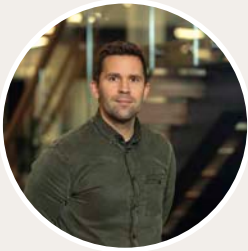


Nordre Skjulsviks gate 10A, 7300 ORKANGER

Orkanger: Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Betydelig ombygd og renoverert i senere tid. Moderne og tidsriktig.



aktiv.



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-

Omkostn.: Kr 98 600,-

Total ink omk.: Kr 3 988 600,-

Selger: Tord Gjeten

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1953

BRA-i/BRA Total 120/120 kvm

Tomtstr.: 437.4 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 210

Oppdragsnr.: 1702250221

Velkommen til Nordre Skjulsviks gate 10A!

Boligen er en vertikaldelt halvpart, oppført i ca. 1952, og den har gjennomgått omfattende rehabilitering i 2025-2026. Halvparten er den lengst mot sør, og innehar gode solforhold. Rolig og tilbaketrukket gate.

Kjeller: Gang, vaskerom, 2 boder.

1. etg: Yttergang, mellomgang, wc, stue og kjøkken. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse.

2.etg: Bad, 2 soverom.

Loft: Soverom

Oppgraderinger foretatt:

- nytt taktekke
- ny kledning og etterisolert
- nye vinduer i 1., 2. og 3. etasje
- nytt røropplegg og el.
- nybygd kjøkken og bad
- drenert og isolert mur
- montert rør i pipe
- lagt inn fiber
- ny terrasse
- nye overflater
- innvendig er alt revet inn til stendere og bygd opp på nytt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	50
Kommunal info	58
Tinglyste erklæringer	93
Energiattest	95
Nabolagsprofil	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA totalt: 120 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 kvm

1. etasje

BRA-i: 37 kvm

2. etasje

BRA-i: 37 kvm

3. etasje

BRA-i: 10 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

437.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat eiertomt.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Merk at en del av tomta er veigrunn. Iht. kartet fra kommunen vises det at tomta mellom halvpartene ikke går midt mellom halvpartene, men noe skrått slik at denne halvparten som her selges devis er plassert over på nabo halvpartens tomt. Dette er en eldre tomt og ikke oppmålt i nyere tid. Grenselinjene mot nabo halvpart og mot veien er markert rosa, som betyr "grensepunkt mindre nøyaktig".

I erklæring fra 1953 står det at "tomta er delt etter skylddelingslovene, tinglysningslovens og ev. bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom de to boligene. Huset plasseres slik at skilleveggen mellom de to boligene faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene."

Beliggenhet

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

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

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager i området på Nerøra.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole i kort gange fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser fra Orkdalsveien.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Boligen er oppført i 1952, men toatlrenovert i 2025-2026 bortsett fra grunnmur og reisverk. Ny drenering, taktekking, vinduer, og innvendig er alt revet inn til stendere og bygd opp på nytt. Yttervegger og takkonstruksjon er etterisolert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?: 2025

Firmanavn: Tømrer Tord Gjeten

Beskrivelse av arbeidet: Totalreovering av bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Solligård AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av vann og avløp

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

Ja

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

Alt er nytt.

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

Ja

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

Ja

Det har vært vannlekkasje i tak.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømrer Tord Gjeten

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble revet helt ned til bærende konstruksjon. Undertak, isolasjon og yttertak er byttet på hele boligen.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømrer Tord Gjeten

Beskrivelse av arbeidet: Alt av tømrerarbeid.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Blåsmo elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elinstallasjon

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Solligård AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av VA.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Handberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt grunnmur.

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

Ja

Gammel drenering.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Handberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Handberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering med isolasjon på utside av mur.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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?: 2025

Firmanavn: Solligård AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt er lagt nytt.

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

Ja

Var i dårlig forfatning.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Røros mur og flis

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig pipefornyer, samt ny feieluke og ny pipehatt.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Det var en 1200L oljetank på eiendommen, men denne ble fjernet av Håkon Handberg under dreneringsjobben.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Blåsmo elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt.

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

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Det er planlagt å sette opp to mikrohus i vestenden av eiendommen.

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

Ja

loft er bruksendret for å tillate soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Bruksendring er godkjent av kommunen

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

Ja

Ikke fått ferdigattest per d.d.

Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Inneholder:

Kjeller: Gang, vaskerom, 2 boder.

1. etg: Yttergang, mellomgang, wc, stue og kjøkken. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse.

2.etg: Bad, 2 soverom.

Loft: Soverom.

Standard

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

"Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

I følge selger er takkonstruksjonen blåseisoleret.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse av trevirke, anlagt på bakken.

Tretrapp inn til boligen.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Trebjelkelag i 2. etasje og loft har skjevheter.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og malte murvegger.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5.

Det er plastsluk

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Rommet er nytt,

Kjøkken

Kjøkkenet er fra 2026 og har laminat på gulv og plater på vegger.

Det er ventilator over stekesone og det er montert aqua-stop og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

WC

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlagget er nytt i 2026.

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2024.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget er flatt.

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

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige trapper

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:
INGEN

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved.

Eier opplyser at det er varmemetode i gulv på stue, kjøkken og mellomgang i 1. etg + gang kjeller. Varmekabler i gulv vaskerom, bad og yttergang.

I tillegg vedovn på stua.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 600 (Omkostninger totalt)

115 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 005 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 008 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 627 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

I tillegg betales kr 3843,- til ReMidt for renovasjon pr. dagens abonnement.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 210 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/1/210:

09.05.1952 - Dokumentnr: 564 - Bestemmelse om gjerde

23.06.1953 - Dokumentnr: 1045 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VED FELLES TOMANNSBOLIG

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1952 - Dokumentnr: 238 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:1 Bnr:10

14.02.1953 - Dokumentnr: 209 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:5059 Gnr:1 Bnr:218

14.09.1978 - Dokumentnr: 5442 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:5059 Gnr:1 Bnr:315

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest 21.01.1954.

Da ferdigattest er gitt i januar 1954, benyttes byggeår 1953 i dette prospekt. Mest trolig er boligen i hovedsak oppført året før ferdigattest ble gitt.

Det er i tillegg gitt ferdigattest 13.03.26. Her står bl.a følgende:

"Ferdigattest gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/01138-2 datert 28.01.2026.

Vedtaket gjaldt vesentlig endring/repasasjon av tomannsbolig. Samt brannskille i tredje etasje, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Stående kledning er byttet ut, vinduer skiftet, og vegger etterisolert. Det er montert ny verandadør mot vest."

"Utførende tømrer har ikke dokumentert innlevert bygningsavfall til miljøstasjon med vektkvittering. Dette er ikke i samsvar med veiledningen til avfallsplan § 9-6 i TEK17.

Kommunen vurderer å gjennomføre tilsyn med foretakets kvalitetssystem."

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.01.1954.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reg.bestemmelser for reg.plan for Orkanger, Nordre del, er vedlagt i salgsoppgaven.

Iht. kommuneplankart er eiendommen i område for hensynsone - bevaring kulturmiljø.

Friareal (grøntareal) sør/sørvestlig retning for eiendommen er regulert til felles lekeareal for barn. Her er det i dag en liten fotballbane.

Følgende står i søknad ferdigattest: "Området ligger under marin grense og er vist med aktsomhetssone for kvikkleire. De omsøkte byggetiltakene vil ikke utvide bygningsmassen, eller øke belastningen på terrenget."

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,265% av kjøpesum 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 / Tlf: 917 58 829

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

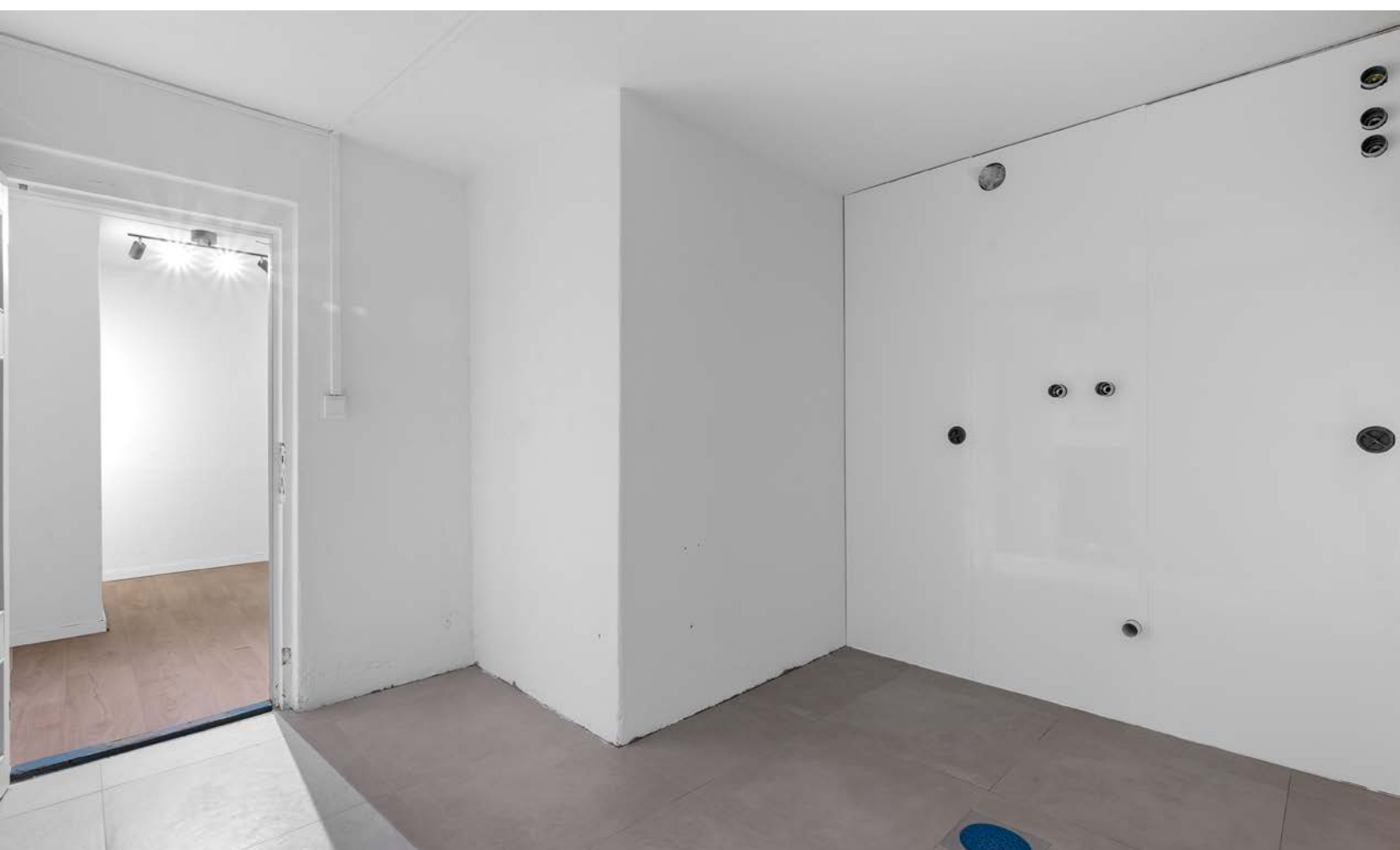
24.04.2026







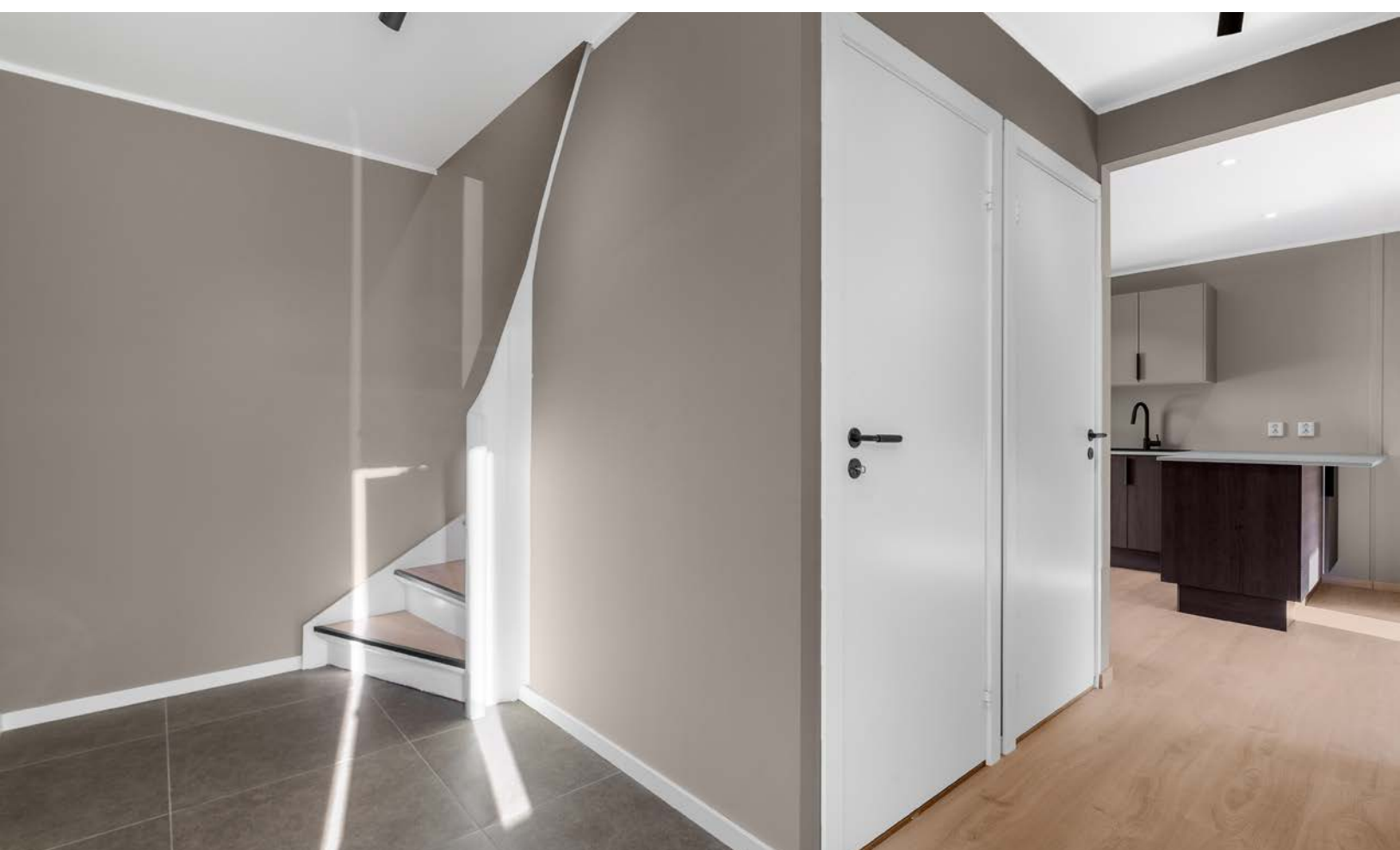


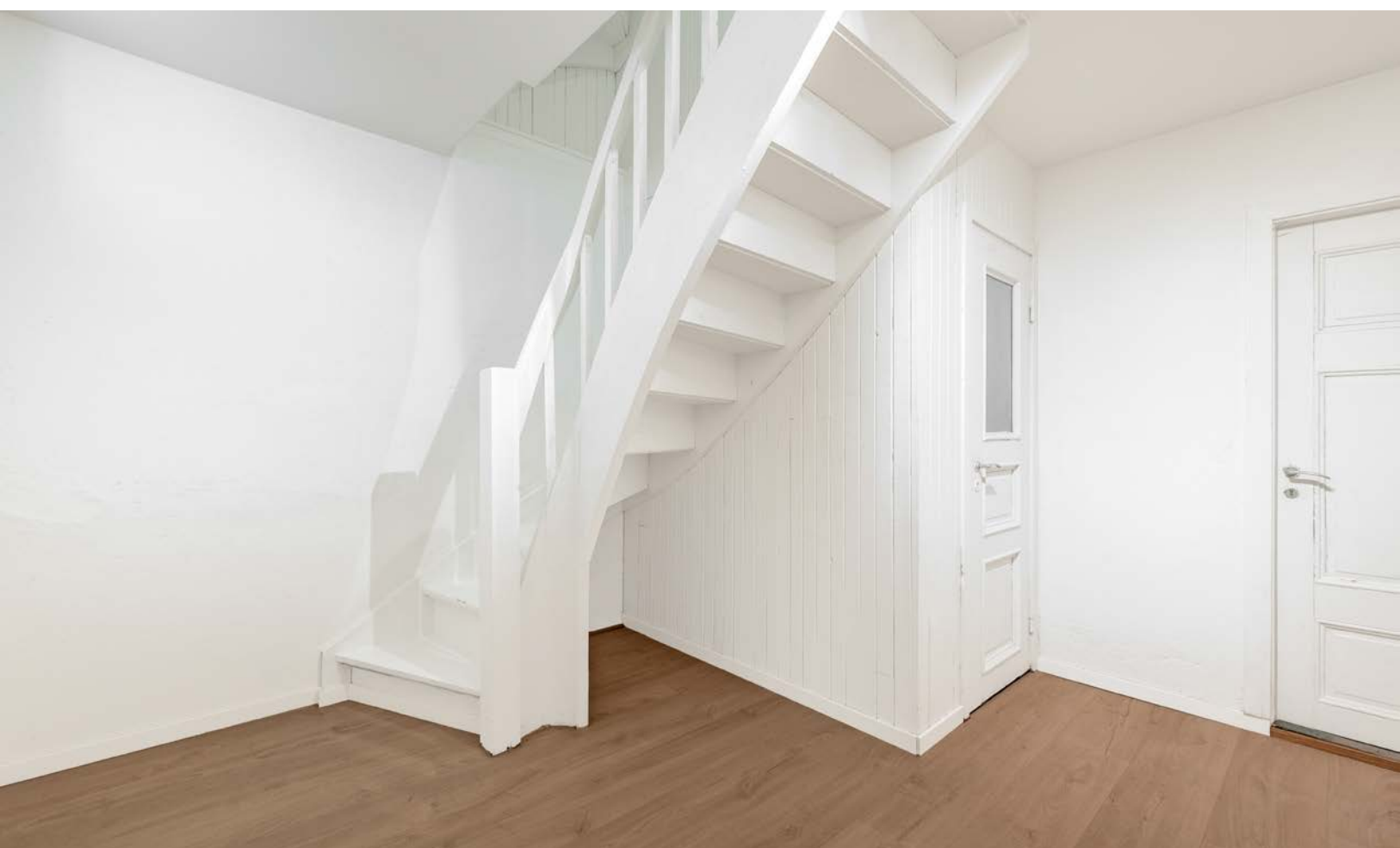














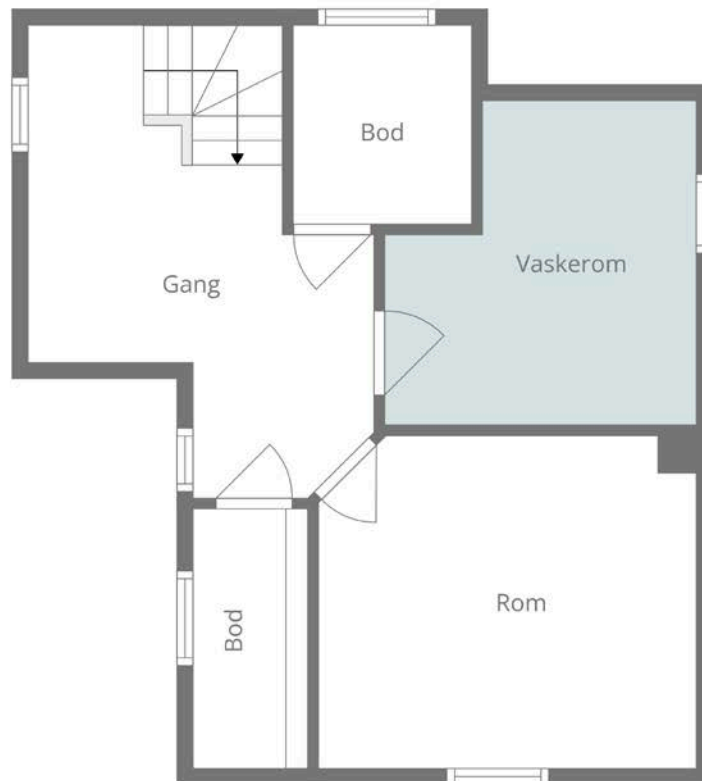






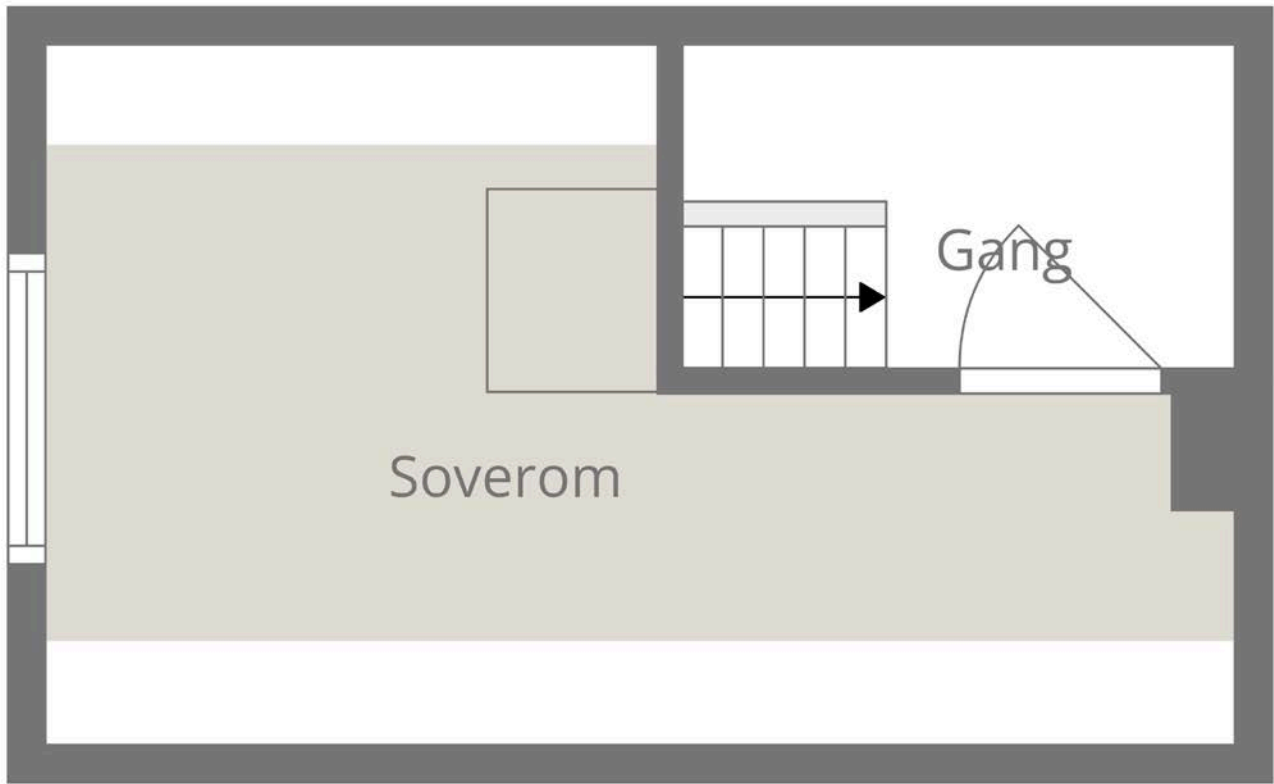


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

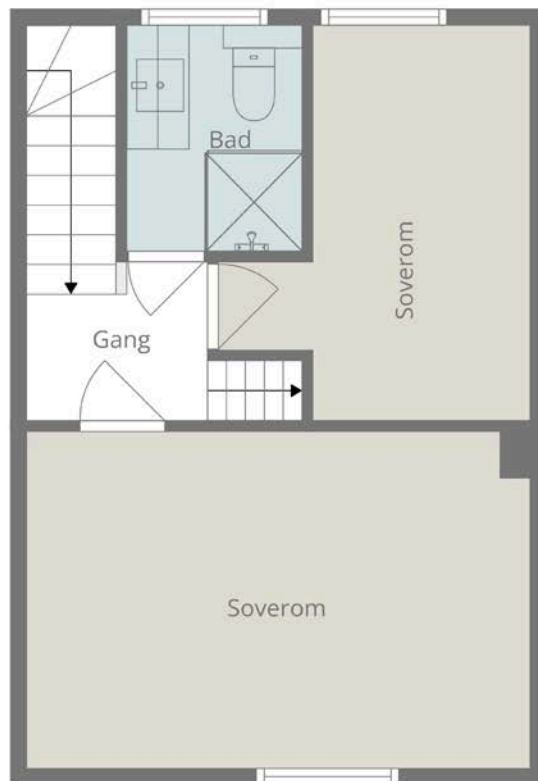


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Nordre Skjulsviks gate 10 A, 7300 ORKANGER

 ORKLAND kommune

 gnr. 1, bnr. 210

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 18900-1711

Eiendomsverdi ref nr: RZ6384

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1952, men toatlrenovert i 2025-2026 bortsett fra grunnmur og reisverk. Ny drenering, taktekkning, vinduer, og innvendig er alt revet inn til stendere og bygd opp på nytt. Yttervegger og takkonstruksjon er etterisolert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

I følge selger er takkonstruksjonen blåseisolert.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse at trevirke, anlagt på bakken.

Tretrapp inn til boligen

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Trebjelkelag i 2. etasje og loft har skjevheter.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking ikke foretatt da rommer nytt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og malte murvegger.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5.

Det er plastsluk

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2026 og har laminat på gulv og plater på vegger.

Det er ventilator over stekesone og det er montert aqua-stop og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegget er nytt i 2026

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2024.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget er flatt.

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

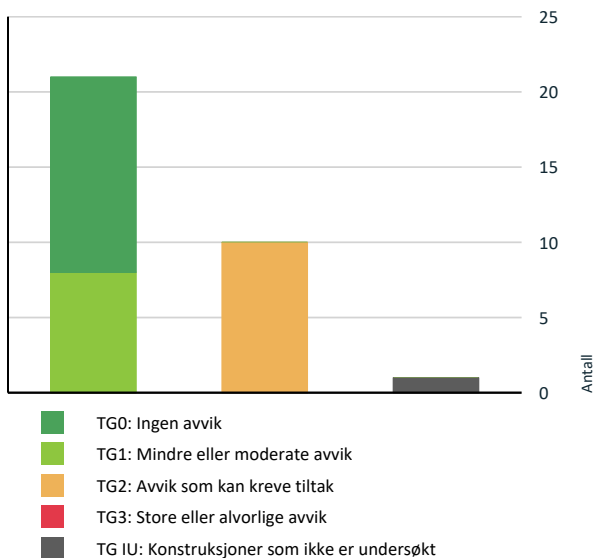
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

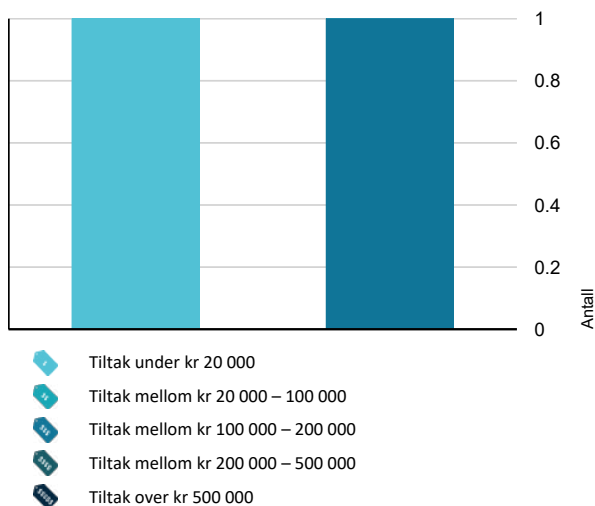
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Boligen er toatalrenovert utenom grunnmur og reisverk i 2025-2026

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. I følge selger er takkonstruksjonen blåseisolert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse at trevirke, anlagt på bakken.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp inn til boligen

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Trebjelkelag i 2. etasje og loft har skjevheter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Dette er opp til loft, samt at det mangler gelender på loft. det er ikke montert håndløper i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere gelender.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det registreres svakt fall, stedvis motfall utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Etablere spalte mellom flisgulv og karmlist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2026

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da rommer nytt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malte murvegger.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ujevnheter i murvegg samt hull etter boring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

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 avvik:

Det er eldre dør inn til rommet, og dørterskel ligger lavere enn flisgulv. Gulvet har svakt fall, delvis motfall. Det anbefales heve terskel / skifte dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak:

Det anbefales heve terskel / skifte dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk

Årstall: 2026 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2026 og har laminat på gulv og plater på vegger. Det er ventilator over stekesone og det er montert aqua-stop og komfyrvakt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er montert på toalettrom.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2026 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er nytt i 2026

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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis riss, men disse vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.
Tg 2 pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende rekkverk er på loft.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

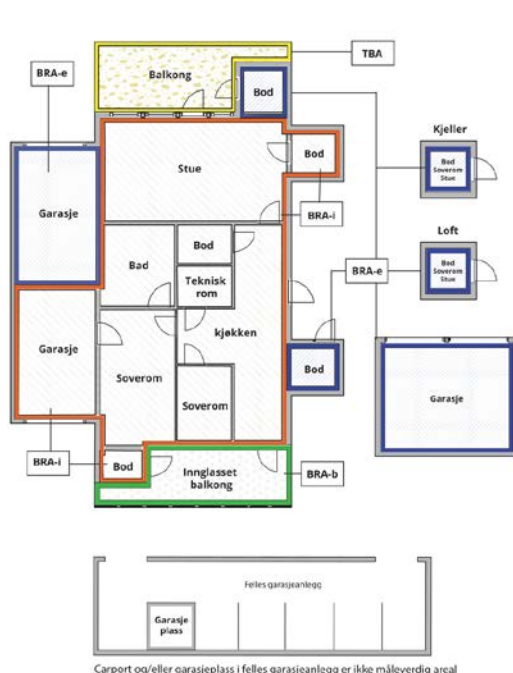
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	10			10	
1. etasje	37			37	20
2. etasje	37			37	
Kjeller	36			36	
SUM	120				20
SUM BRA	120				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er renoveret i 2025-2026

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)
Tomannsbolig	57	63

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Egil Indergård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	1	210		0	437.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordre Skjulsviks gate 10 A

Hjemmelshaver

Gjeten Tord

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Tord Gjeten

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordre Skjulsviks Gate 10A

7300 Orkanger

5059-1/210/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Tømrer Tord Gjeten

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

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

Firmanavn: Solligård AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av vann og avløp

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

♦ **Ja**

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

Alt er nytt.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det har vært vannlekkasje i tak.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømrer Tord Gjeten

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble revet helt ned til bærende konstruksjon. Undertak, isolasjon og yttertak er byttet på hele boligen.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømrer Tord Gjeten

Beskrivelse av arbeidet: Alt av tømrerarbeid.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Blåsmo elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt av el-installasjon

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Solligård AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av VA.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Handberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt grunnmur.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Gammel drenering.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Handberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Handberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering med isolasjon på utside av mur.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ Hele boligen
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Solligård AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt er lagt nytt.

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Var i dårlig forfatning.

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

- ♦ Ja



Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Røros mur og flis

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig pipefornyer, samt ny feieluke og ny pipehatt.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Det var en 1200L oljetank på eiendommen, men denne ble fjernet av Håkon Handberg under dreneringsjobben.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Blåsmo elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt.

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

Det er planlagt å sette opp to mikrohus i vestenden av eiendommen.

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?

♦ Ja

loft er bruksendret for å tillate soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Bruksendring er godkjent av kommunen

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

♦ Ja

Ikke fått ferdigattest per d.d.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

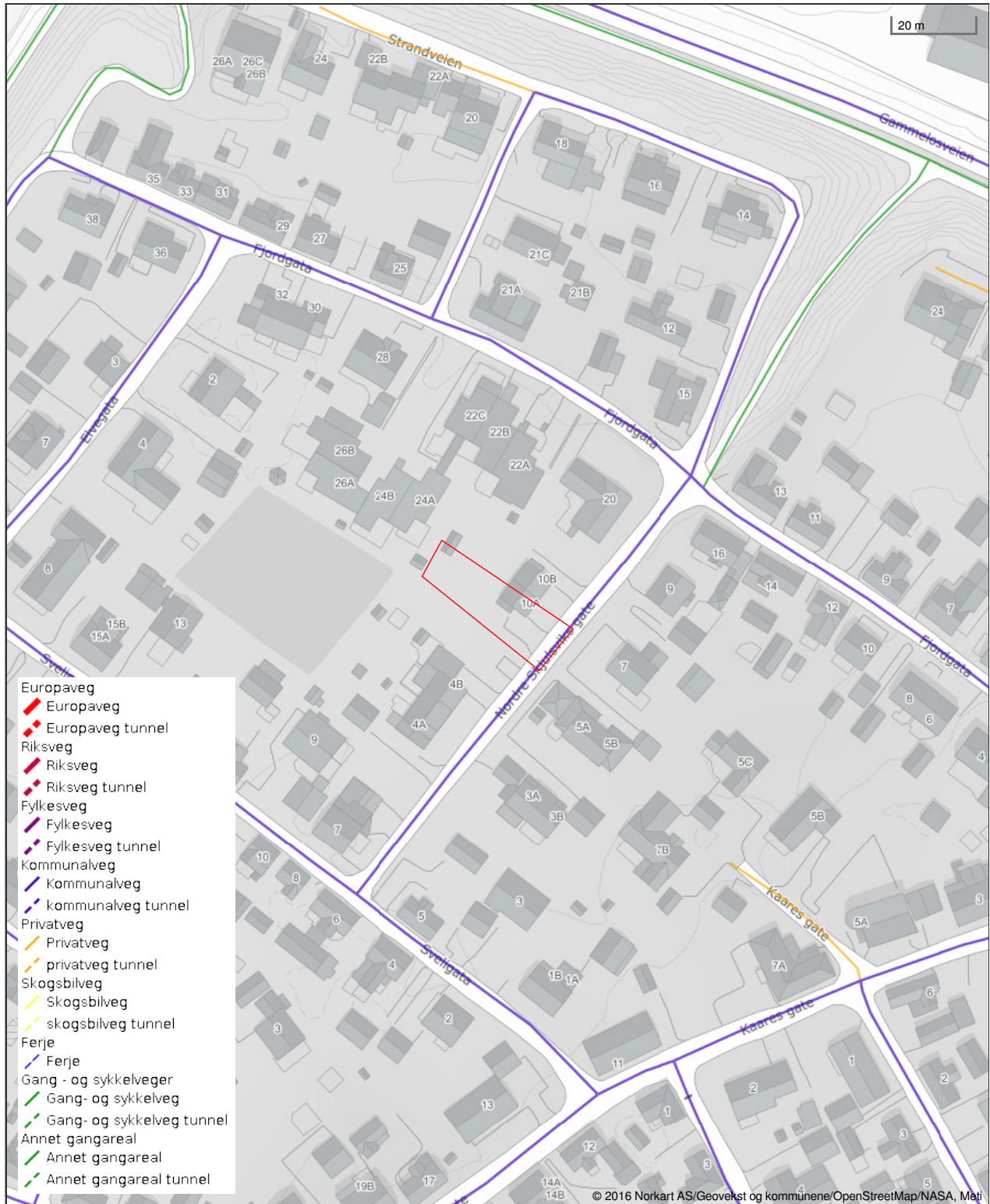
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 1/210//



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.

Orkdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR ORKANGER, NORDRE DEL.

Reguleringsbestemmelsene er delt i tre hoveddeler:

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

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 1

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

BYGGEOMRÅDER:

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

TRAFIKKOMRÅDER:

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

FRIOMRÅDER:

Ballfelt/Lekefelt
Park og turveg

SPESIALOMRÅDER:

Område av historisk antikvarisk kulturell verdi.

ANDRE BESTEMMELSER:

Felles lekeområde
Felles avkjørsel
Felles parkering

§ 2

Områdene som er regulert til boliger, forretninger og kontorer m.v. samt blanding av reguleringsformålene er definert med bokstav eller tallindeks. For alle byggeområder er det angitt høyeste tillatte utnyttelsesgrad.

§ 3

Utnyttelsesgraden U er definert etter bygningslovens § 26 og byggeforskriftenes kap. 25.

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

- a. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Innenfor sikktrekantene skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- b. Fyllinger, skjæringer og lignende terrenginngrep bør bearbeides på en tilfredsstillende måte. Støttemurers utforming, høyde og materialbruk skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

B. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMAL.

Område for boligbebyggelse.

§ 13

Boligkvatalene merket fra A - A14 er på reguleringsplanen angitt med høyeste tillatte utnyttelsesgrad.

§ 14

- a. Bolighusene kan oppføres i inntil 2 etasjer. For regulerte nye boliger er tillatt etasjeantall angitt på planen. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet sokkeletasje.

§ 14

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

Område for forretninger, kontorer og andre serviceanlegg.

§ 15

- a. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på planen og med utnyttelsesgrad som angitt for de enkelte kvartaler.
- b. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. og 3. etasje eller deler av Sokkeletasje kan tillates der terrenget og adkomst etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. disse innredes til boligformål
- c. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Endegavler o.l. som vil bli stående synlige i mer enn et år kan forlanges fasadebehandlet. Piper, ventilasjonskanaler og nødvendig oppbygg for tekniske anlegg må samles og ordnes så de blir minst mulig synlige.
- d. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn vil bli til ulempe for den øvrige sentrumsvirksomhet, de omboende eller den offentlige ferdsel.
- e. Bebyggelsens parkeringsbehov skal dekkes med 1 parkeringsplass pr. 50 m2 brutto gulvflate på egen tomt, eller på felles parkeringsområde etter nærmere godkjenning av bygningsrådet.
- f. Parkeringsplasser i underetasje kan tillates der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Område for blanding av kontor-, service / industrianlegg.

§ 16

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

§ 17

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

Område for offentlige bygninger.

§ 18

- a. Bebyggelsens art og utforming, plassering mot veg og naboeiendom, parkering og avkjørsler, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad er angitt på planen.
I de offentlige områdene med funksjonene Orkanger kirke og Den Gode Hyrdes kapell skal det avsettes minst 0,4 biloppstillingsplasser pr. sitteplass.
I de øvrige områdene skal det avsettes minst 1,0 biloppstillingsplasser pr. 50 m² brutto gulvflate.

Område for almennyttig formål.

§ 19

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

§ 19

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

Trafikkområder.

§ 20

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

Friområder.

§ 21

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

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

Spesialområder - område av historisk antikvarisk kulturell verdi.

§ 22

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

§ 23

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

§ 24

Hvor det foreligger søknader om riving av bygninger innenfor spesialområdene i reguleringsplanen, skal saken oversendes ansvarlig antikvarisk myndighet til uttalelse.

I de tilfeller der riving tillates, eller der bygninger er blitt borte tidligere, skal eventuelle nybygg utføres i samsvar med det som er nevnt under § 23 for istandsetting, om- og påbygging. Bygninger som rives i samsvar med denne paragraf, bør søkes innpasset på annet sted i sentrale deler av Orkanger i samråd med ansvarlig antikvarisk myndighet. Bygningsrådet kan kreve at bygninger som rives, blir nedtatt for gjenoppsetting, selv om oppsettingsstedet ikke er bestemt.

§ 25

Til støtte ved vurderingen av de enkelte bygge- og rivesaker kan bygningsrådet i samarbeid med ansvarlig antikvarisk myndighet la utarbeide utfyllende retningslinjer som kan endres når forholdene tilsier det.

Felles trafikkområder.

§ 26

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

Andre bestemmelser.

§ 27

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

C. SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE SENTRUMSKVARTALENE.

§ 28

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

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

Kvartal 6 og 7.

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

Kvartal 8.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Njardar gate.

Kvartal 9.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Kirkegata.

Kvartal 10, 11 og 12.

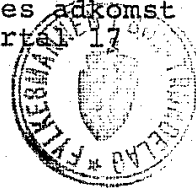
Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Orkdalsveien.

Kvartal 16.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Grensen.

Kvartal 17 og 18.

Biladkomst til disse to kvartalene skal skje via felles adkomst fra Dordigata. Utkjørsel til Trondheimsveien fra kvartal 17 kan skje i kvartalets sydlige del.



Stodf.
24/682



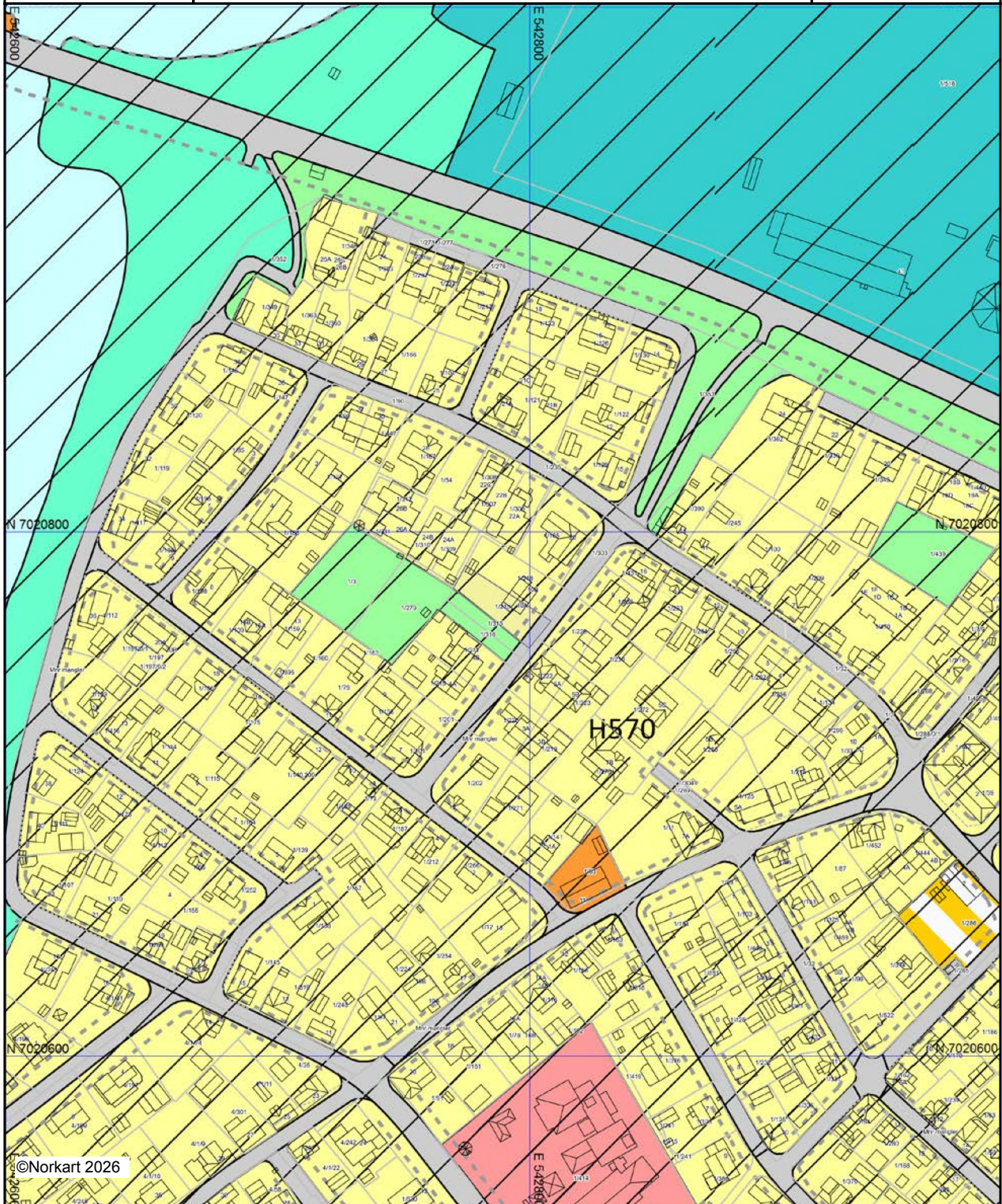
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/210
Adresse: Nordre Skjulsviks gate 10A
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Småbåthavn - nåværende
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



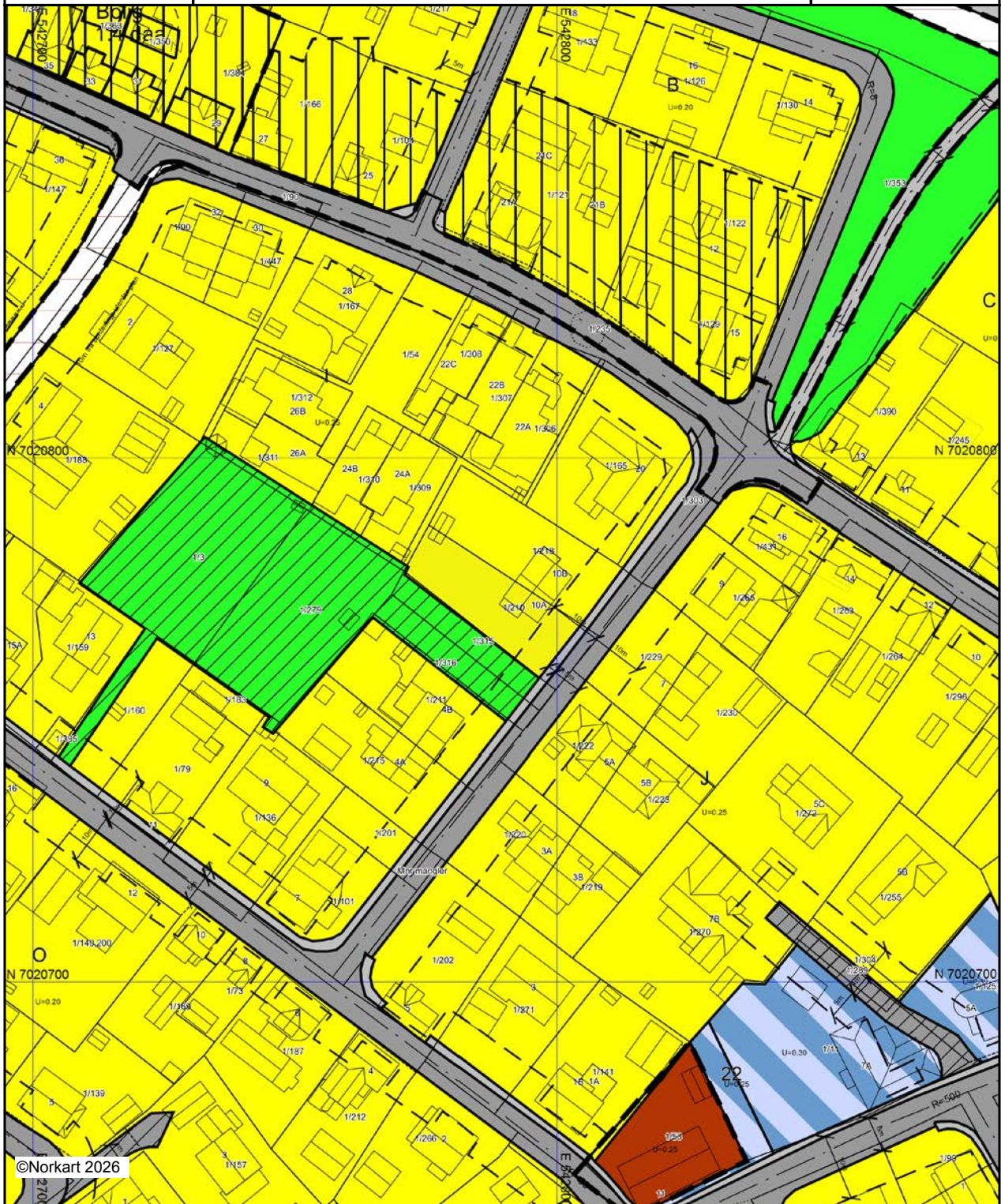
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/210
Adresse: Nordre Skjulsviks gate 10A
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026













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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Friområde i sjø og vassdrag
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Forretning/Kontor
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Vedtatt reguleringsplan - ikke vektorsert
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Ahc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 06.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	6506281700	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	184071967	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Nordre Skjulsviks gate 10A, 7300 ORKANGER
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6506281700.			

BruksenhetId	114572055	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	184071967	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nordre Skjulsviks gate 10A, 7300 ORKANGER

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.10.1999	Tilsyn	04.04.2017	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 114572055

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.

Ferdigattest.

Herr Sigurd Kjønli's nybygg i Orkanger er på det nærmeste ferdig. Innflyttingstillatelse gis herved.

Orkanger, den 21.1.1954.

Orkanger Kommune
Bygningsrådet

4/52

Herr Sigurd Kjonli.
Orkanger.

Deres tegninger og tomtekart er godkjent, men De må sende bygningsrådet 3 kopier for stempling. Den kopi vi har mottatt beholdes for vårt arkiv.

Orkanger 8 febr. 1952.

Ved senere henvendelser bes oppgitt

J.nr. 499/2/53

Dato: 27/3/53

Byggebevis nr. 62942

Fylkesfors.n. nr.

Innv. myndighet

Sigurd Fjølvi & Edvin Martinsen,
(Navn)

Orkanger,
(Adresse)

Orkanger,
(Kommune)

Forsyningsnemndas nr. 499

har fått byggeøyve for følgende byggearbeid:

NB! Forutsetningen for byggeøyvet er at arbeidet utføres helt i samsvar med tegninger og beskrivelse av 1/2/53 godkjent av fylkesforsyningsnemnda.
(dato)
Enhver fravikelse fra tegninger og beskrivelse uten godkjenning av fylkesforsyningsnemnda medfører at byggeøyvet faller bort. Byggeøyvet kan ikke overdras.

Løpe nr.

Eierforhold

Byggeplassens adresse: Orkanger,

Byggets art: Boligbygg,

Arbeidets art (gjenreisning, nybygg, påbygg, ombygging): NYBYGG.

Konstruksjon (mur, betong, tradisjonell trekonstruksjon, tresparende trekonstruksjon, blandet konstruksjon): Trad. trekonstr.

Forsyningsnemnda gis fullmakt til å anvis ¹⁾ (eventuelt gi brukstillatelse for) følgende mengder byggematerialer:		
	Anvises	Brukstillatelse
Tømmer m ³		
Trelast std.		
Murstein std.	<u>3600</u>	
Takstein std.		
Sement, sekker	<u>160</u>	

Grunnflate: 30,- m²

Etasjer: 2

Golvflate: 160,- m²

Golvflate til beboelse i komb. bygg:

Antall leiligheter: 2

Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken: 6

Antall enkeltrom utenom leilighetene:
(hybler)

Finansiering av boligbygg. Er det gitt tilsagn om lån i Husbanken Ja Bustadbanken

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med:							
		Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentrå varme	Inst. av elektrisk oppvarming *)	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vannklosett	Vannk. felles med andre leiligheter
1 rom pluss kjøkken									
2 " " "									
3 " " "	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>			<u>2</u>		<u>2</u>	
4 " " "									
5 " " "									
6 rom og flere pluss kjøk. Hybler m/tekjøkken									
Sum	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>			<u>2</u>		<u>2</u>	
Enkeltrom (hybler)									

*) Det forutsettes at det er gitt tilsagn om strømleie til elektrisk oppvarming.

Bygget må være igangsatt innen 3 uker fra dags dato
ellers vil tillatelsen bli inndratt.

Hagbart Pedersen.

(fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift).

1) Anvisningene utstedes etter hvert som behovet melder seg. Anvisningene gis 2 mnd. gyldighetsfrist hvis intet annet er bestemt og må nyttes i det tidsrom de er gyldige. YTTERLIGERE MATERIALER TIL DETTE BYGG KAN IKKE PÅREGNES.

NB. Alle prikkete linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda. Alle „vinduer“ fylles ut av Boligdirektoratet.

Let us assume that the probability of a child being born with a certain trait is 1/4.

Let us assume that the probability of a child being born with a certain trait is 1/4.

Let us assume that the probability of a child being born with a certain trait is 1/4.

Let us assume that the probability of a child being born with a certain trait is 1/4.

Let us assume that the probability of a child being born with a certain trait is 1/4.

Genotype	Phenotype	Probability
AA	Normal	1/4
Aa	Carrier	1/2
aa	Affected	1/4

Genotype	Phenotype	Probability
AA	Normal	1/4
Aa	Carrier	1/2
aa	Affected	1/4

Let us assume that the probability of a child being born with a certain trait is 1/4.

Let us assume that the probability of a child being born with a certain trait is 1/4.

Sende
Oranque 1991

20





Fasade 1

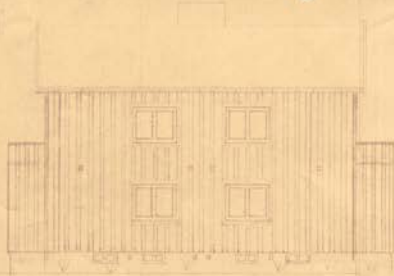
Sigurd Kjøbli



Fasade 2

Godkjennes som
for innkjøp til Husbanken
- etter kontrollert for bruk
Vær til bruk av 17/1-52
nr. 48/52
Intern kontrollert for Trondheim
Trondheim 17/1 1952

Handwritten signature



Fasade 3



Fasade 4

Utskrift av tegningene leveres ut
helt og uoppført etter utmålingene
med den godkjente tegning
Sted Navn
Dato Navn

Sigurd Kjøbli

Blad nr 2
Fasader - Mål 1:100



Eiendomskart for eiendom 5059 - 1/210//



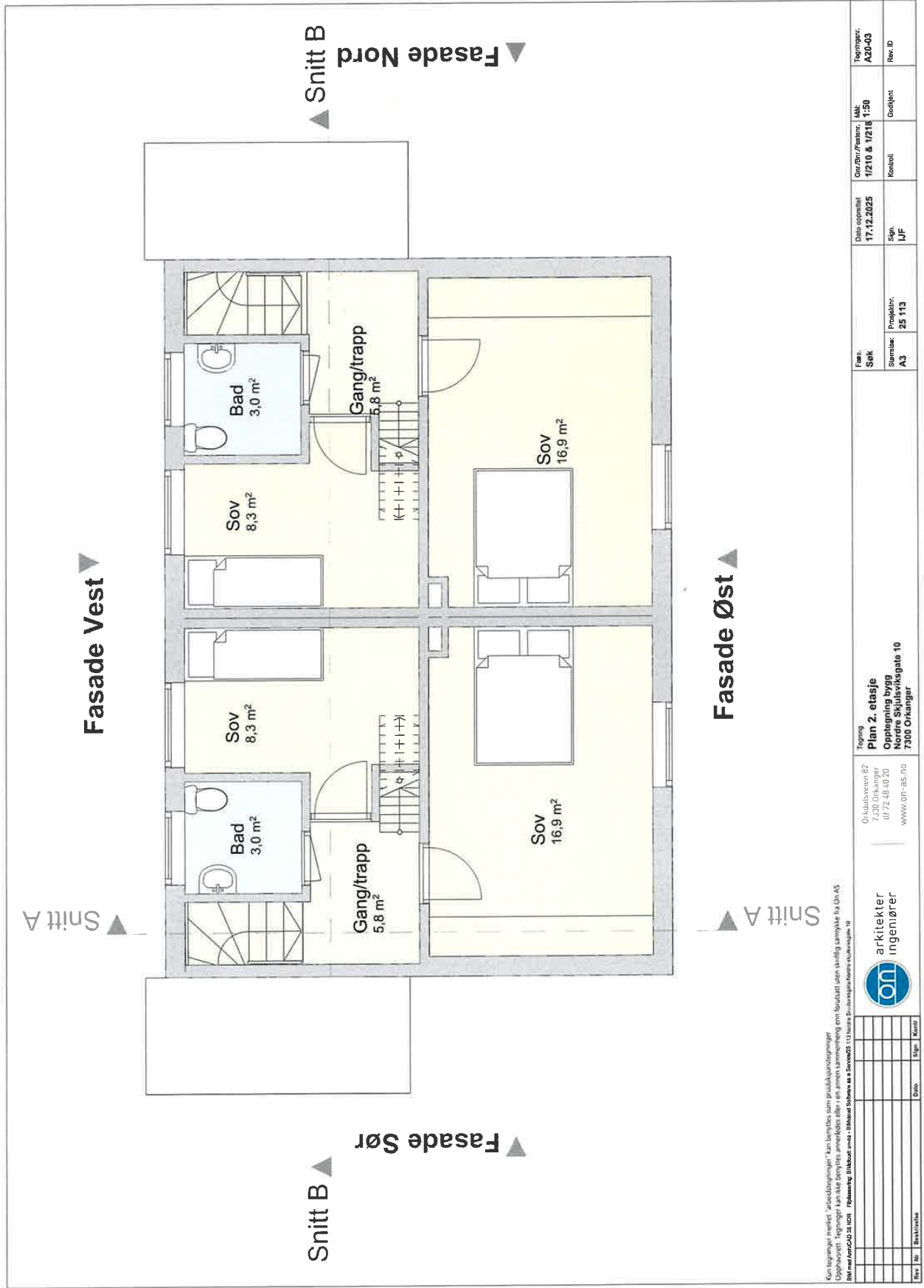
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	437,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7020772,47	Øst	542787,29

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7020765,99	542808,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,86	
2	7020759,63	542802,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,20	
3	7020755,72	542799,71	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04	
4	7020778,42	542770,76	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,79	
5	7020779,49	542771,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
6	7020787,23	542775,52	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,80	



Kun bygninger i henhold til "Produktionsreguleringen" kan leveres som produktionsregulering. Gå til www.bygher.no for mer informasjon om lovverket og for å sjekke om ditt prosjekt er godkjent. For mer informasjon om lovverket, se www.bygher.no eller kontakt oss på telefon 022 53 44 44 eller via e-post om@om.no.

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll

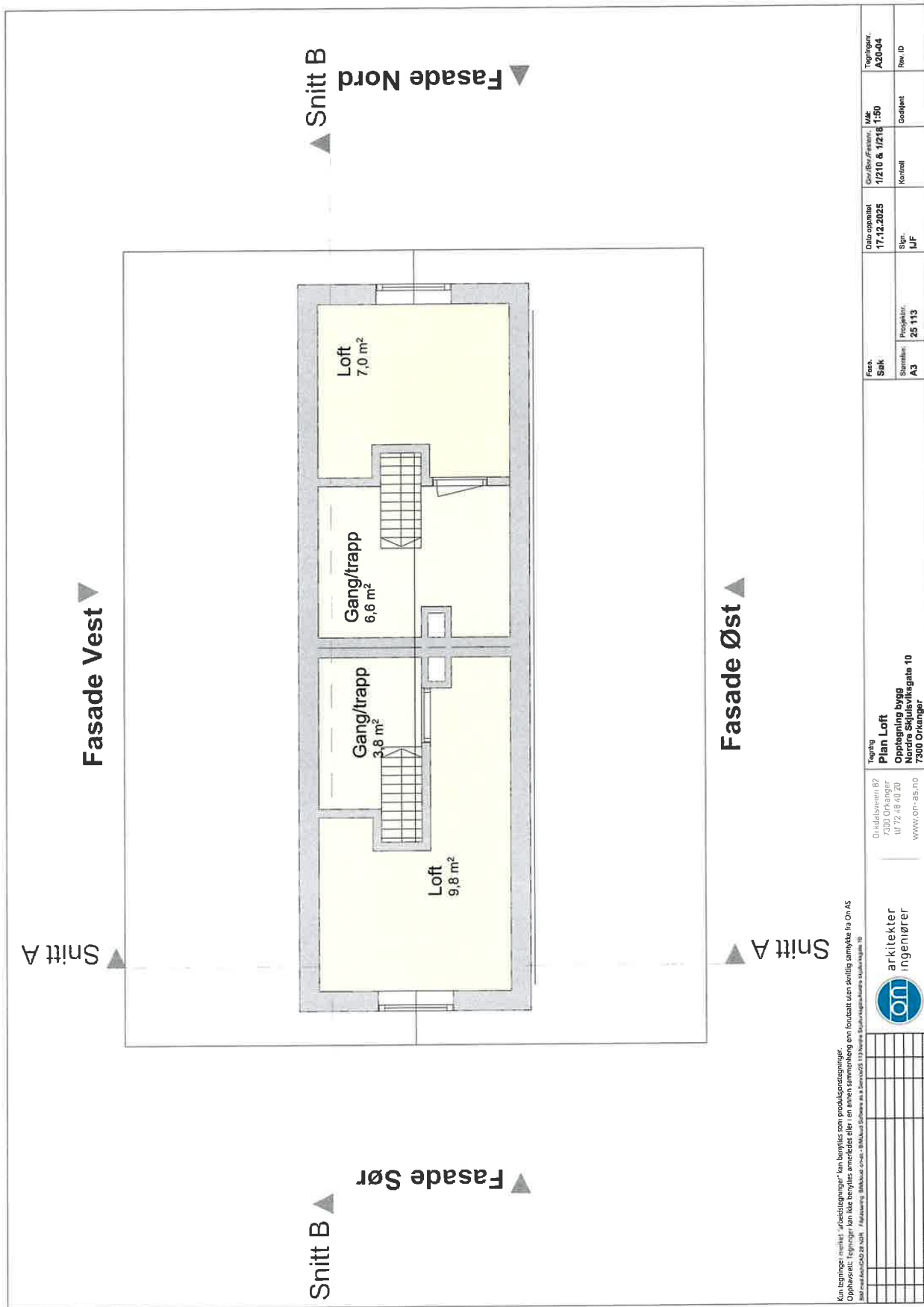

**arkitekter
ingeniører**

Orkangerveien 62
 7300 Orkanger
 077 2 46 40 20
www.om.no

Toppeng
Plan 2. etasje
 Oppføring bygg
 10000 Sjølyssvingen 10
 7300 Orkanger

Før:		Før:	
Sak	Sak	Gr./Br./Festn.	MA:
Stemse:	Stemse:	1/210 & 1/218	1:50
A3	A3	Kontroll	Utført
		Sign.	
		LJF	

Dato oppmalt:		Toppengnr.:	
17.12.2025	17.12.2025	A20-03	A20-03



Kun tegninger merket 'arbeids tegninger' kan benyttes som produksjons tegninger. Opprissete tegninger kan ikke benyttes annet enn til formål uten skadelig samtykke fra OTH AS. For mer informasjon se OTH - Høytrykkens arkitektur og ingeniør AS på www.oth-as.no

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Navn

Tegning Plan Loft Oppføring bygg Mønstre 7300 Oranger	Div./Rev./Fasade, MÅS 1/210 & 1/216 1:50	Taggingnr. A20-04
Prosjekt nr. 25 113	Sign. LIF	Godkjent Rev ID
Saks A3	Dato oppgjort 17.12.2025	Komm. LIF
Saks A3	Saksnr. 25 113	Komm. LIF


 arkitekter
 ingeniører
 OTH AS
 Orangerveien 87
 7300 Oranger
 Tlf: 72 49 40 20
www.oth-as.no

Oppføring bygg
 Mønstre
 7300 Oranger



**ORKLAND
KOMMUNE**

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Grethe Asbøll
Orkdalsveien 82 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Sturla Arnesen

Saksnummer
BYGG-25/01138
oppgis ved alle henvendelser

Dato
28.01.2026

1/210 1/218, Nordre Skjulsviks gate 10A og 10B, godkjent vesentlig endring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 1 / 210 / 0 / 0
Ansvarlig søker ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver Tord Gjeten

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknad om vesentlig endring av to-mannsbolig og bruksendring av loft til hoveddel.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Sturla Arnesen
Rådgiver
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

Dokumentnr.: BYGG-25/01138-2

Kopimottakere: Tord Gjeten

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 28.01.2026. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder vesentlig endring/repasasjon av tomannsbolig. Brannskille mellom de to boenhetene skal bygges opp på nytt, tredje etasje (loft) i hver boenhet skal tas i bruk som oppholdsareal (hoveddel). Stående kledning byttes i ny stående kledning. Det skal etterisoleres, skiftes vinduer og monteres verandadør mot vest.

Kommunen er enig med søker i at de beskrevne utvendige endringer ikke omfattes av søknadspliktig fasadeendring.

Skorstein omsøkes særskilt av Røros mur og flis AS.

Ved påbygg/tilbygg/bruksendring/riving av deler av bygning: bygningsnummer							
Bygningstype	Næringsgruppe	Bebygd Areal (BYA)	Vannforsyning	Avløp			
Tomannsbolig	Bolig	98	Offentlig	Offentlig avløpsanlegg			
Etasjer							
Etasje	Bruksareal (BRA) bolig	Bruksareal (BRA) annet	Bruttoareal (BTA) bolig	Bruttoareal (BTA) annet			
U01	71,2		74,2				
H01	73,2		76,2				
H02	68,0		71,0				
H03	27,2		30,2				
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhet	Type	Bruksareal (BRA)	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Nordre Skjulsviks gate 10 A	H0101	Bolig	119,8	11	1	1	Ja
Nordre Skjulsviks gate 10 B	H0102	Bolig	119,8	11	1	1	Ja

Planstatus

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel, Orkland kommune, vedtatt 29.03.2023. Eiendommen er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger innenfor hensynsone kulturmiljø pkt. 7.2.1 i bestemmelser til kommuneplanen. Bygningen er ikke markert som antikvarisk verdifull.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Orkanger Nordre del (5059_1638_1982004), vedtatt 24.06.1982. Eiendommen er regulert til boligformål

Omsøkte tiltak er i samsvar med planene for området.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

Det er ikke søkt om unntak fra tekniske krav i TEK17, og kommunen forutsetter derfor at relevante tekniske krav i TEK17 legges til grunn for rehabiliteringen.

Arkitektonisk utforming

Tiltaket innehar tilstrekkelig visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Naturfare

Området ligger under marin grense og er vist med aktsomhetssone for kvikkleire. De omsøkte byggetiltakene vil ikke utvide bygningsmassen, eller øke belastningen på terrenget.

Annen naturfare er ikke vist i tilgjengelige datasett.

Avfallsplan/miljøsanering

Dersom tiltaket genererer mer enn 10 tonn bygningsavfall er det krav om avfallsplan. Kommunen minner om at alt bygningsavfall skal sorteres og leveres miljøstasjonen.

Brannvurdering

Ansvarsområdet brannprosjektering inngår i gjennomføringsplanen.

Vann, avløp, overvann

Kommunen gjør oppmerksom på at endringer på sanitærinstallasjoner utløser krav om vannmåler. Mer informasjon om dette ligger på kommunen sin hjemmeside her [Vann og avløp - Orkland kommune](#)

Kommunen minner om at overvann skal fordrøyes og håndteres på egen eiendom. Jfr. bestemmelser i kommuneplanen pkt. 1.5.4.2.

Foretak med ansvarsrett

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken.

Kommunen er enig i at omsøkte tiltak kan plasseres i tiltaksklasse 1.

Gjennomføringsplan

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan datert 18.12.2025 ligger til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Det faktureres i henhold til kommunen sitt gebyrreglement tilgjengelig på kommunen sin hjemmeside. Ved en eventuell klage må gebyret likevel betales.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Grethe Asbøll
Orkdalsveien 82 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Sturla Arnesen

Saksnummer
BYGG-25/01138
oppgis ved alle henvendelser

Dato
13.03.2026

**1/210 1/218, Nordre Skjulsviks gate 10A og 10B, ferdigattest for vesentlig endring og
bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 1 / 210 / 0 / 0
Ansvarlig søker ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver Tord Gjeten

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om ferdigattest.

Ferdigattest gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/01138-2 datert 28.01.2026. Vedtaket gjaldt vesentlig endring/reparasjon av tomannsbolig. Samt brannskille i tredje etasje, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Stående kledning er byttet ut, vinduer skiftet, og vegger etterisolert. Det er montert ny verandadør mot vest.

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

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

Utførende tømrer har ikke dokumentert innlevert bygningsavfall til miljøstasjon med vektkvittering. Dette er ikke i samsvar med veiledningen til avfallsplan § 9-6 i TEK17. Kommunen vurderer å gjennomføre tilsyn med foretakets kvalitetssystem.

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

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

Plan og byggesak

Sturla Arnesen

Rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Tord Gjeten

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknad om ferdigattest 13.03.2026.

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

Gjennomføringsplan versjon nr. 2 datert 11.03.2026 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter utstedt ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst.

Avskrift av dagbok nr. 1045/1953
Vedlegg III Stf. 23/6-1953

Orkdal sorenskriverembete

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig

på eiendommene/festetomtene: *Rydheim I gar. 1 km 210*
og Rydheim II gar. 1 km 218 i Orkanger

- I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/~~her i fellesskap bygget~~ en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/~~festetomter~~. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhørende tomt eller festerett.
- II. Tomta ~~skal deles~~/er delt etter skylddelingslovene, tinglysningslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom de to boliger. Huset plasseres/~~er plassert~~ slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene. Hver av partene skal ha skjöte/~~festekontrakt med grunneieren på den tomt/del~~ av tomten han skal ha. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av de to eiendommer/~~festetomter~~ skal i sin helhet tilhøre vedkommende eiendoms eier/~~vedkommende tomtes fester~~.
- III. Begge boliger må utvendig males med nøyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt. Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller føre opp andre hus på tomten uten samtykke fra Husbanken.
- IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.
- VI. Dersom eiendommene/~~boligene med tilhørende festerett~~ pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parter gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.
- VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/~~festetomter~~ som dobbelthusene ligger på med prioritetet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Orkanger den 22 juni 1953

*Sigurd Kjivli**Edvin Martinson*

Til vitnerlighet:

*[Signature]**J. Orlandus cho*

753

Avskrift av dagbok nr. 564 1952.
 Vedlegg til 9.5.1952
 Orkdal sorenskriverembete

Skjote, kv. 45,- kon. 9/5-1952.

S k j ö t e .

Undertegnede Ole Nervik erkjenner å ha solgt likesom jeg herved selger, skjöter og overdrar til herrer Sigurd Kjönlí födt. ^{13/8-1906} og Edvind Martinsen födt. ^{7/10-1918} min eiendom "Ryddheim" gnr. 1 bnr. 210 av skm. 0/05 i Orkanger for en omforenet kjøpesum av kr. 4.007,50 - firetusenogsyv 50/100 kroner --.

Eierne av "Ryddheim" plikter til enhver tid å holde eiendommen pent og forsvarlig innhæget. Der medfølger ingen av hovedbrukets herligheter og rettigheter.

Eiendommen er overlått fra 1. april d.a. og skatter og avgifter svares av kjøperne fra denne dag.

Samlige omkostninger ved overdragelsen m.v. betales av kjøperne.

Da kjøpesummen er betalt skal eiendommen heretter følge og tilhøre herrer Sigurd Kjönlí og Edvin Martinsen som lovlig kjøpt med full eiendomsrett.

Lium gård i Orkland den 20 april 1952

Ole A Nervik

samtlykker heri :

Gjertrud Nervik

 hustru

Vi bekrefter at hr. Ole Nervik og hustru Gjertrud Nervik har underskrevet dette skjöte egenhendig i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

1/..... 2/.....
Rebjörn Hansson, Kare Lövström, Rebjörn Hansson, Kare Lövström

Rett kopi bekreftefies

Arv





Adresse

Nordre Skjulsviks gate 10A, 7300 ORKANGER

Dato for energimerking

24.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-286178

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

184071967

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

210

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

407,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

474,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

60 690 kWh



Nordre Skjulsviks gate 10A, 7300 ORKANGER



Detaljering

Bygningsform

Nei

Vindu

Nei

Takkonstruksjon

Nei

Energibruk

Nei

Solceller

Nei

Vegger

Nei

Gulv

Nei

Ytterdører

Nei

Lekkasjetall

Nei



Nordre Skjulsviks gate 10A, 7300 ORKANGER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nordre Skjulsviks gate 10A - Nabolaget Nærvik/Thamshamn gard - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Orkanger barnehage Linje 410, 4101	6 min	0.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	28 min	29.5 km
Trondheim Værnes	58 min	
Ørland lufthavn	2 t 3 min	

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	11 min	0.9 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 16 klasser	13 min	1.1 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	8 min	5.4 km
Skjetlein vidaregåande skole 270 elever, 25 klasser	26 min	28.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

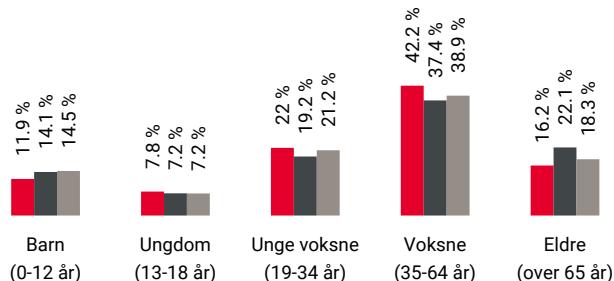
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	4 min	0.4 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min	0.5 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	8 min	3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	6 min	0.5 km
Rema 1000 Oti Senteret	16 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Orkanger barneskole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1.1 km
	Hovslund ball-løkke Ballspill	14 min	1.1 km
	Fitnesspoint Orkanger	23 min	
	3T-Orkanger	4 min	

Boligmasse

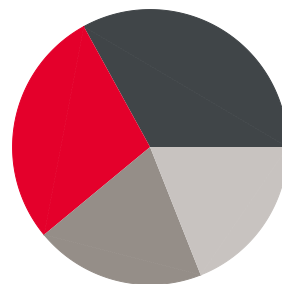


- 43% enebolig
- 13% rekkehus
- 17% blokk
- 27% annet

Varer/Tjenester

	Oti-Sentret	16 min
	Boots apotek Orkla	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

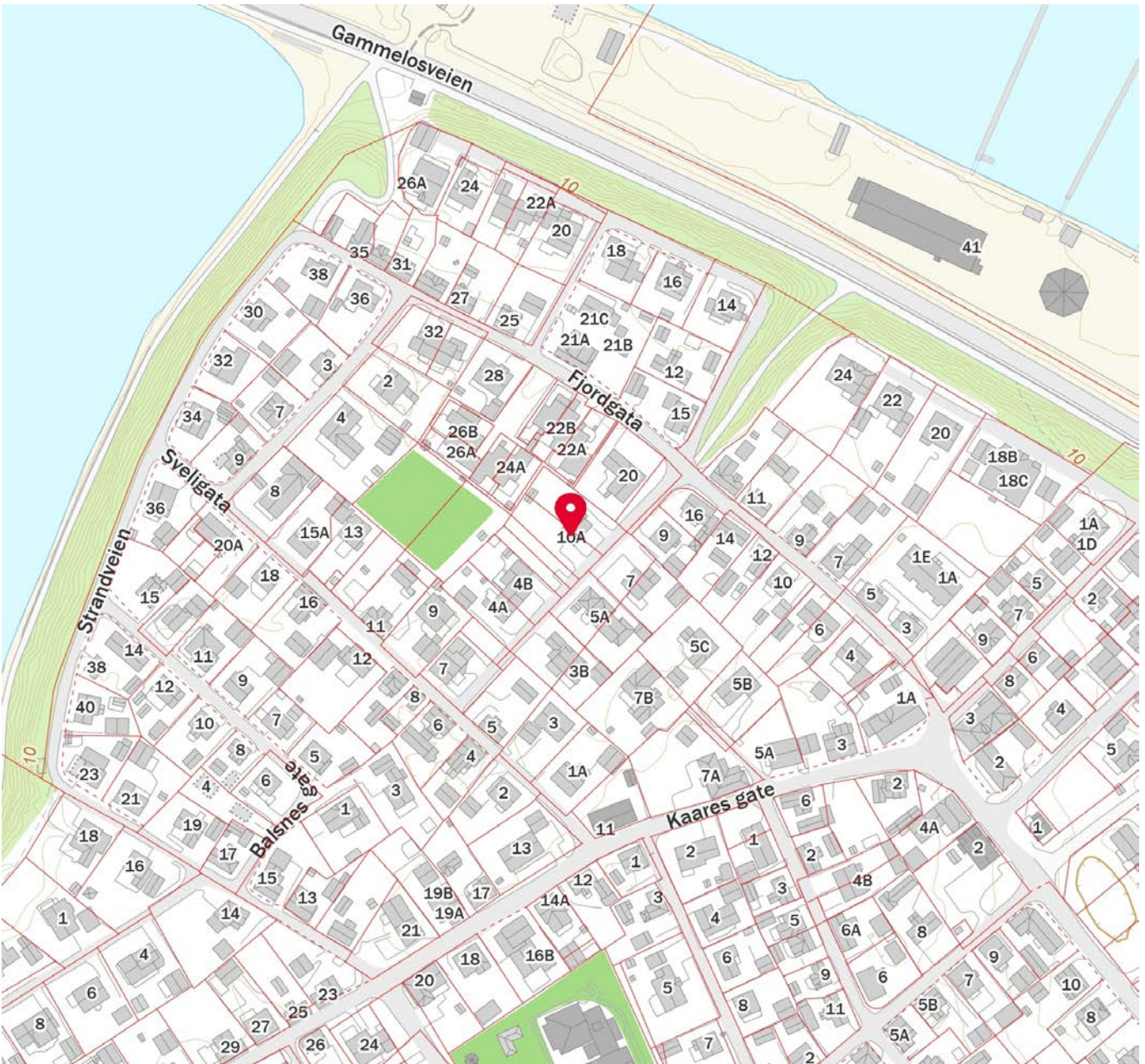


0% 49%

- Nærvik/Thamshamn gard
- Orkanger/Fannrem
- Norge

Sivilstand

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



 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 naboeene 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Nordre Skjulsviks gate 10A
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre