

A photograph of a long, single-story red wooden house with a snow-covered roof. The house has several windows, some of which are lit from within, showing a warm interior. The sky above is a mix of blue and orange, indicating sunset or sunrise. A small sign on the side of the house reads "Til salgs" and "aktiv.". The house is situated on a snowy ground.

aktiv.

Margretehaugen 2, 7336 MELDAL

**Innholdsrik enebolig med innredet
utleiedel, p.t. utleid for kr 6 200,-
pr. mnd | Flott utsikt og solrikt |
Barnevennlig**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 970 000,-
Omkostn.: Kr 50 640,-
Total ink omk.: Kr 2 020 640,-
Årlig festeavgift: Kr 8 896,-
Selger: May Irene Elshaug

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 426/426 kvm
Tomtstr.: 3499 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 476, bnr. 1
Snr. 1
Fnr.: 17
Oppdragsnr.: 1710260072

Velkommen til Margretehaugen 2!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Margretehaugen 2 - en romslig enebolig som ligger i rolige og landlige omgivelser. Boligen har vært gjenstand for godt vedlikehold og er jevnlig vedlikeholdt gjennom årenes løp. I tillegg har du en innholdsrik sokkeletasje med flere bruksmuligheter, samt en innredet utleiedel. Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet med flott utsyn og gode solforhold.

Verdt å merke seg:

Innredet utleiedel, p.t. utleid for kr 6 200,- pr. mnd.

Sokkeletasje med flere bruksmuligheter og god lagringsplass

Praktisk utforming med alle funksjoner på ett plan

Oppvarming via varmepumpe og vedovn

Rolig og tilbaketrukket, med flotte sol- og utsiktsforhold

Innlagt fiber fra Svorka

Kort vei til Meldal sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	42
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	51
Energiattest	75
Byggetegninger	76
Innflyttingstillatelse	81
Seksjoneringstegninger	82
Husleiekontrakt	93
Matrikkelkart	99
Reguleringskart	103
Reguleringsbestemmelser	105
Grunnkart	128
Vegstatuskart	129
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 426 kvm

BRA totalt: 426 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 206 kvm - Entré, stue, kjøkken, soverom, gang, vaskerom, bad, toalett, trapperom, fem boder og tilfluktsrom/ boder.

1. etasje

BRA-i: 220 kvm - Entré, to ganger, fire soverom, bad, toalett, innredet-rom, stue, kjøkken, badstu og trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm - Veranda.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3499 kvm

Årlig festeavgift

Kr 8 896

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Bortfesters transportgebyr

Kr 4 600

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde. Området er preget av spredt boligbebyggelse med landlige omgivelser og nærhet til natur. Det er kort vei til Meldal sentrum, som nås på ca. 16 minutter til fots, med dagligvarehandel og nødvendige servicetilbud. Nabolaget har en tydelig familieprofil, med høy andel barn og barnefamilier i området.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gode oppvekstvilkår i området. Meldal barne- og ungdomsskole (1.-10. trinn) ligger ca. 4 minutter unna, mens Meldal videregående skole nås på ca. 8 minutter. I tillegg finnes flere barnehagetilbud i nærområdet, blant annet Grefstad barnehage ca. 4 minutter fra boligen. For fritid og aktivitet er det tilgang til balløkker, aktivitetshall og idrettsanlegg i nærområdet, samt treningssenter på Løkken.

Offentlig kommunikasjon

Området har tilgang til kollektivtransport med bussforbindelse via linje 460, med holdeplass ca. 1,4 km fra eiendommen. Dette gir forbindelse mot blant annet Meldal sentrum. Reisetid til Trondheim er oppgitt til ca. 1 time og 31 minutter med kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig med sokkelleilighet er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur antas å være oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

- Firmanavn: Mjøden vvs.

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad.

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

- Svar: Ja.

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

- Svar: Alt ble gjort.

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

- Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

- Firmanavn: Meldal blikkenslagere.

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak.

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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Pungtert

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

- Firmanavn: PR snekkern

- Beskrivelse av arbeidet: Vindu ble skiftet

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

- Firmanavn: Meldal blikkenslager

- Beskrivelse av arbeidet: Ny pipe og ildsted

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

- Svar: Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- Svar: Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

- Beskrivelse: Det er ikke søkt kommunen

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

ENTRÉ

Entréen er romslig og innbydende, med god plass til garderobeløsning og møblering. Rommet har lyse flater og store vinduer som gir godt med dagslys allerede ved ankomst. Her er det naturlig flyt videre til boligens øvrige oppholdsrom, noe som gir et åpent og oversiktlig førsteinntrykk.

STUE

Boligen har en romslig og innbydende stue med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsyn mot omgivelsene. Stuen har god plass til flere sittegrupper og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Vedovn bidrar til lun stemning og god varme på kjølige dager. Overflater holdes i lyse og nøytrale toner som gir rommet et tidsriktig og behagelig uttrykk.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en praktisk og funksjonell utforming. Innredningen har godt med skap- og benkeplass, samt kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate og oppbevaringsmuligheter. Løsningen legger godt til rette for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster, med naturlig plass til spisebord mellom kjøkken og stue.

SPISESTUE

Spisestuen er romslig og naturlig plassert mellom kjøkken og stue, med god plass til stort spisebord og flere sitteplasser. Rommet har lyse overflater og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Løsningen er godt egnet både til hverdagsmåltider og større sammenkomster, og gir en fin flyt videre mot stuen.

BAD OG BADSTUE

Badet fremstår som romslig og funksjonelt, med flislagte gulv og vegger i lyse, nøytrale toner. Her er det innredning med god benkeplass og oppbevaring, speilskap, toalett samt dusjløsning. Takhimling i tre gir rommet et lunt preg. I direkte tilknytning til badet ligger badstue, utført med trepanel på vegger og tak, samt sittebenker i tre. Dette gir en ekstra komfortabel og velværepregede løsning i boligen.

TOALETTROM

Separat toalettrom med wc og enkel innredning. Rommet har lyse overflater og

fremstår praktisk plassert i boligen, noe som er hensiktsmessig både i hverdagen og ved besøk.

SOVEROM

Boligen har flere soverom av god størrelse, med lyse overflater og plass til seng, nattbord og øvrig møblering. Rommene fremstår som rolige og innbydende, med vinduer som gir naturlig lys og utsyn mot omgivelsene. Ett av soverommene er innredet med garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Planløsningen gir fleksibilitet for bruk som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

ROM INNREDET SOM VASKEROM

Det ene rommet er innredet som et vaskerom med god gulvplass og funksjonell innredning. Rommet er tilrettelagt for vaskemaskin og øvrige hvitevarer, med benkeplass og oppbevaringsmuligheter. Lyse overflater og vinduer gir rommet et lyst og ryddig preg, og løsningen gir gode arbeidsforhold til daglig bruk.

SOKKEL

Sokkelen byr på et svært arealeffektivt og fleksibelt bruksareal med mange rom og gode oppbevaringsmuligheter. Her er det etablert stue/kjøkken, soverom, bad, wc, vaskerom, entré/gang samt flere boder av varierende størrelse. Planløsningen gir mange bruksmuligheter, enten til hobby, kontor, gjester eller oppbevaring.

Oppholdsrommet med stue/kjøkken fremstår romslig, med innredning langs vegg og kjøkkenøy som gir både arbeidsflate og sitteplass. Det er plass til sofagruppe og møblering etter behov. Soverommet har plass til seng og enkel møblering, og får naturlig lys via vindu. Bad og separat wc er praktisk plassert i sokkelen, i tillegg til eget vaskerom.

Sokkelen inneholder også et større tilflukts-/oppbevaringsrom samt flere boder, noe som gir svært gode lagringsmuligheter. Etasjen har intern forbindelse via trapp til hovedetasjen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

Det foreligger ingen historikk på om drenering/ fuktsikring er utført etter byggeåret. Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Rom under terreng bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Anbefalte tiltak: Rom under terreng bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Synlig riss/ sprekke på grunnmur. Opplyses å værre fjell/ berg. Det er synlige sprekker i overgang grunnmur og støpt etasjeskille. Utover dette ble det ikke observert riss eller sprekker på synlige flater som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Anbefalte tiltak: For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

ROM UNDER TERRENG Synlig rim/ kondens på fritt eksponerte murflater i tilfluktsrommet. Synlig fukt/ kondens på fritt eksponerte murflater i tilfluktsrommet. Sokkeletasjen er innredet til boligformål/ utleiedel og boder. Vegger mot terrenget er fritt eksponerte murflater. Det registreres kondens ved tilfluktsrom/ oppbevaringsrom. Utover dette er det stedvis mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig da gulv, vegger og himling er oppført i støpt betong. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke på fritt eksponerte murflater.

Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke på fritt eksponerte murflater.

VINDUER OG DØRER: BYGGEÅR

Vinduer med 2-lags glass. Det registreres/ opplyses punkterte glass på flere vinduer. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig. Anbefalte tiltak: Utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig.

YTTERVEGGER

Fuktskadet kledning. Stedvis værslitt kledning. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Kun jevnlig overflatebehandlet. På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Stedvis kledning med fuktskader. Det er benyttet lusing/ klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. TG 2 er satt med bakgrunn i stedvis synlige aldringsmessige slitasje/ begrenset lufting. Utskiftninger av enkelte bord er påregnelig. Anbefalte tiltak: Utskiftninger av enkelte bord er påregnelig.

RENNER OG NEDLØP

Synlige skader på takrenner/ kroker. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og kroker. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet

funksjonstid å være nådd. TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ synlige skader.
Anbefalte tiltak: Utskifting av takrenner må påregnes.

TAKTEKKING

Tekkingen opplyses skiftet i 1998. Kontroll på tak er ikke utført grunnet snø på taket. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. TG 2 er satt med bakgrunn i at over halvparten av oppnådd brukstid er passert. Inspeksjon og vurdering av taktekkning anbefales når forholdene gjør det mulig.
Anbefalte tiltak: Inspeksjon og vurdering av taktekkning anbefales når forholdene gjør det mulig.

TOALETTROM: 1. ETASJE

Toalettrommet opplyses etablert i 2021 og fremstår uten tegn på skader. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk med tilluft for optimal ventilering.
Anbefalte tiltak: Det må etableres mekanisk avtrekk med tilluft for optimal ventilering.

TOALETTROM: SOKKEL

Toalettrommet er fra byggeåret og har følgelig aldring/ bruksmessige slitasjer. Rommet forøvrig fungerte som tiltenkt. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Oppgradering av rommet er påregnelig.
Anbefalte tiltak: Oppgradering av rommet er påregnelig.

AVLØPSRØR

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/ våtrom. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av avløpsnettet ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakuum/ durgoventil på kaldloftet. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.
Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/ våtrom. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.
Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger

grunnet alder.

VÅTROM: BAD, SOKKEL - OVERFLATER

Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Badet er fra byggeåret. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. TG 2 er satt med bakgrunn i slitte overflater.

Anbefalte tiltak: Oppgradering av rommet er påregnelig.

VÅTROM: BAD, SOKKEL - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Rommets gulv, vegger og innvendig tak er oppført i støpt betong slik at overflater ikke er utsatt for fuktinntrekk.

VÅTROM: BAD, SOKKEL - VENTILASJON

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Anbefalte tiltak: Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

VÅTROM: BAD - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

VÅTROM: BAD - VENTILASJON

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. TG 2 er satt grunnet begrenset funksjon på avtrekksviften. Ytterligere undersøkelser må utføres.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser må utføres.

VASKEROM/ SOKKEL

Vaskerom er fra byggeåret og har malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og naturlig avtrekk. Eventuelt sluk ble ikke registrert, men kan ligge under vaskemaskin.

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Lokalisering av sluk. Videre anbefales det en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Anbefalte tiltak: Lokalisering av sluk. Videre anbefales det en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

VÅTROM: BAD - OVERFLATER

Flis på gulv og vegger. Badet opplyses etablert i 2005. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles begrenset fall til dusjsone og i dusjsonen. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

Anbefalte tiltak: Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

Utbedringskostnadene er estimerte: Under 20 000.

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 foregår på egen gårdsplass.

Diverse

AREAL

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.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer

til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

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)

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

Energimerke

D

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 1 970 000

Omkostninger kjøper

1 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

50 640 (Omkostninger totalt)

62 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 020 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 032 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 035 340 (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 28 407 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Vann: kr 12 150,66

- Avløp: kr 16 256,23

Totalt fakturert for kommunale avgifter i 2025 utgjorde kr 28 407. Det gjøres oppmerksom på at kostnadene kan variere ut fra bruk.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 476, bruksnummer 1, seksjonsnummer 1, festenummer 17 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/476/1/1/17:

HEFTELSE:

22.09.1954 - Dokumentnr: 1755 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 50

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:5059 Gnr:476 Bnr:1 Fnr:17 F

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1954 - Dokumentnr: 1755 - Forbud mot salg uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:476 Bnr:1

Feil ikke registrert

Rettet etter tingl. §18

10.05.2021 Arkivref. 21/21549-2

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2020 - Dokumentnr: 2854741 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:476 Bnr:1 Fnr:51

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

20.06.2017 - Dokumentnr: 657717 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 453/1311

RETTIGHETER:

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingstillatelse for 2 elevpaviljonger den 13.11.1973.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Eiendommen er godkjent seksjonert til tre seksjoner av Meldal Kommune den 17.05.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.11.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 29.03.2023.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Meldal sentrum" med planID 5059_1636_2008001, datert 14.02.2008.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 3 490,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

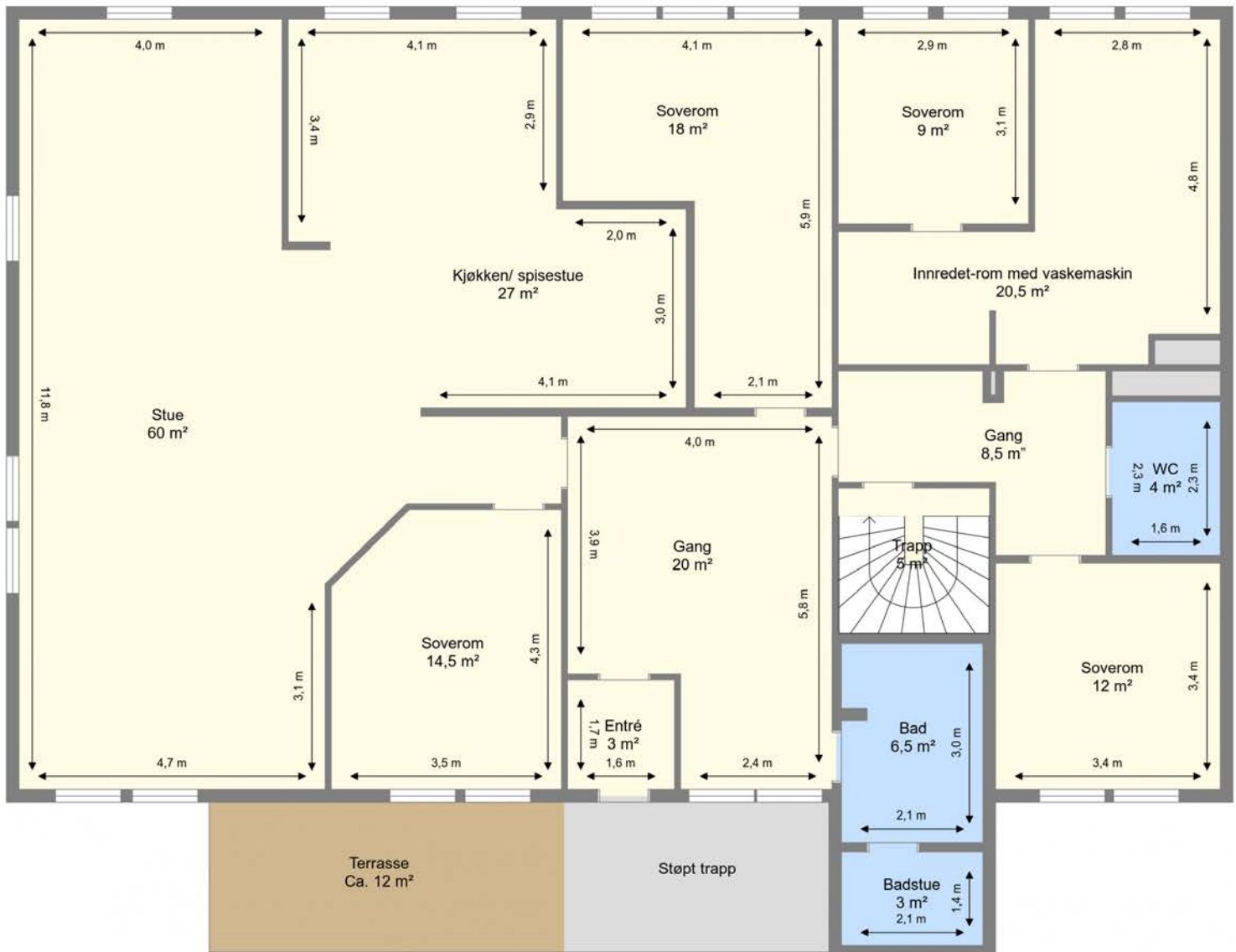
Salgsoppgavedato

26.02.2026



Margrethehaugen 2, Snr 1

1. Etasje













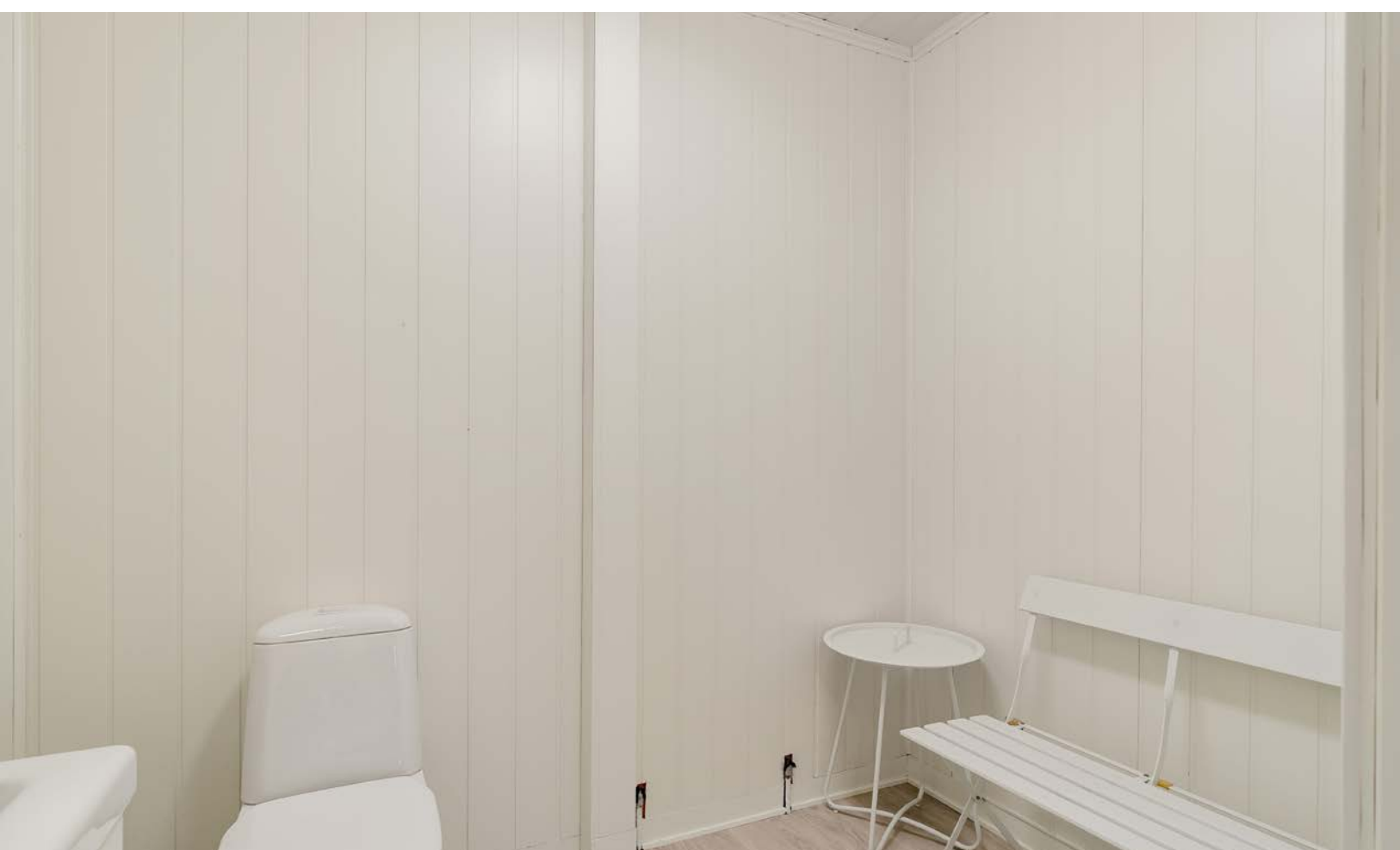












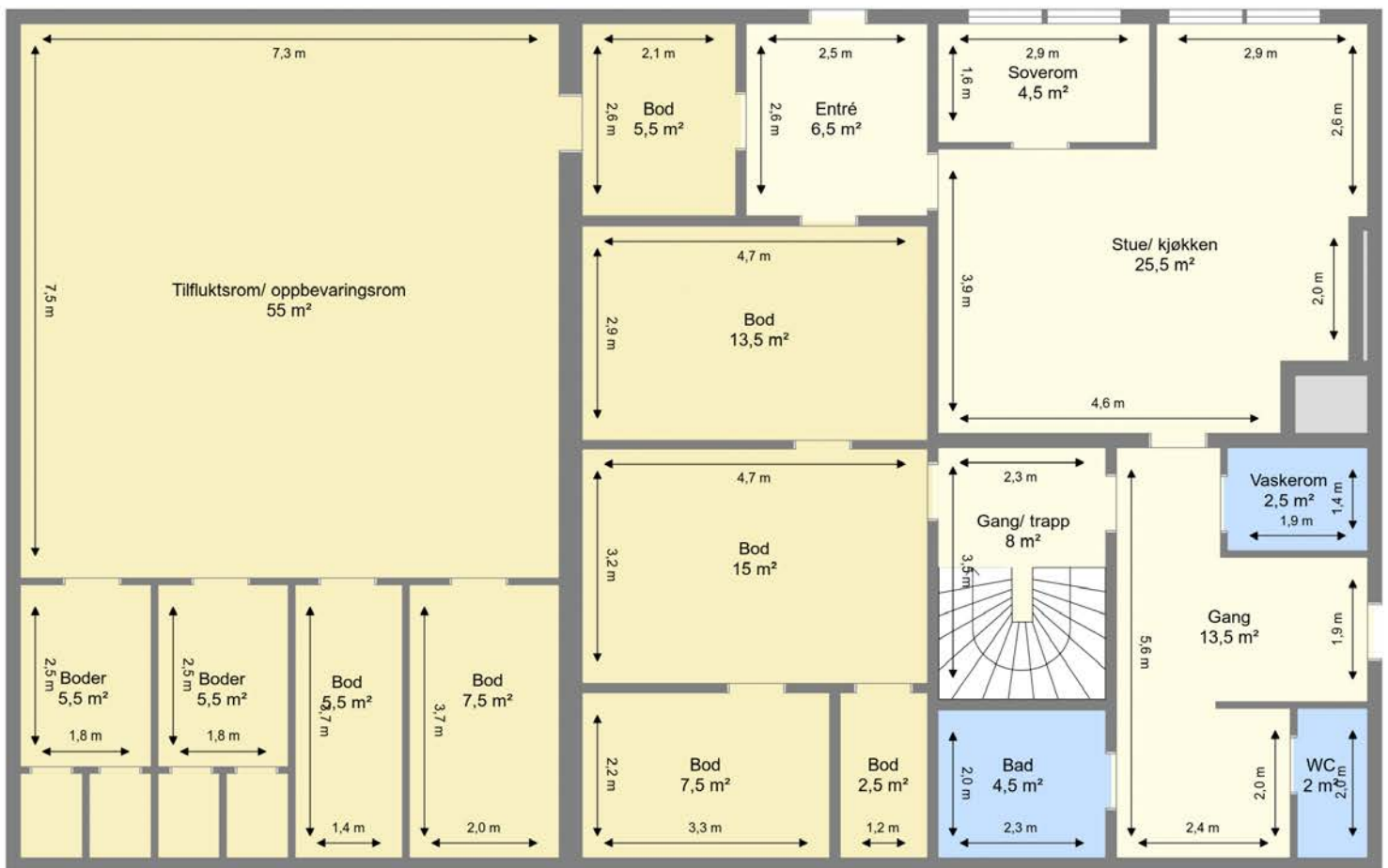






Margrethehaugen 2, Snr 1

Sokkel









Vedlegg

Nabolagsprofil

Margrethehaugen 2

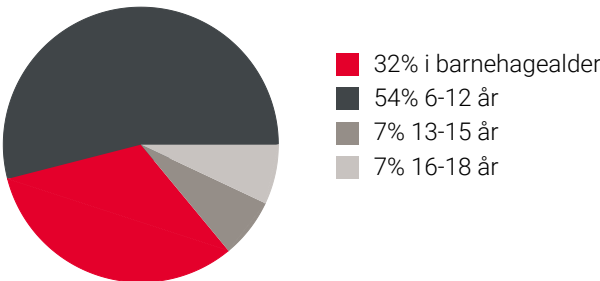
Offentlig transport

🚶 Meldal sentrum Linje 460	16 min 🚶 1.4 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 31 min 🚶
✈ Ørland lufthavn	2 t 28 min 🚶

Skoler

Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 333 elever, 28 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Meldal videregående skole 300 elever	8 min 🚶 8.5 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	33 min 🚶 32.4 km

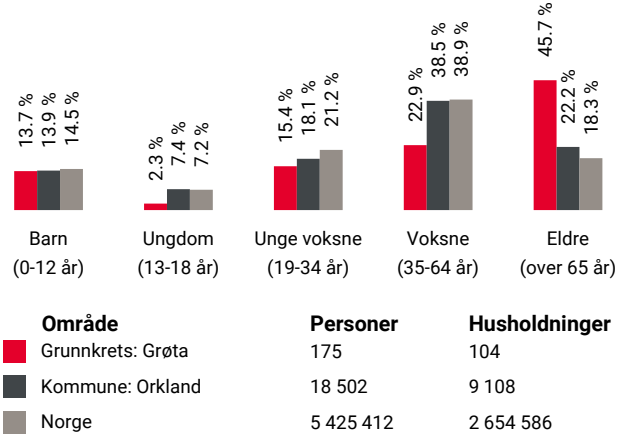
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

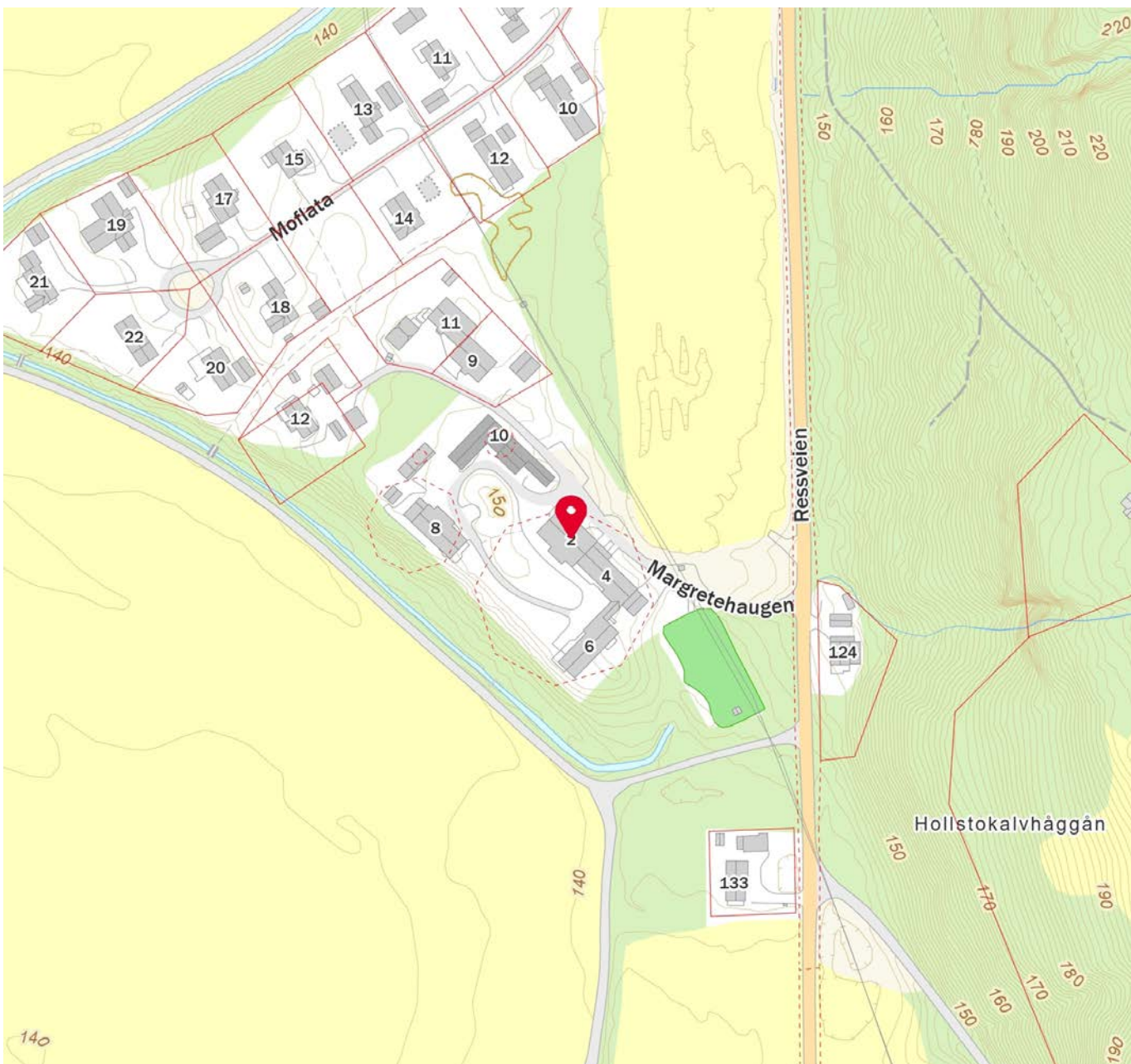
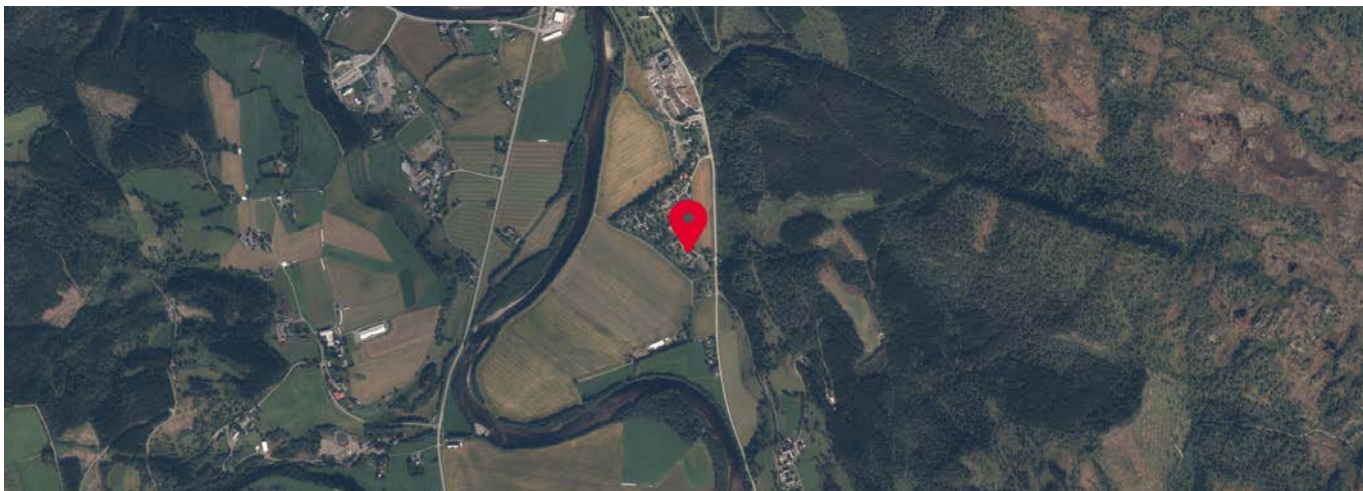
Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 🚶 2.3 km
Å barnehage (0-5 år) 18 barn	7 min 🚶 7.4 km
Storås barnehage (1-5 år) 37 barn	11 min 🚶 10.6 km

Dagligvare

Spar Meldal	16 min 🚶
Coop Prix Meldal Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 1.7 km

Sport

⚽ Grefstad skole- balløkke Ballspill	17 min 🚶 1.5 km
⚽ Meldal barne Aktivitetshall, fotball	5 min 🚶 2.5 km
🏊 Løkken treningssenter	12 min 🚶





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

May Irene Elshaug

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2001
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Margrethehaugen 2

7336 Meldal

5059-476/1/17/1



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?:** 2003

Firmanavn: Mjøden vvs

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

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

♦ **Ja**

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

Alt ble gjort

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

Firmanavn: Meldal blikkenslagere

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak

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

♦ **Ja**

Pungtert

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: PR snekkern

Beskrivelse av arbeidet: Vindu ble skiftet

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Meldal blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipe og ildsted

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Kjellerleilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Det er ikke søkt kommunen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Margretehaugen 2

7336 MELDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 1973

BRA: 426 m²

BRA-i: 426 m²

Rapportdato: 13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39710>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG 3 er satt med bakgrunn gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Grunnmur og fundament	TG 2 er satt med bakgrunn i synlige sprekker.
Rom under terreng	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ oppbyggingsmetode og alder på drenering.
Vinduer og dører: Byggeår	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Yttervegger	TG 2 er satt med bakgrunn i stedvis synlige aldringsmessige slitasjer/ begrenset lufting.
Renner og nedløp	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ synlige skader.
Taktekking	TG 2 er satt med bakgrunn i at over halvparten av oppnådd brukstid er passert.
Toalettrom: 1. Etasje	TG 2 er satt med bakgrunn i at rommet kun har naturlig avtrekk.
Toalettrom: Sokkel	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ slitasje.
Avløpsrør	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Vannledninger	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Våtrom: Bad, sokkel - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i slitte overflater.
Våtrom: Bad, sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på slukløsning.
Våtrom: Bad, sokkel - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 2 er satt grunnet begrenset funksjon på avtrekksviften.
Vaskerom/ sokkel	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU er satt med med bakgrunn i snø på taket.
Takkonstruksjon og loft	TG-IU er satt med bakgrunn manglende kontroll på kaldloft og utvendig på tak.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

1. Etasje: Badstue i 1. etasjen er opprinnelig tegnet inn som bod. Et soverom er benevnt som kontor.
Sokkel: Soverom, stue/ kjøkken i utleiedelen, samt vaskerom er opprinnelig tegnet inn som boder.

Disse rommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.2.2026

Rapportdato
13.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **May Irene Elshaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Tittel:

Telefon: **47380371**
Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:
Takstmann/ Tørmrermester

Egne premisser:
Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Margrethehaugen 2, 7336 Meldal**

Kommunenr: **5059** Gårdsnr: **476** Bruksnr: **1** Festenr: **17**
Seksjonsnr: **1** Andelsnr:

Byggeår: **1973 - Dette ifølge innflyttingsattest datert 13.11.1973 av Meldal bygningsråd.**
Boligtype: **Enebolig i kjede**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig med sokkelleilighet er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur antas å være oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Enebolig i kjede

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	206	206 Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, soverom, gang, vaskerom, bad, toalett, trapperom, 5 boder, tilfluktsrom/ boder.	0	0	0
1. Etasje	220	220 Romfordeling: Entre, 2 ganger, 4 soverom, bad, toalett, innredet-rom, stue, kjøkken, badstu, trapperom.	0	0	12
Totalt m²	426	426	0	0	12

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen historikk på om drenering/ fuktsikring er utført etter byggeåret.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rom under terreng bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	

6.2 Grunnmur og fundament



Synlig riss/ sprekk på grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Opplyses å værre fjell/ berg.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er synlige sprekker i overgang grunnmur og støpt etasjeskille. Utover dette ble det ikke observert riss eller sprekker på synlige flater som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

6.3 Rom under terreng



Synlig rim/ kondens på fritt eksponerte murflater i tilfluktsrommet.



Synlig fukt/ kondens på fritt eksponerte murflater i tilfluktsrommet.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål/ utleiedel og boder. Vegger mot terrenget er fritt eksponerte murflater.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres kondens ved tilfluktsrom/ oppbevaringsrom. Utover dette er det stedvis mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig da gulv, vegger og himling er oppført i støpt betong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Lagring av fuktmøfintlige varer anbefales ikke på fritt eksponerte murflater.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Terrasse ved hovedinngangen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasser opplyses etablert rundt 2005.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Noe begrenset kontroll grunnet snø, men det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer og dører: Byggeår



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres/ opplyses punkterte glass på flere vinduer. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig.

6.6 Vinduer og dører: Nyere vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nye vinduer på stue 2001/ 2010. Ytterdører opplyses skiftet rundt 2010.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.7 Yttervegger



Fuktskadet kledning.



Stedvis værslitt kledning.

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Kun jevnlig overflatebehandlet.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Stedvis kledning med fuktskader. Det er benyttet lusing/ klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 er satt med bakgrunn i stedvis synlige aldringsmessige slitasjer/ begrenset lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger av enkelte bord er påregnelig.

6.8 Renner og nedløp



Synlige skader på takrenner/ kroker.

Type

Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og kroker. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ synlige skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner må påregnes.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak**TG-IU**

Kontroll på tak er ikke utført grunnet snø på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll anbefales på generelt grunnlag.

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Kaldtloft

Utvendig inspeksjon

Ikke inspisert

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft**TG-IU**

Kontroll på kaldloft er kun utført via luke og utvendig kontroll er ikke utført grunnet snø på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere uforutsette kostnader.

6.11 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen opplyses skiftet i 1998.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Kontroll på tak er ikke utført grunnet snø på taket. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
TG 2 er satt med bakgrunn i at over halvparten av oppnådd brukstid er passert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres stedvis knirk i gulv. Årsak er ukjent, men er ikke uvanlig på slike konstruksjoner med tilfarerere på støpt dekke.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Stålpipe/ ildsted opplyses etablert i 2001.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Kontroll på tak er ikke utført grunnet snø på taket.	

6.14 Kjøkken: 1. Etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredningen opplyses oppgradert i 2001 og normal aldringsmessig slitasje. Vurderes å være i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.15 Kjøkken: Sokkel



Synlige fuktmerker på panelplater ved vask.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredningen opplyses etablert rundt 2010 og normal aldringsmessig slitasje. Vurderes å være i bruksmessig god stand.	
Det anmerkes likevel synlige fuktmerker på panelplater ved vask. Her bør det etableres kjøkkenplater for å hindre ytterligere utvikling. TG 2.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
1. Etasje: Badstue i 1. etasjen er opprinnelig tegnet inn som bod. Et soverom er benevnt som kontor. Sokkel: Soverom, stue/ kjøkken i utleiedelen, samt vaskerom er opprinnelig tegnet inn som boder. Disse rommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det gjøres likevel oppmerksom på at soverom i utleiedelen er mindre en anbefalt størrelse på 7 m².	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.17 Toalettrom: 1. Etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet opplyses etablert i 2021 og fremstår uten tegn på skader.	
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk med tilluft for optimal ventilering.	

6.18 Toalettrom: Sokkel

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet er fra byggeåret og har følgelig aldring/ bruksmessige slitasjer. Rommet forøvrig fungerte som tiltenkt.	
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av rommet er påregnelig.	

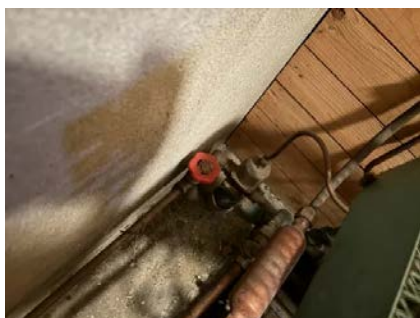
6.19 Avløpsrør



Vakuumburgventil på kaldloftet

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/ våtrom. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Lufting av avløpsnett ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakuumburgventil på kaldloftet. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.20 Vannledninger



Stoppekran er plassert i sokkel/ bod. Eldre vannrør i kobber.

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/ våtrom.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe fra rundt 2010 er plassert på stue og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Service sist rundt 2023.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmpumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Datert 2025, montert i 2026.	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.24 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings via spalteventil i vindu.	

6.25 Våtrom: Bad, sokkel



Eldre bad/ dusjrom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Badet er fra byggeåret.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitte overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Rommets gulv, vegger og innvendig tak er oppført i støpt betong slik at overflater ikke er utsatt for fuktnntrekk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med åpen dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilerings av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Våtrom: Bad



Plastsluk med spor etter membran.



Begrenset fall og gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses etablert i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles begrenset fall til dusjsone og i dusjsonen. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

Kostnadsestimat overflater

Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Undersøkelsen i trapperommet viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, wc.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

TG 2 er satt grunnet begrenset funksjon på avtrekksviften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ytterligere undersøkelser må utføres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom/ trapperom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Badstue



Beskrivelse

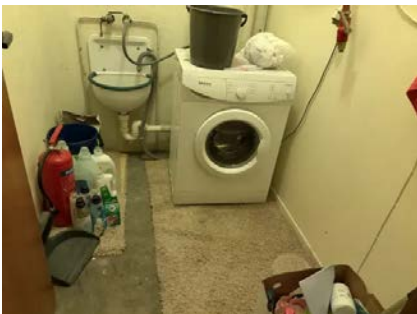
Badstu opplyses etablert i 2005 i forbindelse med bad.

Oppsummering

TG-1

Det ble ikke opplyst eller observert tegn til svikt. Ovnene ble ikke funksjonstestet.

6.28 Vaskerom/ sokkel



Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeåret og har malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og naturlig avtrekk. Eventuelt sluk ble ikke registrert, men kan ligge under vaskemaskin.

Oppsummering

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokalisering av sluk. Videre anbefales det en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse

Margretehaugen 2, 7336 MELDAL

Dato for energimerking

13.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259099

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

183962477

Gårdsnummer

476

Bruksnummer

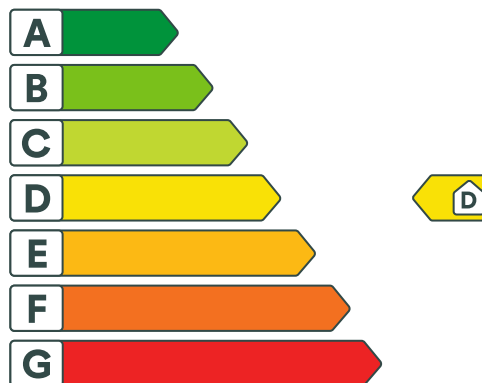
1

Seksjonsnummer

1

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

1977

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

426,0 m²

Oppvarmet bruksareal

350,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

199,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

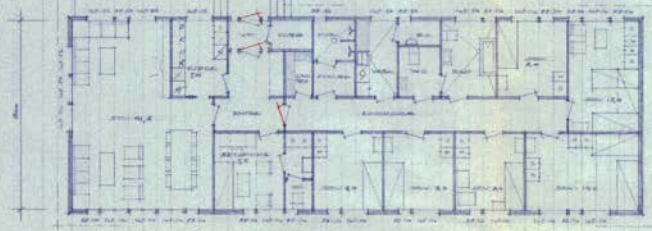
Pr. KVM pr. år

225,63 kWh/m²

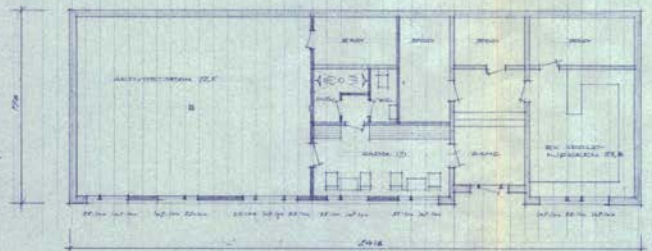
Totalt levert pr. år

84 615 kWh

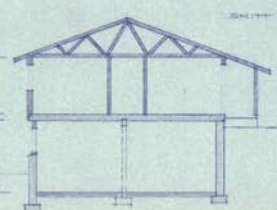
PLAN 1. ETG.



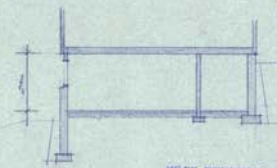
PLAN SOGDEL



SNITT A-A



SNITT B-B

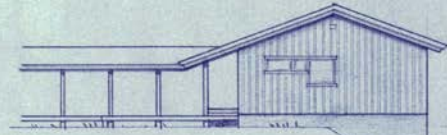
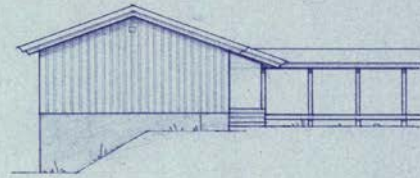
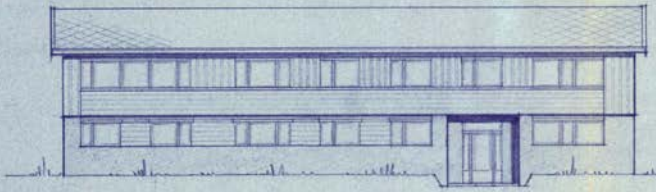


SNITT C-C

MELDAD BYGNINGSRÅD
GODKJENT *oppbehold*
SAK NR. 47/73

Tegningen kan ikke benyttes
uden entreprenørens tillatelse

MÅLSTOKK		Tegn. 1/20/72	
MÅLSTOKK		Tegn.	
MÅLSTOKK		Kb.	
Erstatning for:			
FRAVILINGS A		SØRGE SAKT HØVLER	
FRAVILINGS A		SØRGE	
FRAVILINGS A		Erstatet av:	

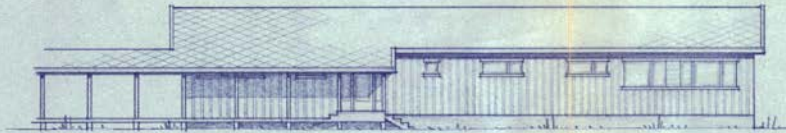
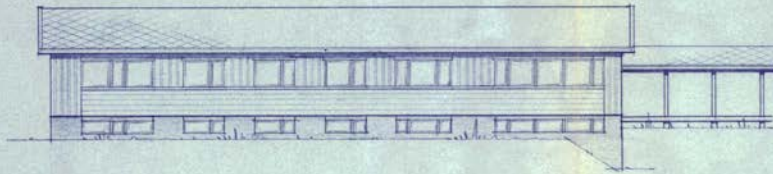


Tegningen kan ikke benyttes
uden arkitektens tilladelse.

WELLM. STYRINGSKONTROL
COKKENT m/forbehold
SAX NR. 49/75

MARCELETHAUSSEN PARKHUSEN NIELSEN	Målstok 1:250 m.	Tegn. Nr. 197-12
PRIVILEGE A PASAALDE	Trak. Kb.	
	Erstatning for	
	SPRØJL SAGE & HØYERHED BET. 1975	
	Erstatning af	





MELDAL BYGNINGSRÅD
GODKJENT m/f forbehold
SAK NR. 27/93

Tegningen kan ikke benyttes
uten autoriseret tillatelse.

MÅSTETHAUSEN BARNHJERN MELDAL	Målestokk	Tegn.	19/1-93
	1:100	Tegn.	
	Kb.		
	Etablert for:		
PÅVILJONG 28 PÅVILJONG	STORSTAD & HANSEN		
	STORSTAD		
	Etablert av:		

FRIAREAL

MELDAL BYGNINGSRÅD
GODKJENT m/forbehold
SAK NR. 27/63

SITUASJONSKART

MARGRETHEHAUGEN BARNEHJEM
MELDAL

AREALSTOKK 11600
TAKLUS 814 2. ETASJE 33.75 G
PÅSTYREDESKJØLE TILBESKJED 24.12.63
FRAKLEDD 11.12.63

Storås Sag & Haveri

Tegningen kan ikke benyttes
uten entreprenørens tilatelse

J:nr. 84o/1973

INNFLYTTINGSATTEST.

Løkken Verk Sanitetsforening, 734o Løkken Verk gis herved innflytningstillatelse til 2 elevpaviljonger ved Margrethehaugen i Meldal.

Følgende mangler må være rettet innen 1. januar 1974.

1. Kjellerfløy lengst mot syd mangler ~~be~~handling av vegger, tak, golv og vinduer samt montering av ventiler m.m.

739o Meldal, den 13. november 1973

MELDAL BYGNINGSRAD

Svein Gunnes

Svein Gunnes

Gjenpart: Storås Sag & Høvleri, Storås.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstillelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602168226

Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
958731647	MELDAL KOMMUNE	Kvamsveien 2, 7336 MELDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
976605616	MARGRETHEHAUGEN EIENDOM ANS		v/May Irene Elshaug, Margrethehaugen 2, 7336 MELDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1636	76	1	17

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1636	76	1	17	1	453 / 1311	Boligseksjon	Nei	Nei
1636	76	1	17	2	467 / 1311	Boligseksjon	Nei	Nei
1636	76	1	17	3	391 / 1311	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 657717 Tinglyst: 20.06.2017
STATENS KARTVERK

07.06.2017 11.31

Side 1 av 1

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn MARGRETE HAUGEN EIENDOM AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse V/MAY 1. ELSHAUG, MARGRETE HAUGEN 2		
Postnr. 2336	Poststed MELDAL	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 976 605 616		
Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1636	MELDAL KOMMUNE	76	1 17

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
976 605 616	MARGRETE HAUGEN EIENDOM AS	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)
1	B	453		13				25				37				49	
2	B	467		14				26				38				50	
3	B	391		15				27				39				51	
4				16				28				40				52	
5				17				29				41				53	
6				18				30				42				54	
7				19				31				43				55	
8				20				32				44				56	
9				21				33				45				57	
10				22				34				46				58	
11				23				35				47				59	
12				24				36				48				60	
453 + 467 + 391				Sum tellere:				1311 0		= nevner:		1311					

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato	Utstederens underskrift
15.05.17	May Brent Elshaug

2.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190)	

6. Tegninger mv.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortispende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sied, dato Meldal 15.05.17	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) May S. Ebhaug	Ekstefollo/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekstefollo/registrert partner for de seksjoner hvor samlebrøken reduseres)

Dato	Rekvirentens underskrift
15.05.17	May S. Ebhaug

3.

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Stad, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt 9)	
☒ Tillatelsen er innlåst nederfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 76	Snr. 1
Fester. 17	Snr. Meldal 1636
Kommune	Meldal
Dato 22/5 2017	Stempel og underskrift  MELDAL KOMMUNE Kvamsveien 2 1336 Meldal

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato 15.05.17	Rekvirentens underskrift May J. Ebbhaug
---------------	---

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokon AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 3 av 3

18.3.2017

Sak 17/480-1

Utskrift

Vedlegg 4

15.



Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

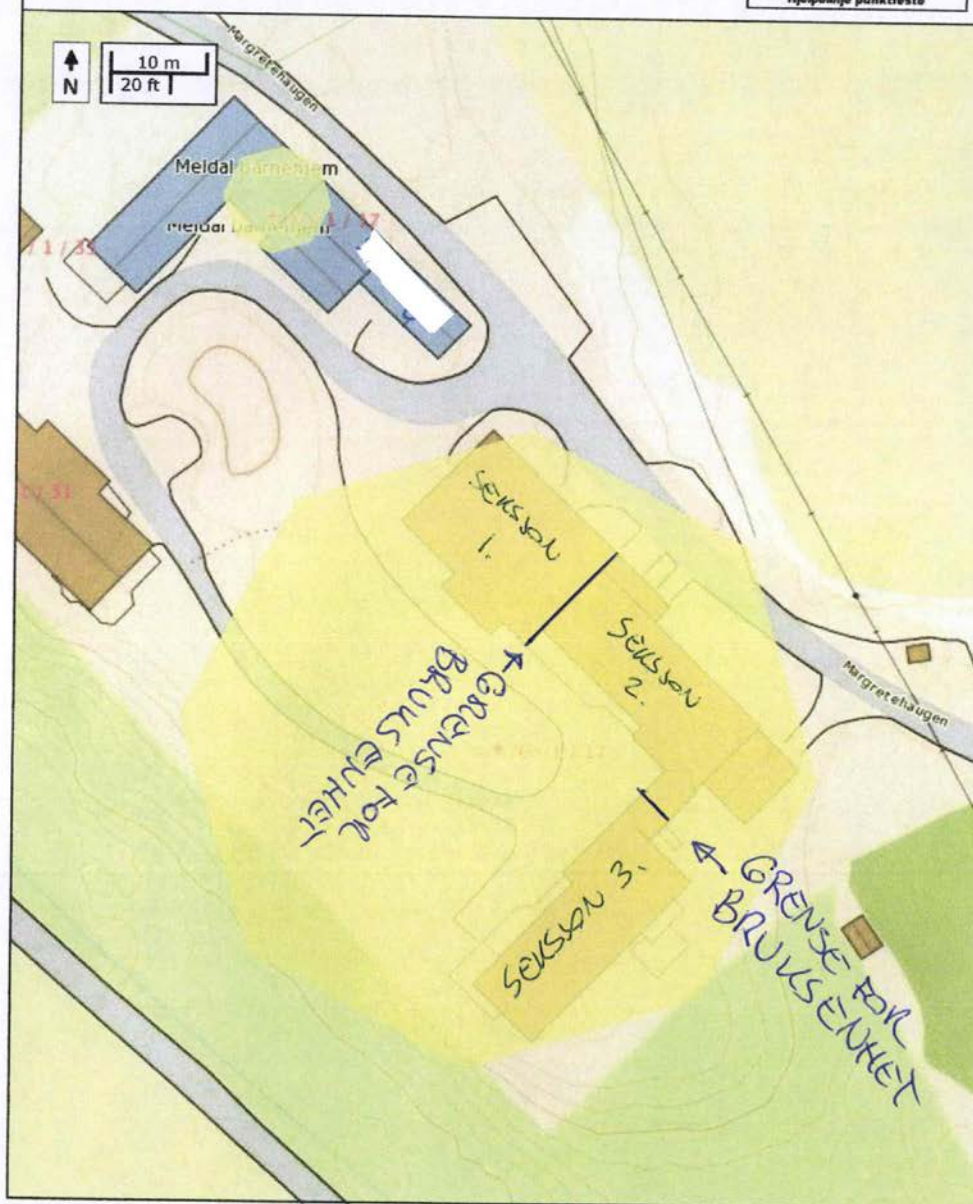
Dato:
18/03 2017

Gårds-/bruksnr: Meldal 1636-76/1/17

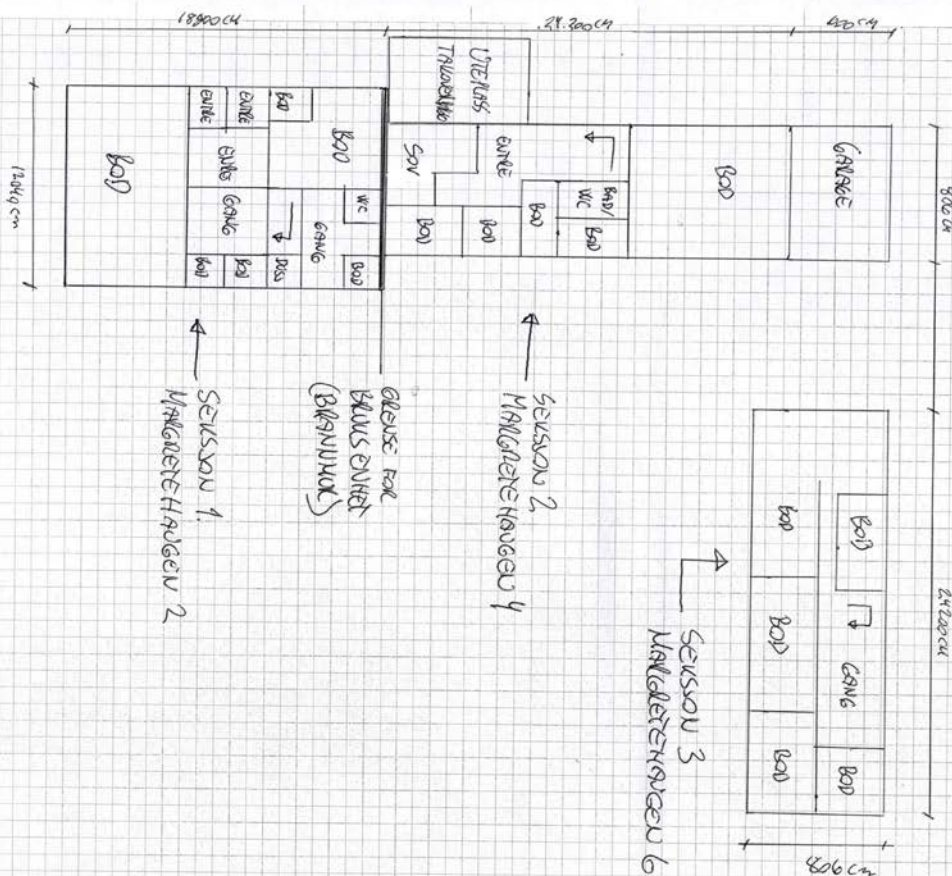
Adresse: Margrethehaugen 2, 4, 6, 10, 7336 Meldal

Eiendomstype: Festegrunn

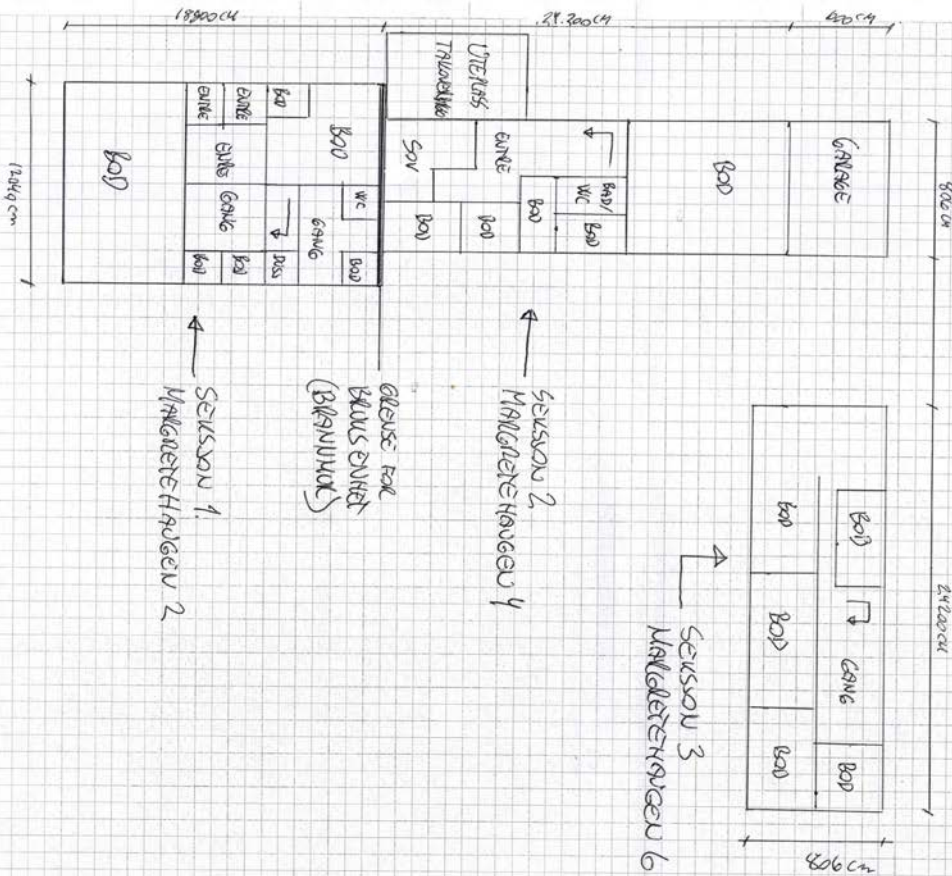
Tegnforklaring grenselinjer:	
	Nøyaktig måling
	Middels nøyaktig
	Mindre nøyaktig
	Lite nøyaktig
	Skissenøyaktighet
	Uavklart grense (m. kvalitet)
	Fiktiv grense
	Hjelpelinje vannkant
	Hjelpelinje vegkant
	Hjelpelinje punktfasto

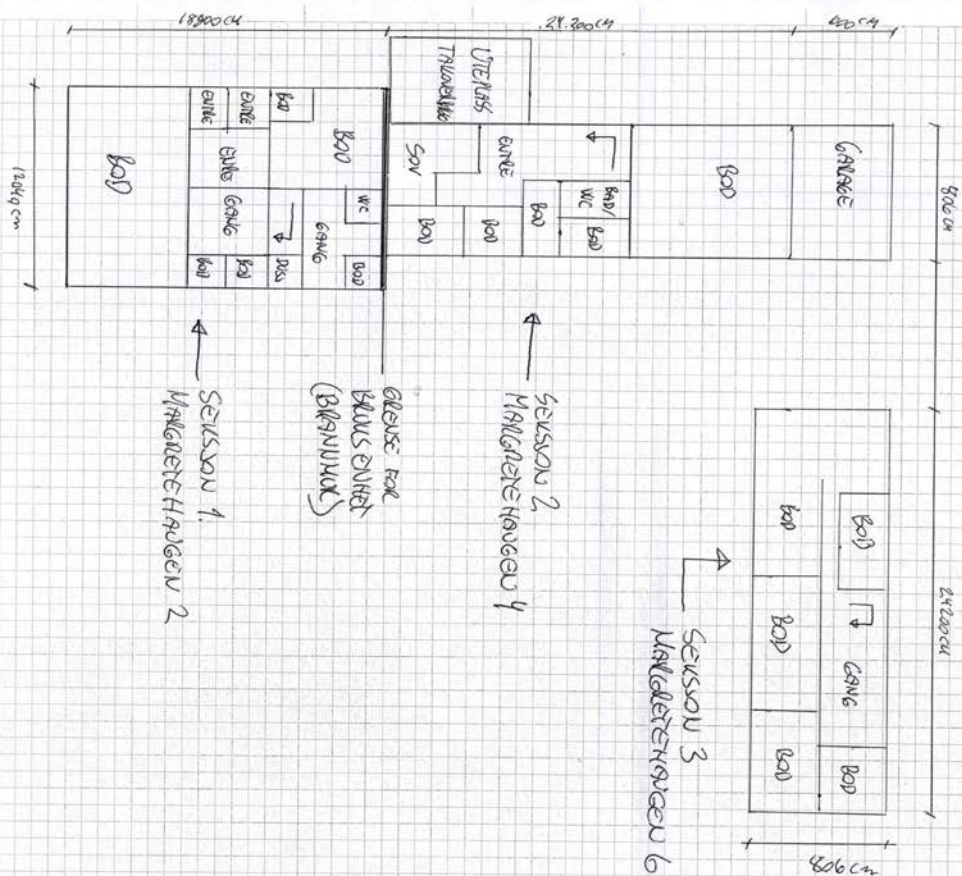
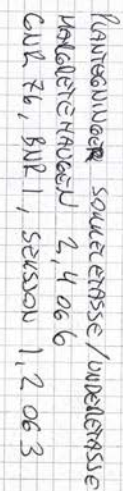


KARTEGNINGEN SØKTEPÅSE / UNDERPÅSE
MARGARETHAUGEN 2, 4 OG 6
GUL 76, BNL 1, SESSON 1, 2 OG 3

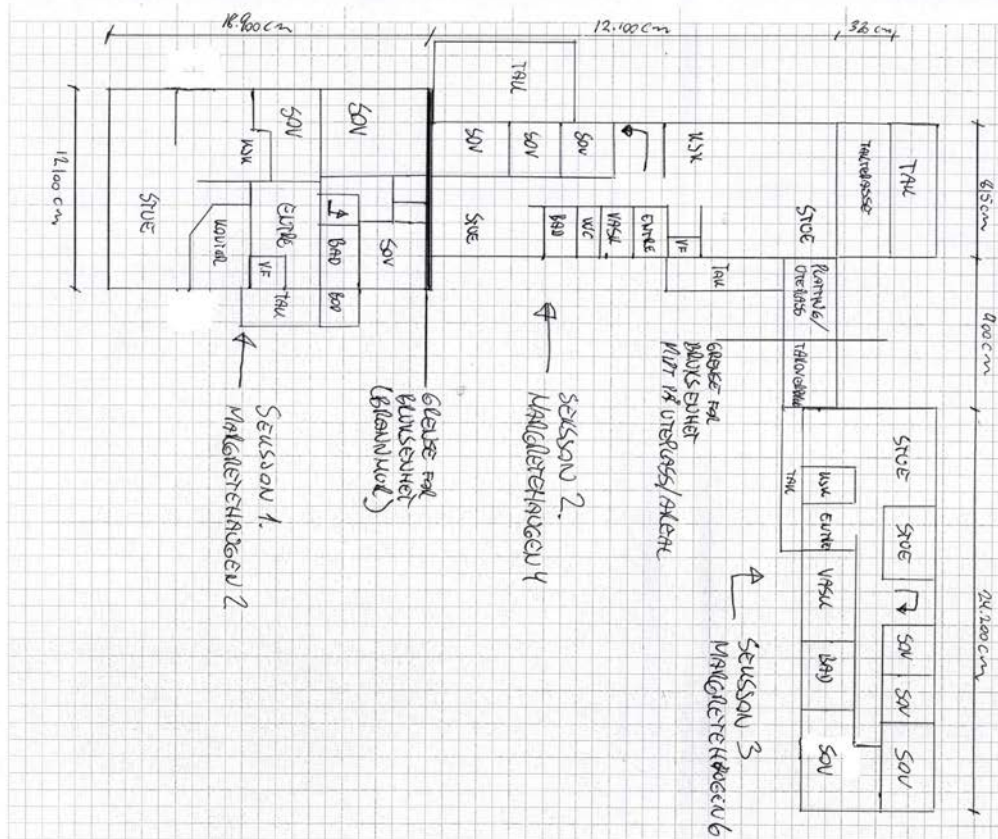


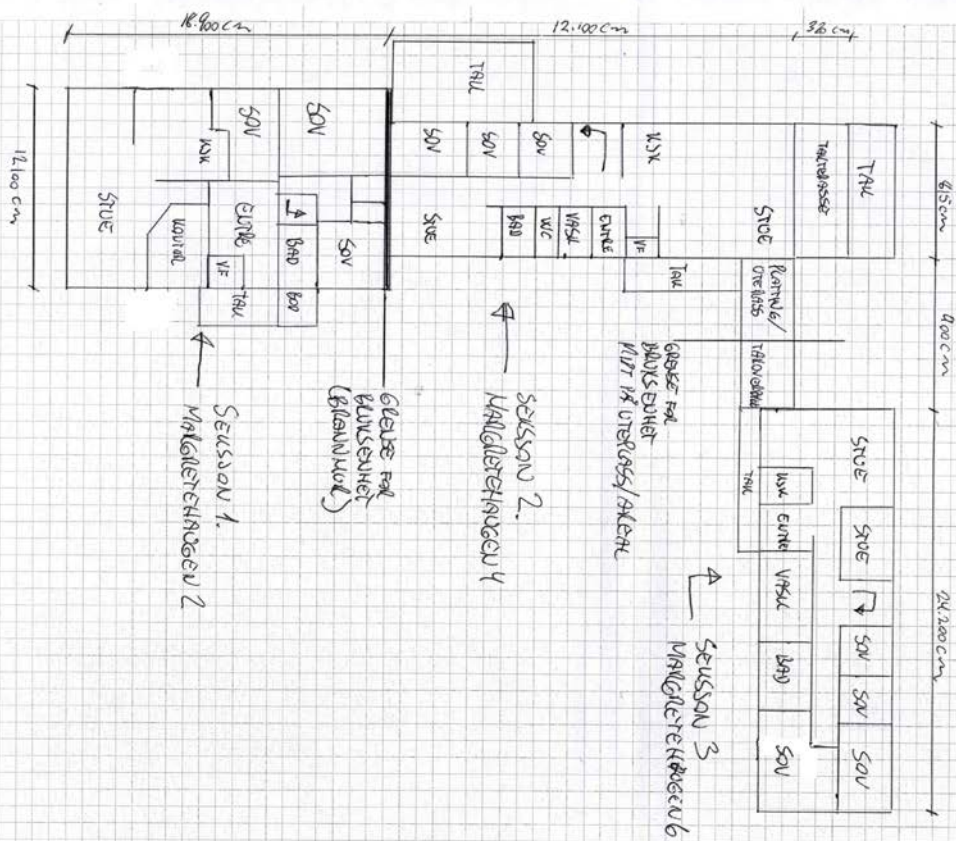
PLANTEGNINGEN SØKETEPPSE/VIDERETASSE
MARGARETHAUGEN 2, 4 OG 6
GUL 76, BNL 1, SEKSSON 1, 2 OG 3





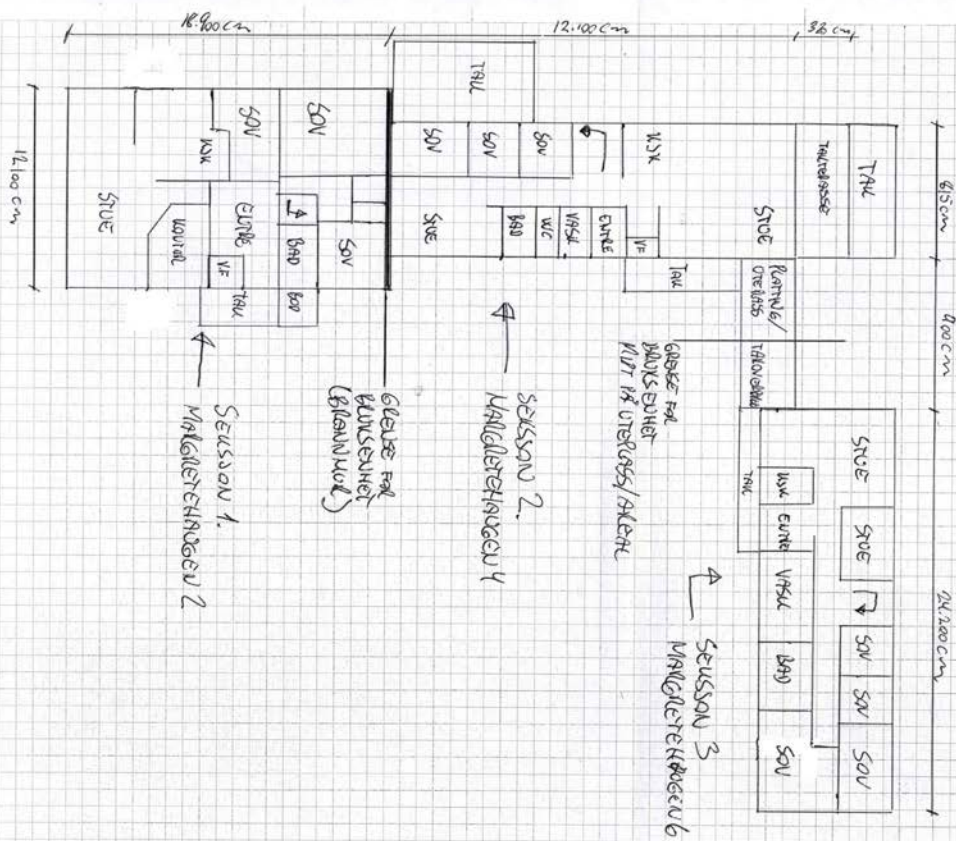
FRANKEBUCHER HOFERSTRASSE 1. ERASSE
HABERSTRASSE 2, 4 06 6
GUR 76, BUR 1, SEISSON 1, 2 06 3





PAINTED WOOD HORSEHOSE / 1. ERASSE
HARRETE KANGEN 2, 4.06.6
GUL 76, BUL 1, SELSSON 1, 2.06.3

PRÄNATALWECHSEL HORMONELLE/. ERASSE
MARKEKINDER 2,4 06 6
GUR 76, BUR1, SELISSON 1,2 06 3





Husleiekontrakt



Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i **Postens løsning for e-signering**.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

1. Partene i avtalen



Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn:

Adresse:

Margrete Kaugen 2

Postnr./sted:

7336 Meldal

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr.:

Utleiers evt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr.:

Leier(e)



Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Leierne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må skrive under kontrakten.

Navn:

Adresse:

Margrete Kaugen 2

Postnr./sted:

7336 Meldal

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr.:

Leiers evt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr.:

2. Eiendommen

Adresse: Margatehagen 2
Gr. nr.: _____ Br.nr.: _____ Seksjonsnr.: _____ Leilighetsnr.: _____
Kommune: ØRKLAND

3. Leieavtalen gjelder

- ☒ A: Hus eller leilighet
- ☐ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- ☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig
- ! Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern.
Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.
- ☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.
- ! Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.
- ☐ E: Lager/annet lokale

Antall rom: _____ Bad ☒ Kjøkken ☒ Antall bodar: _____ Antall parkeringsplasser: _____

Husrommet leies ut:

☐ Möblert ☐ Umöblert ☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

DELVIS
KOMFYR, KJØLESKAP VASKEMASKIN

4. Avtalt husleie

! Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner: 5000,-

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 01

Leien betales til dette kontonummeret: _____

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☒ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr:

☐ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato:

Vann- og avløpsavgifter

☒ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr:

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert

☒ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☐ A: Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp

av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 01

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den

påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 2 MND

Eller

☐ B: Tidsbestemt avtale

! En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieoven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett):

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett):

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder):

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Spesifiser:

6. Depositum/garanti

! Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.

? Leier betaler inn depositum eller stiller garanti som sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen

☐ A: Depositum

Depositum på kr:

Depositumskonto (kontonummer):

Eller

☐ B: Garanti

Garanti på kr:

Garantierklæring (vedlagt) utstedt av:

7. Ordensregler

! Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt?

☐ Nei

☒ Ja

Hvis ja, hvilke dyr? KATT

Er røyking inne tillatt?

☒ Nei

☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdsesloven.

9. Særskilt vilkår



Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.



Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer: 1

Antall vedlegg:

11. Underskrifter



Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens løsning for e-signering](#). Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted:

Neddal

Dato:

01.08.2020

Utleiers/fullmektiges underskrift:

Leiers/fullmektiges underskrift:

.....

.....

.....

Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere):

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	Margrethehaugen	Beregnet areal	0
Etablert dato	20.06.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	21.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	453/1311	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	476/1, 476/1/2, 476/1/5, 476/1/6, 476/1/10, 476/1/17, 476/1/17/1, 476/1/17/2, 476/1/17/3, 476/1/18, 476/1/21, 476/1/22, 476/1/28, 476/1/29, 476/1/31, 476/1/33, 476/1/35, 476/1/37, 476/1/43, 476/1/46, 476/1/51, 476/1/56, 476/1/57, 476/1/62, 476/1/63
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	5023-76/1/3, 5023-76/1/24, 5023-76/1/42, 476/1, 476/1/2, 476/1/5, 476/1/6, 476/1/10, 476/1/17, 476/1/17/1, 476/1/17/2, 476/1/17/3, 476/1/18, 476/1/21, 476/1/22, 476/1/28, 476/1/29, 476/1/31, 476/1/33, 476/1/35, 476/1/37, 476/1/43, 476/1/46, 476/1/51, 476/1/56, 476/1/57, 476/1/62, 476/1/63
Seksjonering Seksjonering	07.06.2017 07.06.2017	17/480	Tinglyst 22.06.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELSHAUG MAY IRENE F120159*****	Fester (F) 1/1	Margrethehaugen 2 7336 MELDAL	Bosatt (B)
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 OSLO	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Margrethehaugen 2	H0101	476/1/17/1	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Margrethehaugen 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7336 MELDAL	Kirkesogn	09060401 Meldal
Grunnkrets	608 Grøta	Tettsted	6613 Meldal
Valgkrets	6 Grefstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	183962477		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 183962477: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		24.04.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Margretehaugen 2	H0101	476/1/17/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Festegrunn 476/1/17

Bruksnavn	MELDAL PRESTEGÅRD	Beregnet areal	3599.9
Etablert dato	22.09.1954	Historisk oppgitt areal	9776
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6990042.63	536586.18		Ja	3499.9	Fiktive grenser (FG)
Eiendomsteig	6990098.01	536555.29		Nei	100	Fiktive grenser (FG)



Eiendomskart for eiendom 5059 - 476/1/17/1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



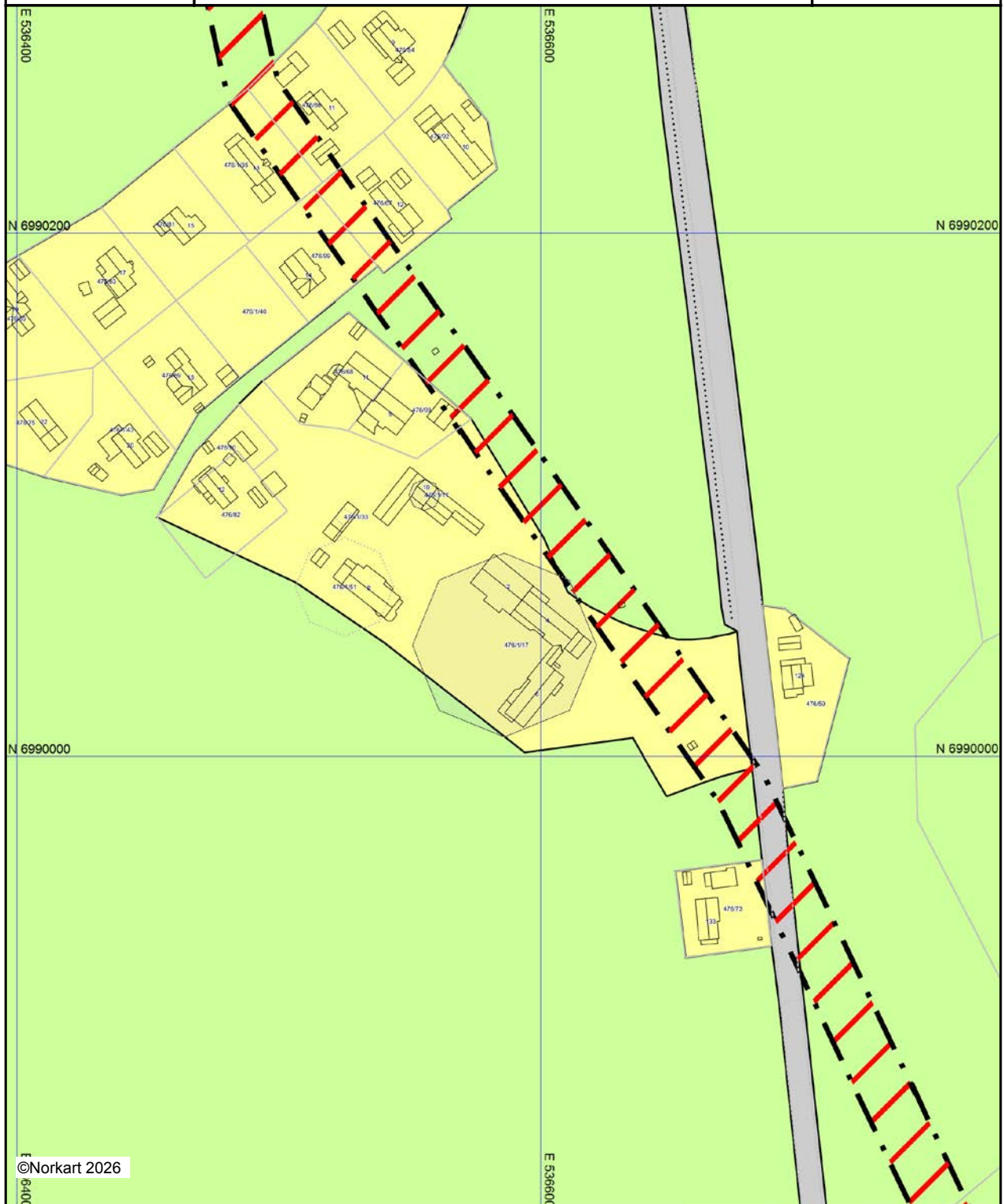
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 476/1/17/1
Adresse: Margrethehaugen 2
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Beskrivelse og bestemmelser til

REGULERINGSPLAN FOR MELDAL SENTRUM

Meldal kommune

Forord

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

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

Plankontoret den 15. februar 2007

Saksbehandling

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

Endringer

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

Innhold

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

1.0 BAKGRUNN

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



1.1 Samråd og medvirkningsprosess

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

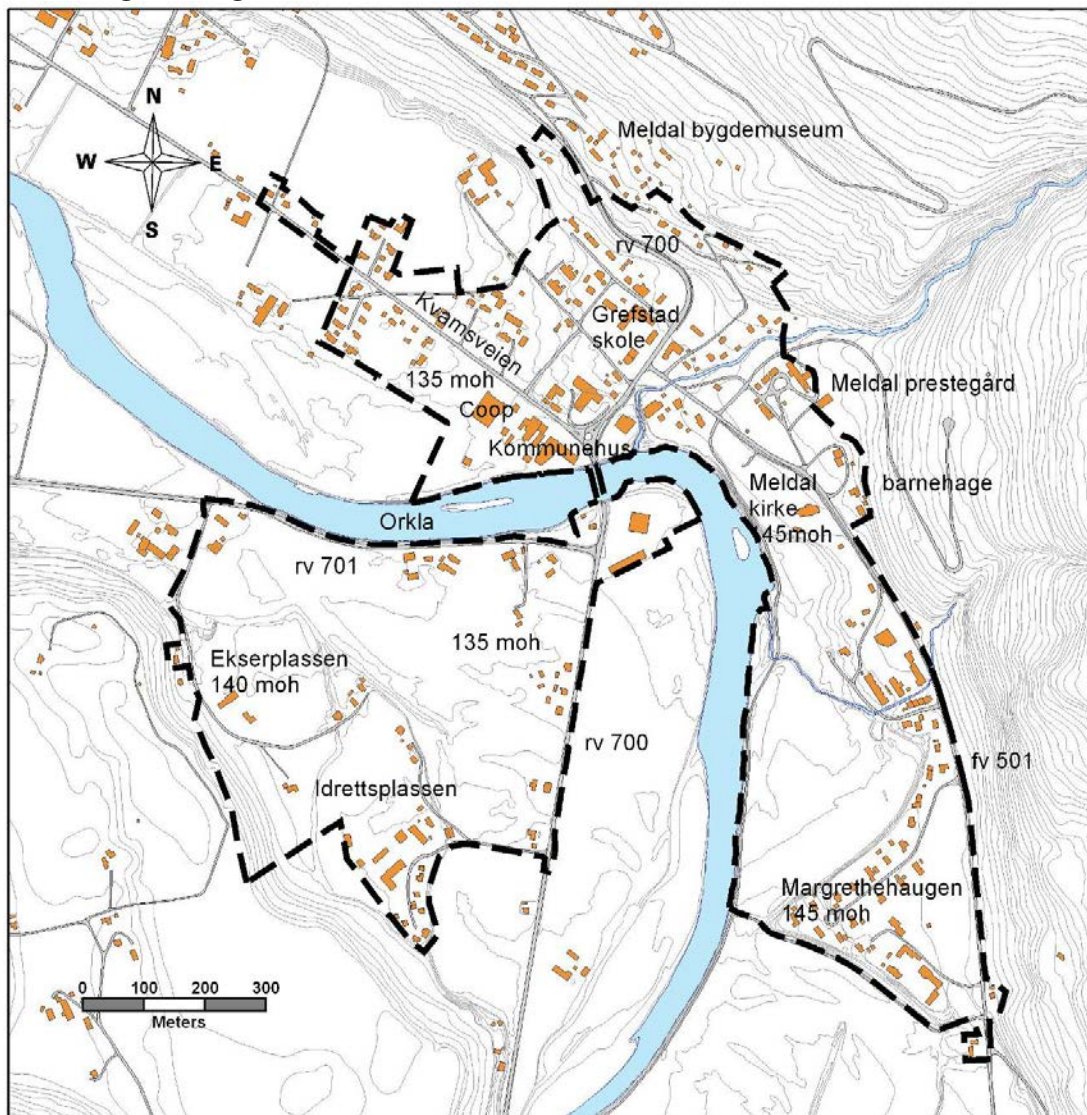
1.2 Innspill

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

<i>Tema</i>	<i>Innspill</i>
Parkering	Parkeringsareal for helsetun/kirke
Bolig	• Ønske om boliger v/parkering Prestbakkan – platå ovenfor barnehagen. • Fine tomter ovenfor Kalstad. • Tomter for boliger ved John Aas sin tidligere bolig (bak Kølmoen). • Viktig å få mer folk i området, dvs. må tilrettelegge for boliger.
Tafikk	• Bygge undergang i svingen ved Grefstad barneskole – bruke arealet ved Magne Nordvoll til skole/park. • Elvabrua er et kjempeproblem med manglende gang- og sykkelveg. • Gangvei til Volløyen og avkjørsel Ekserplassen vil gi gode turmuligheter (rundtur sørvest for idrettsbanen) • For smal veg forbi Grefstad tunet – konflikt gående og landbrukskjøretøy. For dårlig veg forbi Ketil Rokkones (hekk ut i veien). Dårlig sikt i krysset nedenfor landbrukssenteret. • Er gang/sykkelveg direkte til Kølmoen skrinlagt? • Trafikksikkerhet ved sørligste avkjørsel til Coop (skråning).
Offentlig areal	• Ekserplassen – nytt framtidig skoleareal. • Er det nødvendig med skoleutbygging? • Det eneste fornuftige er å bygge en ny skole – Ekserplassen utpeker seg – idrettsplass, skog. • Skolebygg på HOB tomte? • Kommunen skulle også hatt "kraftforsyninga". • HOB-bygget passer godt for kommunens uteavdeling.
Sentrum	• Sentrumsgard må bli tatt hensyn til. • Kafeplass i sentrum. • Møteplass i sentrum mangler- se på boligtomt ved sentrumsbygget. • Dagens bygning på HOB burde vært revet og erstattet med noe som Oppdalsporten. • Kraftforsyninga er til salgs – fint areal – kafeplass. • Meieriboligen burde vært revet for å bedre innsynet til Coop.
Samfunnssikkerhet	• Flom må hensyntas.
Landbruk	• Dyrkajorda må hensyntas så aktive bruk beholder arealene.
Friluftsliv	• Videreføring av skogsveien i Grefstadbakkene til "Kakubakken" – gir fine utfartsmuligheter både sommer og vinter. • Gangvei til Volløyen og avkjørsel Ekserplassen vil gi gode turmuligheter (rundtur sørvest for idrettsbanen)

2.0 PLANOMRÅDET

2.1 Avgrensning



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

2.2 Landskap og bebyggelse

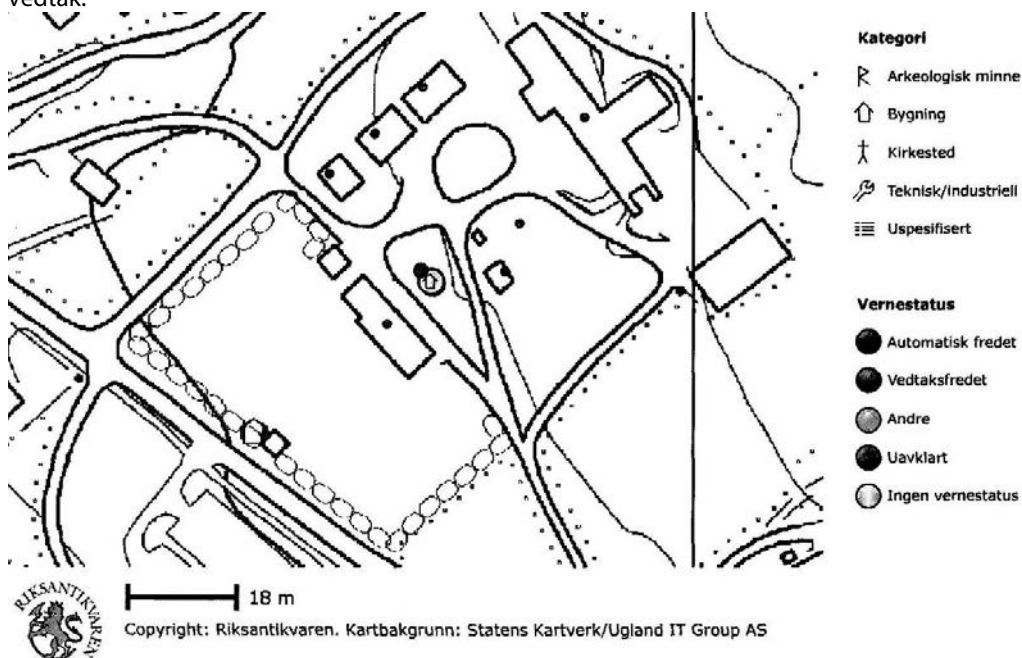
Planområdet ligger på elvesletta langs Orkla. Området er stort sett flatt, men oppdelt av elveterasser. i Orkla som kommer inn i planområdet fra sør men svinger 90 grader vestover, deler området. Rv 700 går gjennom området i nord-sørlig retning og krysser elva der den svinger. Rv 701 starter fra rv 700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

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

2.3 Kulturminner

Meldal prestegård

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



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

Meldal prestegårdshage

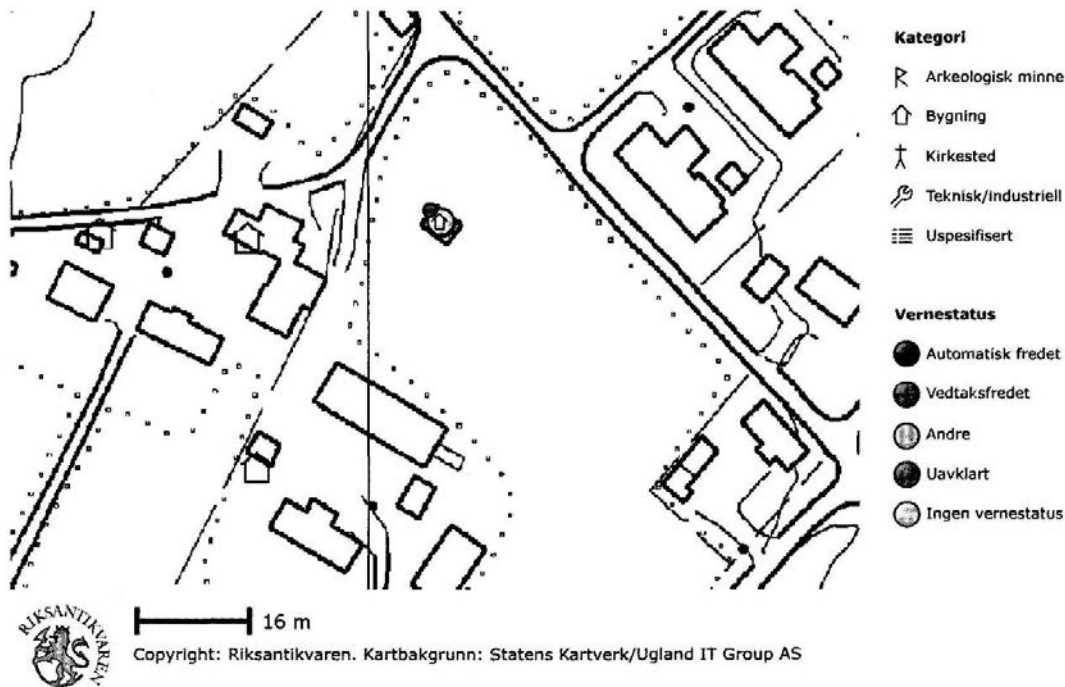


Lysthus og grusganger i Meldal prestegårdshage
(foto R. Borchenius)

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

Grefstad

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



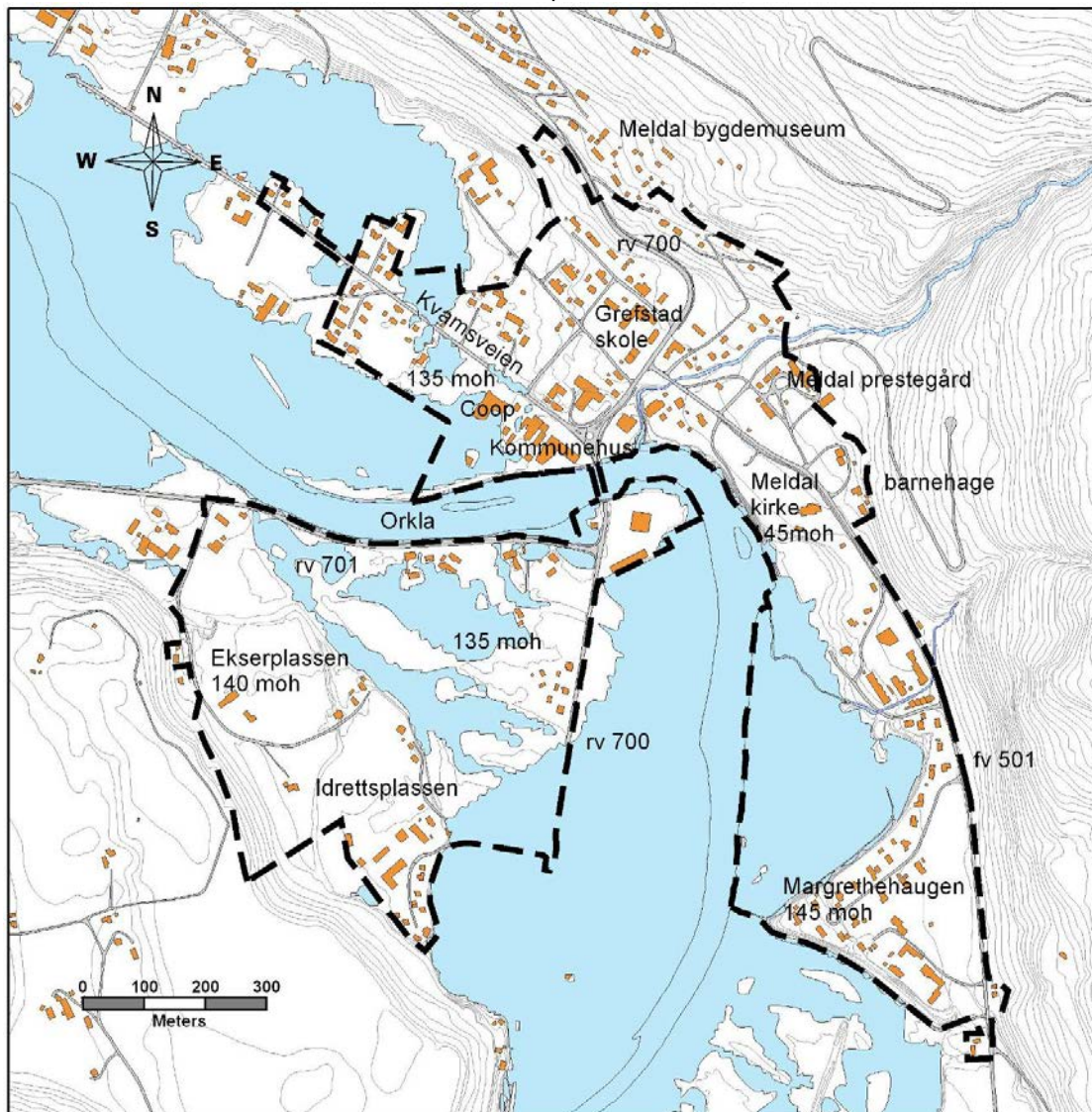
Kartet over viser bygg, markert med en sirkel, som er fredet med vedtak på ved Grefstad. (Riksantikvaren)

2.4 Jordbruk, biologisk mangfold

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

2.5 Flom

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

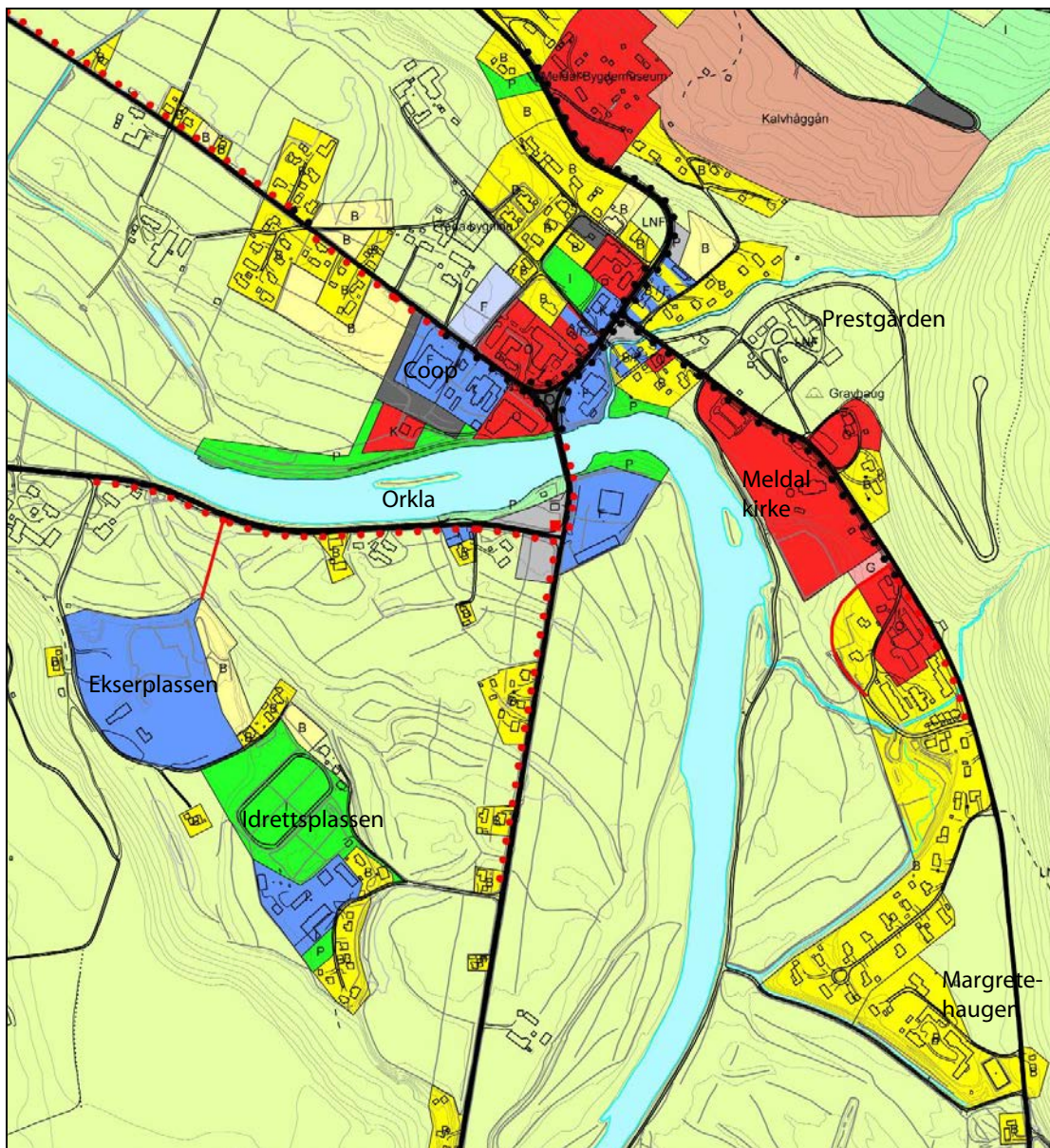


Blå områder på kartet over viser arealer som blir berørt av en 100-årsflom.

3.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

3.1 Kommuneplan

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



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

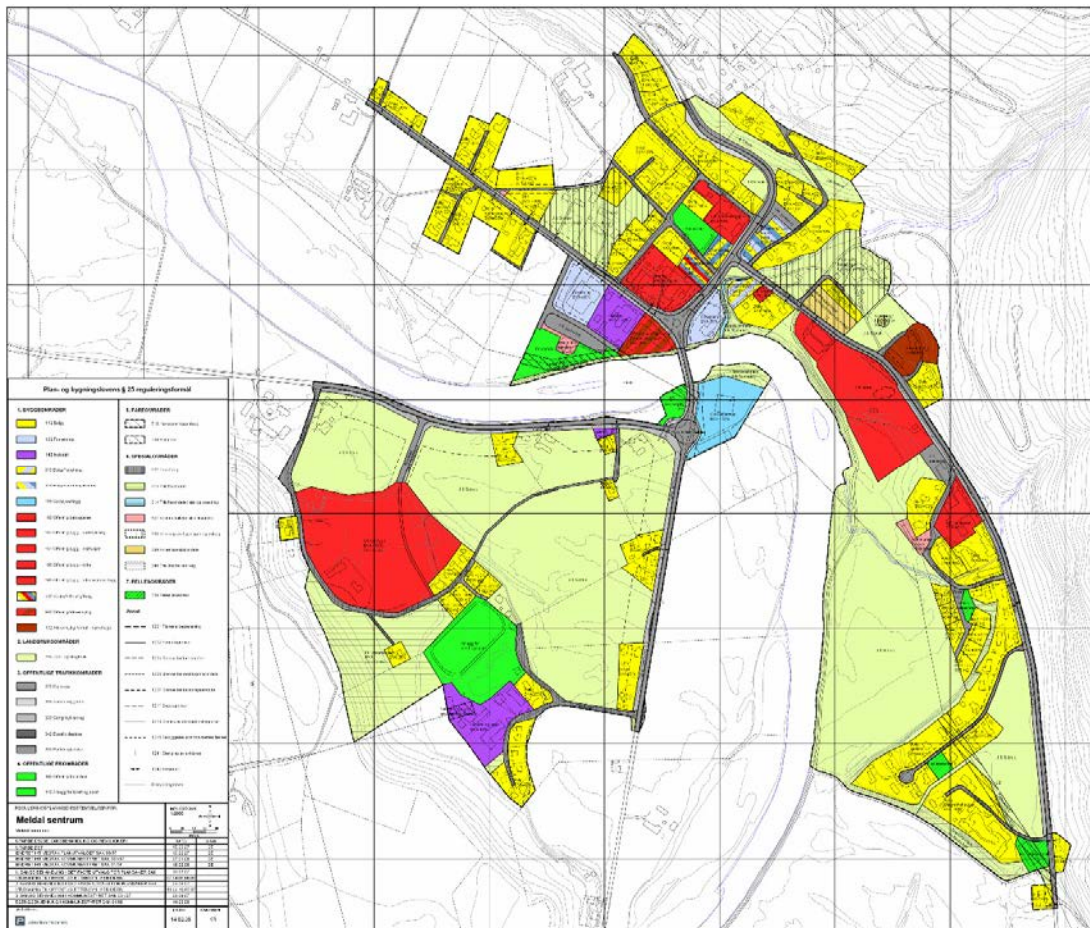
3.2 Reguleringsplaner

Ny reguleringsplan for Meldal sentrum vil oppheve følgende reguleringsplaner:

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

4.0 PLANEN

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



Plankart til reguleringsplan for Meldal sentrum.

4.1 Byggeområder

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

4.1.2 Bolig

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

Ekseplassen

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

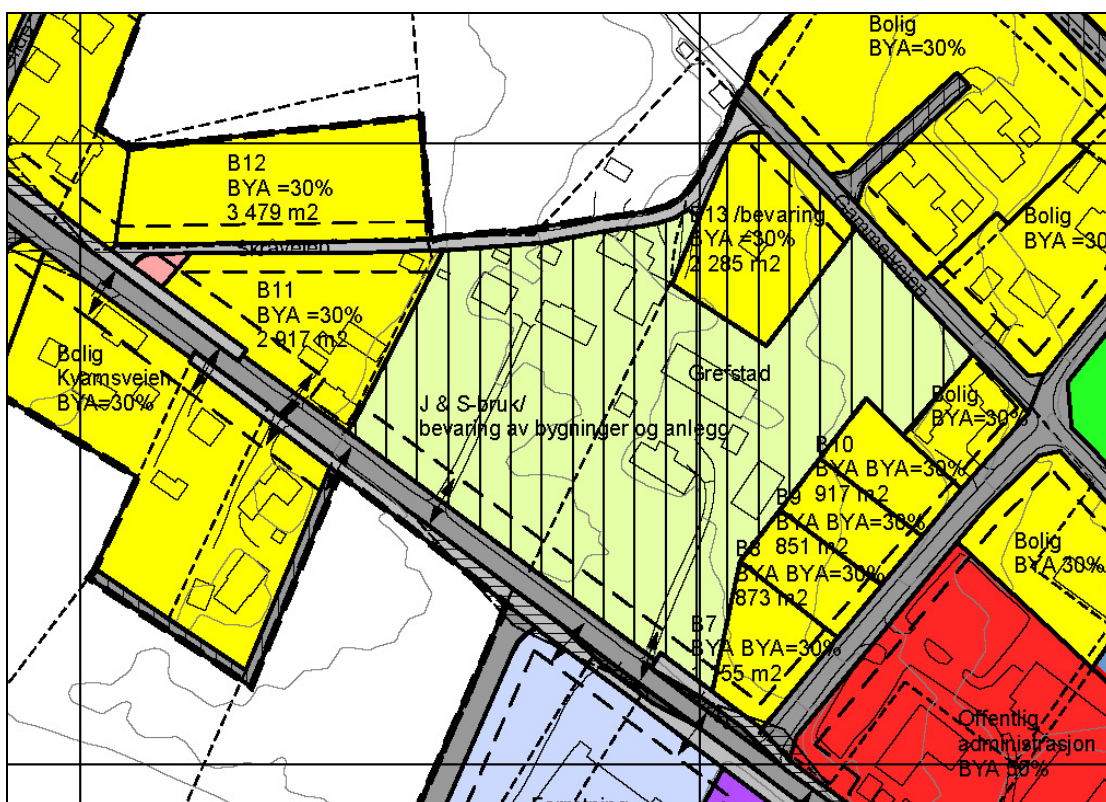


Nye boligtomter ved Ekseplassen er vist på kartutsnitt til høyre.

Grefstad

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

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



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

"Skråveien"

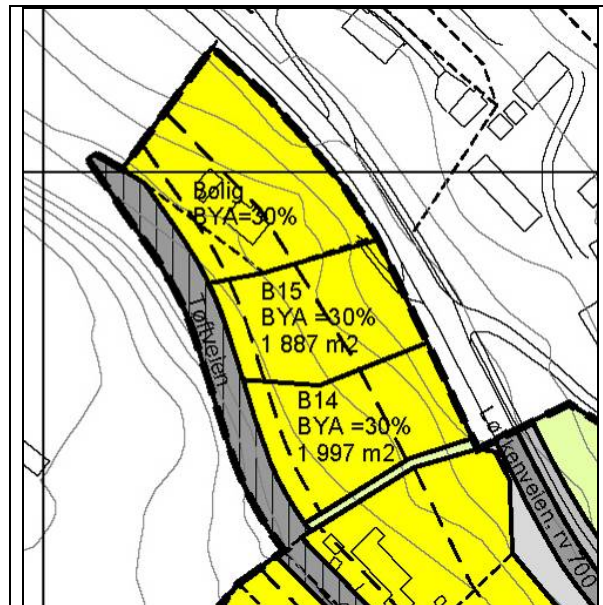
På begge sider av Skråveien er det vist to nye boligområder, B11 og B12. Områdene er egnet for tettere bebyggelse enn eneboliger. Begge arealene er i samsvar med kommuneplanens arealdel. B11 består også av eksisterende bolig og fremstår som et småbruk. Det er planlagt privat atkomstveg til områdene fra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



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

Tøftveien

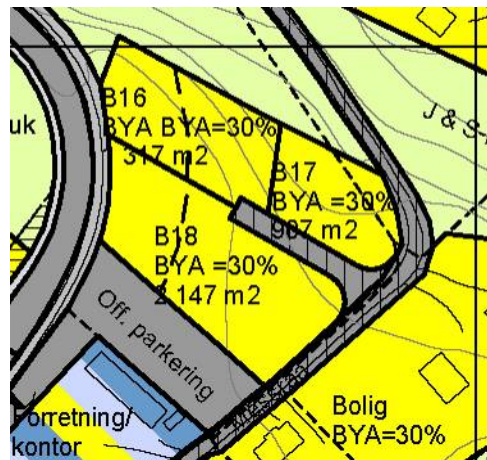
Tøftveien forlenges fram til eksisterende bolig Boligen som i dag har i dag atkomst fra Løkkenveien, får ny atkomst fra forlengelsen av Tøftveien. Det er vist to nye boligtomter, B14 og B15 med atkomst fra forlengelsen av Tøftveien. Tomtene er vendt mot vest, men er nokså bratte. Det er derfor foreslått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



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

Messråa

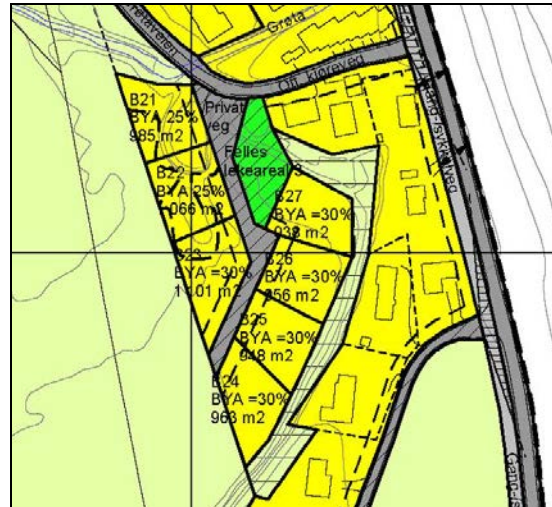
Mellom Løkkenveien og Messråa er det vist 3 nye boligtomter med privat atkomstveg fra Messråa. Byggegrense mot Løkkenveien er 20 m fra midten. Område for offentlig parkering sør for boligområdet er i planlagt i tilknytning til bygdemuseet.



Kartutsnitt til høyre viser nye boligtomter mellom Løkkenveien og Messråa.

Moflata nedre

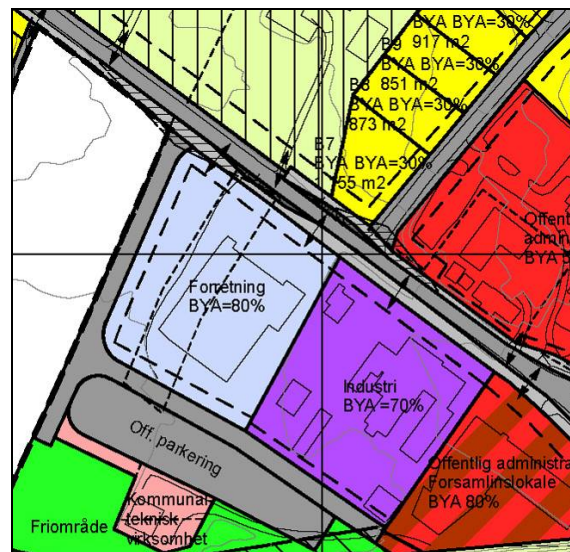
Nedenfor Moflata er det vist et nytt boligområde med 7 tomter, B21-B27. Området får atkomst med privat stikkveg fra Grøtaveien. Området er flomutsatt og må fylles opp til over flomnivå før utbygging. Likeså kan det ikke bygges kjeller på bygningene i området. Området er i samsvar med kommuneplanens arealdel.



Kartutsnitt til høyre viser nytt boligområde nedenfor Moflata.

4.1.4 Forretning

Forretningsområdet ved Coop er noe utvidet mot øst.

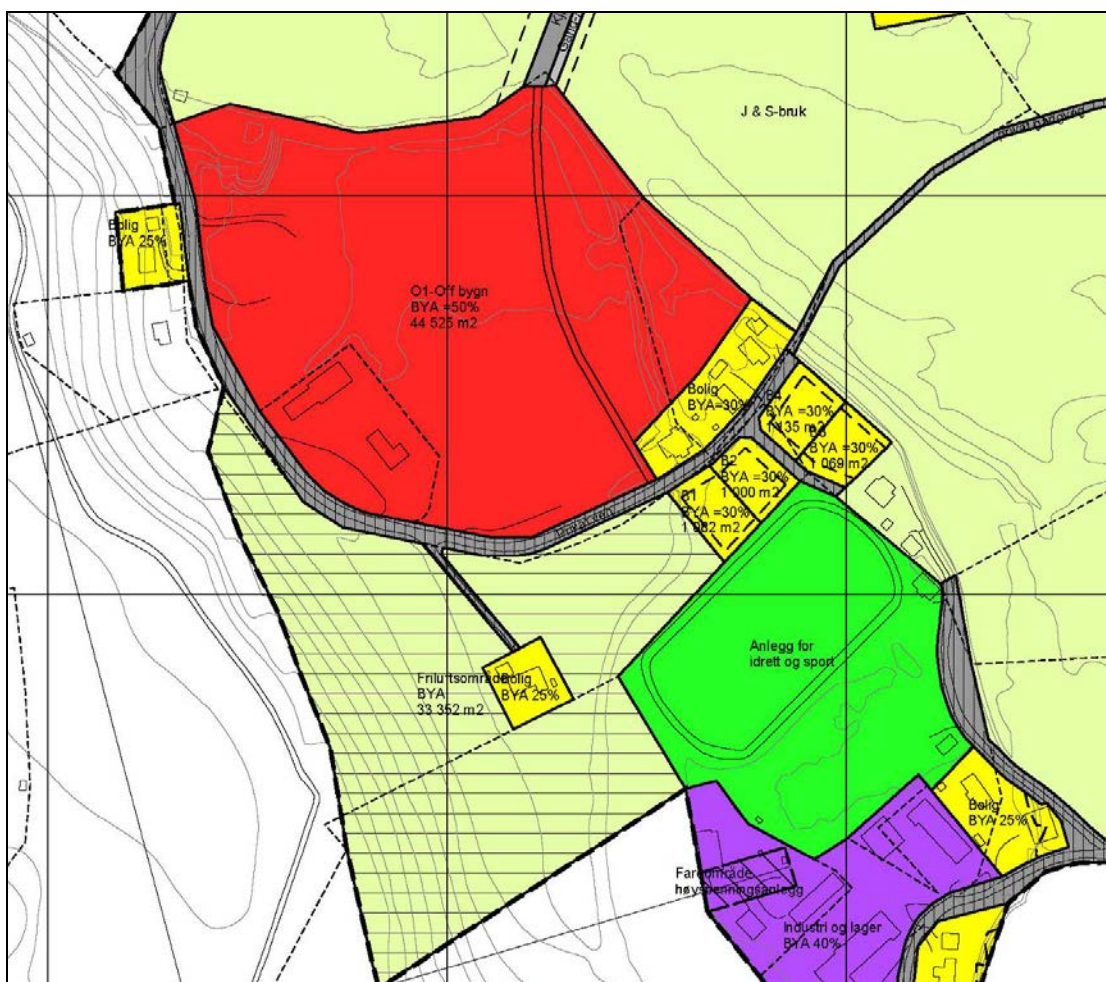


Kartutsnitt til høyre viser områder for forretning ved Coop.

4.1.3 Offentlige bygninger

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

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



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

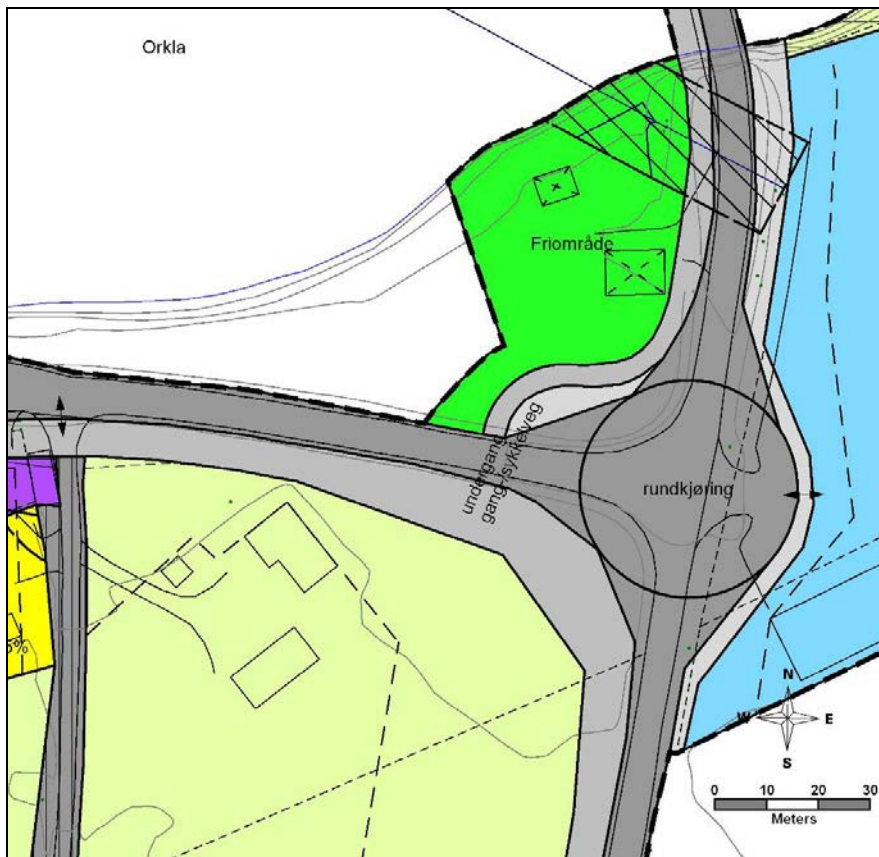
4.2 Offentlige trafikkområder

4.2.1 Atkomstveg til Ekserplassen

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

4.2.2 Rundkjøring rv 700/ rv 701

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



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

4.2.3 Gang-/sykkelveg

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

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

4.2.4 Avkjørsler

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

4.3 Fareområder

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

4.4 Spesialområder

4.4.1 Privat veg

Atkomstveger i boligområder er hovedsakelig vist som private veger.

Privat gangveg

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

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

4.4.2 Friluftsområde

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

4.4.3 Andre spesialområder

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

4.4.4 *Bevaring av bygninger og anlegg*

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

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

Planlagte tiltak i disse områdene må høres hos kulturminnemyndighetene.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MELDAL SENTRUM

Vedtatt 14.02.2008 – Sak 01/2008

1.0 Fellesbestemmelser

2.1 Vegetasjon og terreng

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

2.2 Avkjørsler og kryss

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

2.0 Byggeområder

2.1 Ny bebyggelse

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

2.2 Flom

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

2.3 Utendørs lagring

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

2.5 B1-B4 og O1

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

2.6 B6- B12

Det skal opparbeides lekeareal på minimum 25 m² for hver boenhet samtidig med bebyggelsen for øvrig.

2.7 Område for offentlig bebyggelse og kombinerte formål som inkl allmennyttig formål

Arealer foran innganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. Utearealene forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

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

2.8 Område for bolig og kombinerte formål som inkl bolig

Boliger skal være tosidig belyst. Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal. Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass for hver boenhet.

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

2.9 Område for forretning og kombinerte formål som inkl forretning og kontor

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

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

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

3.0 Offentlige trafikkområder

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

4.0 Spesialområder

4.1 Bevaring av bygninger og anlegg

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

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

4.2 Friluftsområde

Anlegging av stier og oppføring av mindre installasjoner for friluftsmål med maks 4m2 bebygd areal tillates.

4.3 Frisiktsone ved veg

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

4.4 Annet spesialområde

Annet spesialområde ved Meldal prestegård skal nyttes til historisk hage.

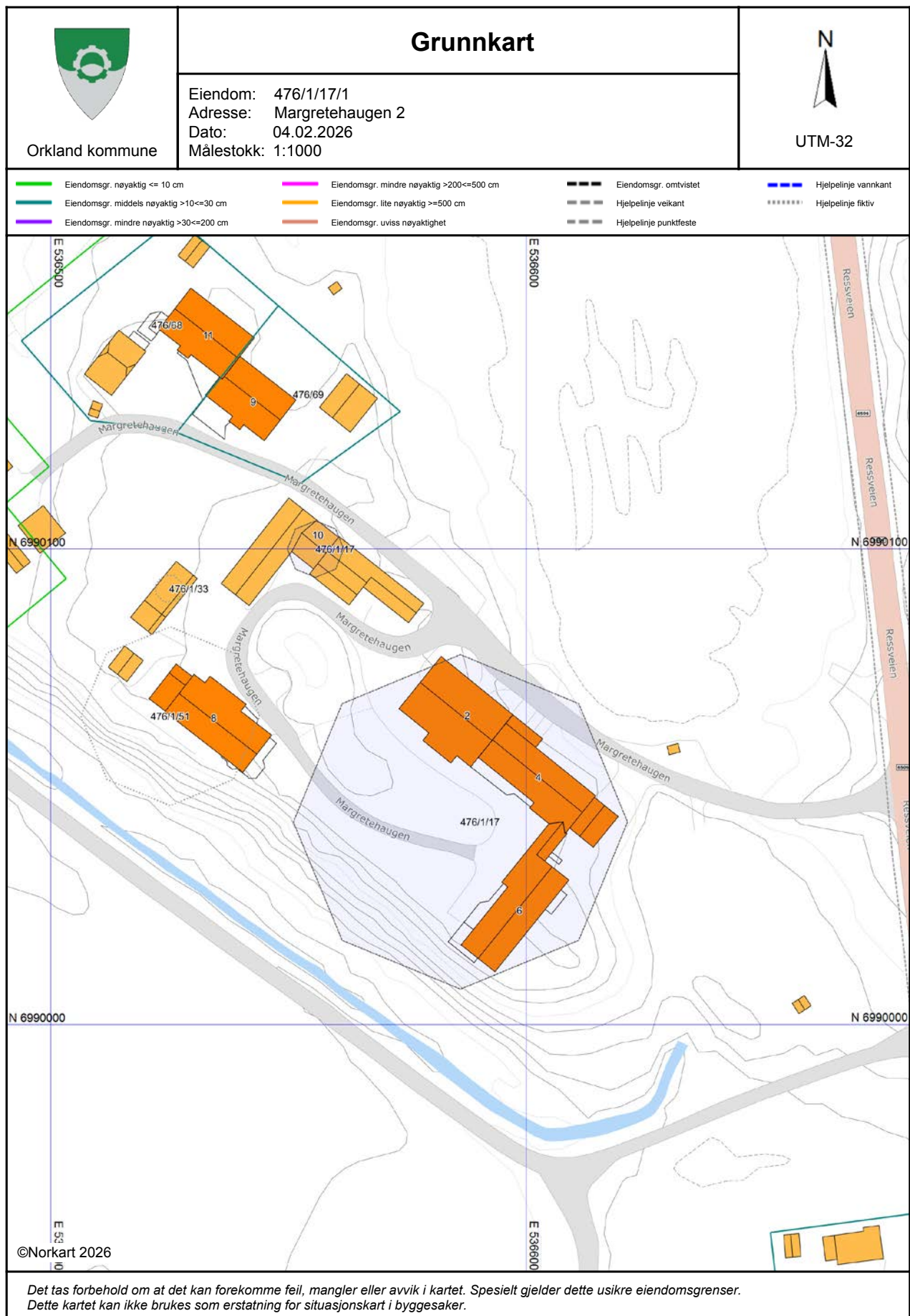
5.0 Fellesområder

Felles lekeareal 3 er felles for områdene B21-B27.

Felles lekeareal 4 er felles for boliger i området Moflata.

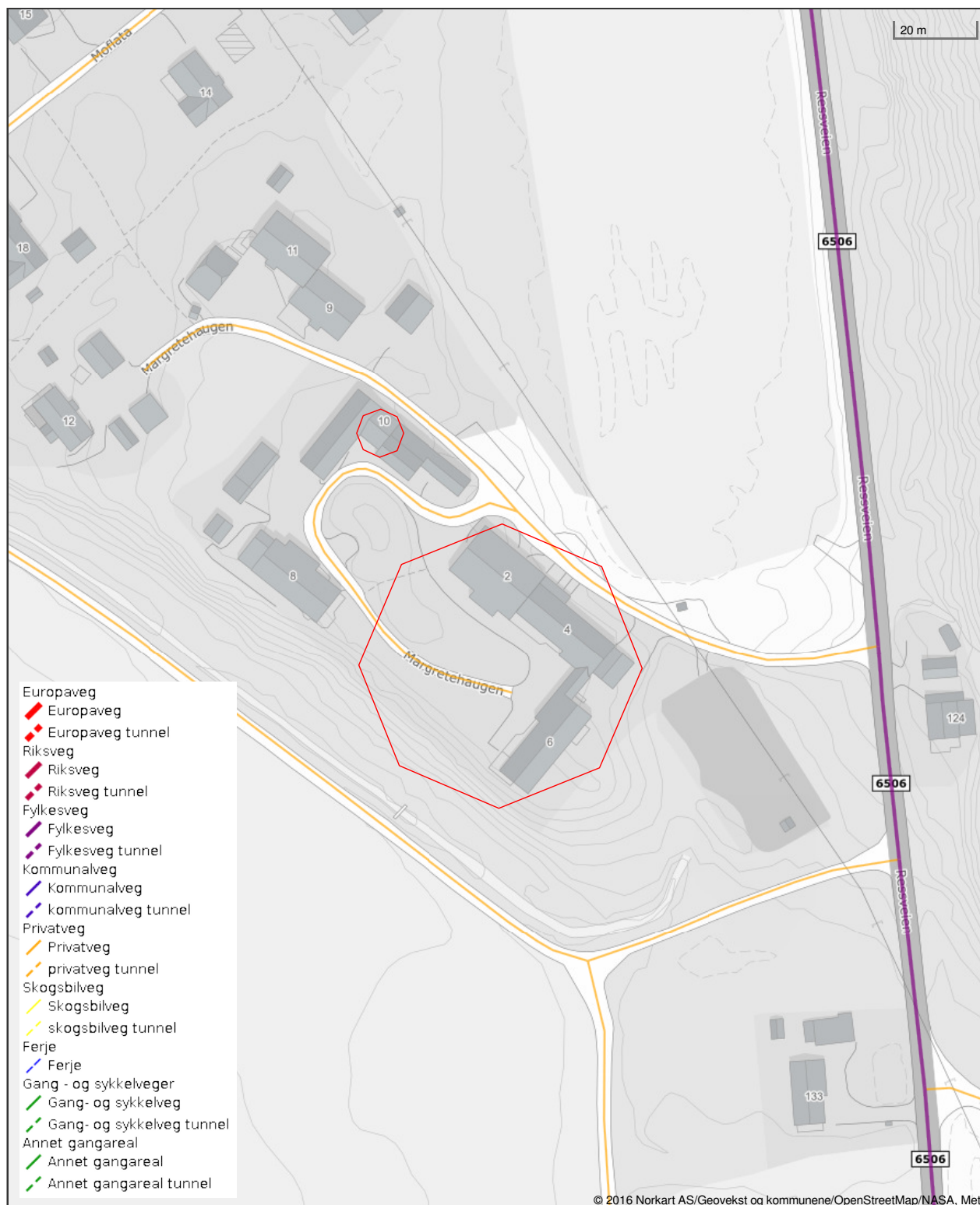
Felles lekeareal 5 er felles for boliger i området Margrethehaugen.

Utearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen for øvrig.





Vegstatuskart for eiendom 5059 - 476/1/17/



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.



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 eieendom (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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Margrethehaugen 2
7336 MELDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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 viderefremidlet 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