av kjøreveg inn på regulert friområde fram til eiendommen gnr. 68 bnr. 14. Dispensasjon begrunnes med at tiltaket anses helt nødvendig for å få brukbar adkomst til boligeiendommen og dermed gjennomført reguleringsplanens intensjon om bedre og sikker adkomstveg fram til tomta.

Byggetillatelsen for veien er dermed gyldig og dette arbeidet kan utføres.  
Vedlagt hele saken med saksframstilling.

Med vennlig hilsen  
Meldal kommune

  
Kaj Remen  
Avdelingsingeniør

---

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

737

## Private avkjørslar fra riksvegane

Avkjøring nr. 1212 1/4  
12/12 1949  
Original avkjørselsplanarbeid

## ERKLÆRING

Undertegnede Anders Stavnebrekk eier av eiendommen

Sollia gnr. 68 bnr. 14 i Meldal  
herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg  
nr. 661 vedtar for meg selv og seinere eiere av eiendommen  
nedennevate vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene  
av 16. mars 1935:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over groft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselsvegen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørselen over den offentlige vegs groft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at groften ikke skades og groftvannet får fritt avløp.
3. Avkjørselsveger og de til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. For såvidt det ved avkjørselsveger eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegtilsynsmannen rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning.
6. Eierne er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som lefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.
9. I forbindelse med avkjørselen må det ikke uten Vegvesenets tillatelse bygges garasje**ene**. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.

Meldal, den 13/9 1949

Anders Stavnebrekk

Til vitterlighet  
Mittabruil  
vegtilsynsmann

138

**Overingenløren**

for

**Vegvesenet i Sør-Trøndelagfylke.**

Trondheim den 2. september 1949.

2589-49  
Sm/IS

Herr Anders Stavnebrekk

Meldal

Etter deres søknad av 24. august 1949 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel fra riksveg nr. 661

ved km ca. 77,5 i Meldal herred.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Avkjørselen bygger etter anvisning av oppsynsmann Grytdal, Berkåk

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Meldal

som for Deres regning fornødig erklæringen tinglyst og tinglysingsgjennpart sendt vegkontoret.

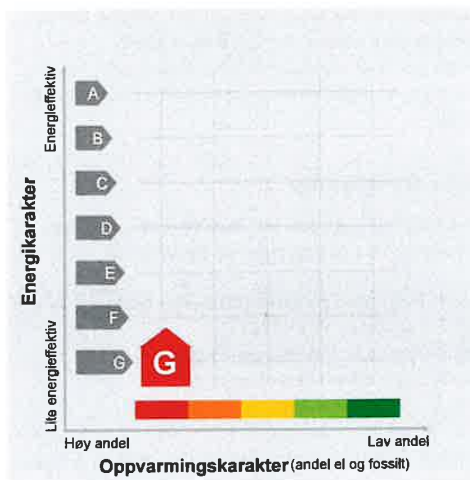
Sendes herr vegtilsynsmannen i Meldal for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir nøye fulgt.

# ENERGIATTEST



Adresse	Tøftveien 17
Postnummer	7336
Sted	MELDAL
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	468
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183959336
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193860
Dato	28.11.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termografering og tetthetsprøving

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1947
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	211
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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

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



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

*Pluss eller minus energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persenner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

## Bygningsmessige tiltak

#### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 vegg.

#### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

#### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Nabolagsprofil

Tøftveien 17

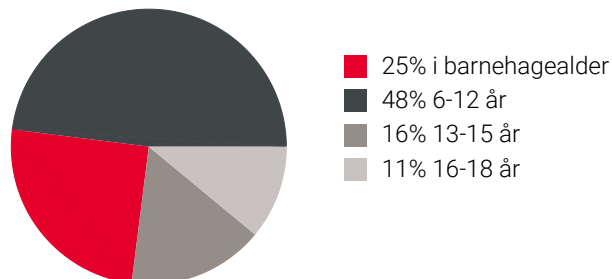
## Offentlig transport

🚶 Meldal Bygdemuseum Linje 460	3 min 🚶 0.3 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 29 min 🚶
✈ Ørland lufthavn	2 t 26 min 🚶

## Skoler

Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 333 elever, 28 klasser	16 min 🚶 1.5 km
Meldal videregående skole 300 elever	6 min 🚶 6.9 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	31 min 🚶 30.7 km

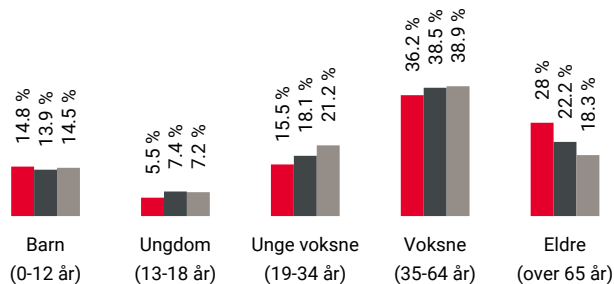
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Grefstad	471	249
🟡 Kommune: Orkland	18 502	9 108
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

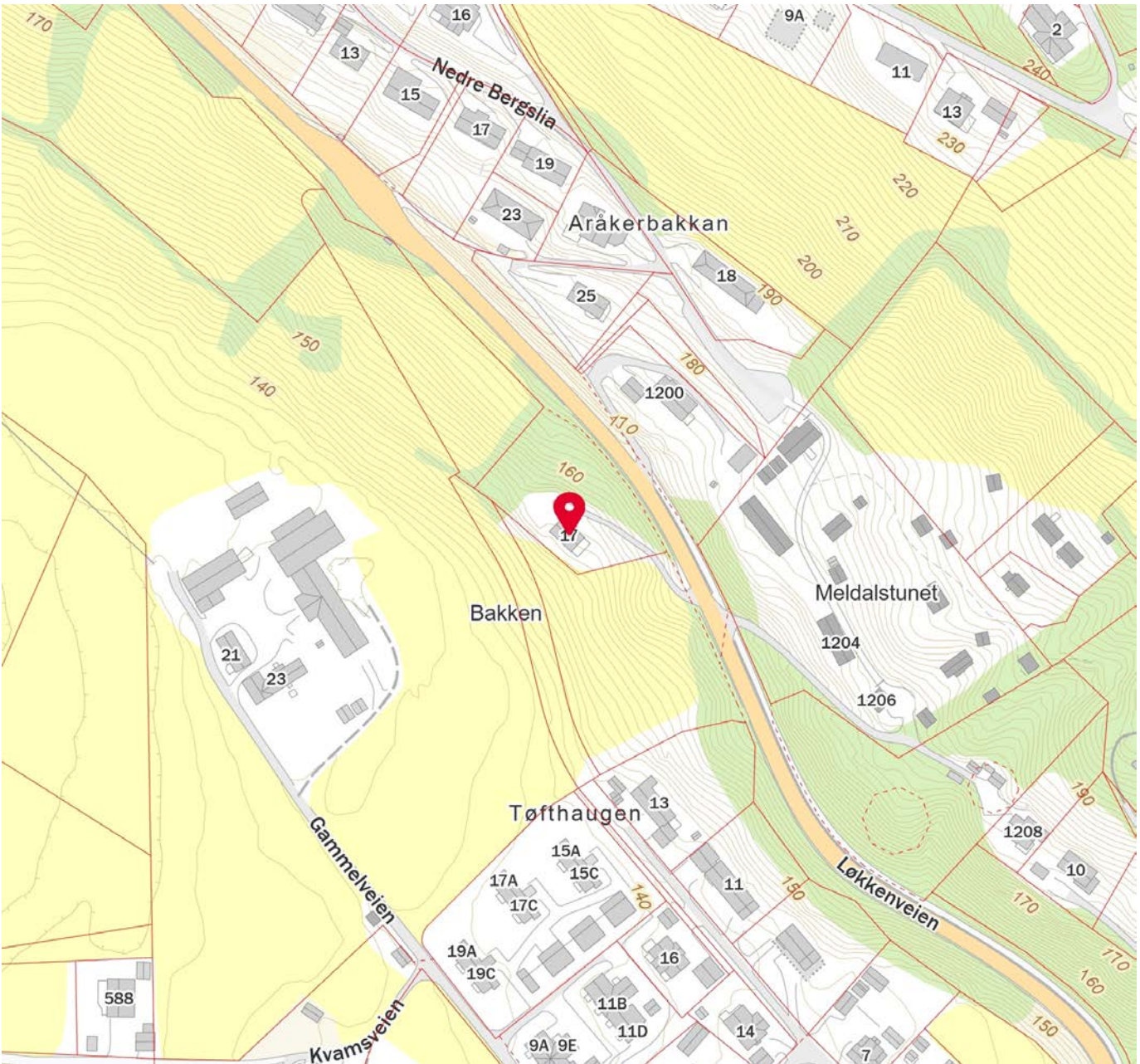
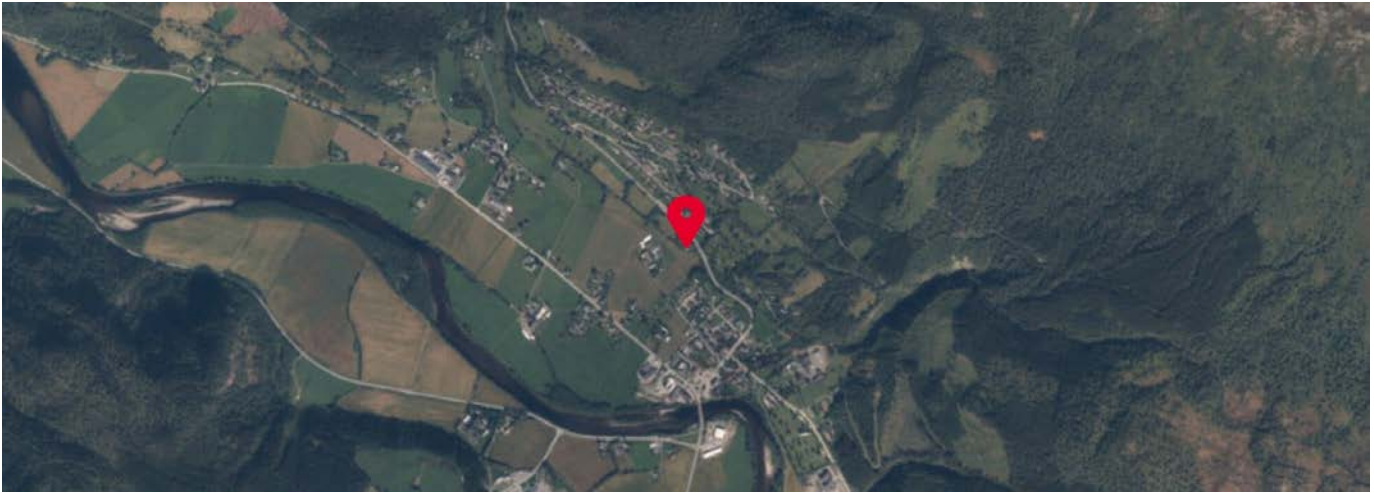
Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 🚶 1.5 km
Å barnehage (0-5 år) 18 barn	8 min 🚶 8.1 km
Løkken barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 🚶 8.8 km


## Dagligvare

Spar Meldal	6 min 🚶
Coop Prix Meldal Post i butik, PostNord	10 min 🚶 0.9 km

## Sport

⚽ Grefstad skole- balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.5 km
⚽ Meldal barne Aktivitetshall, fotball	17 min 🚶 1.5 km
🏊 Løkken treningssenter	9 min 🚶



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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


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

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

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

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

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



# 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:** Tøftveien 17  
7336 MELDAL

**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