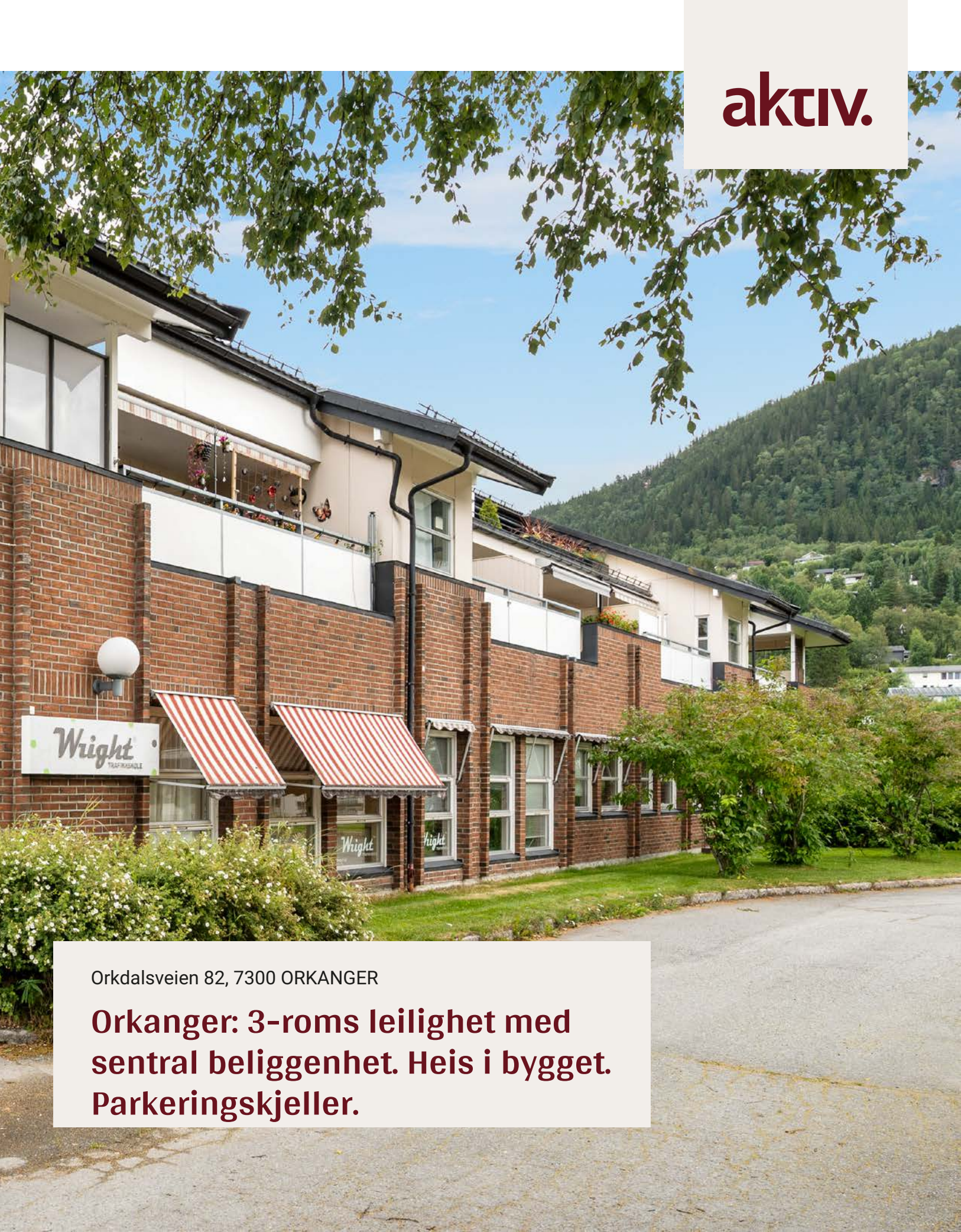




aktiv.

Orkdalsveien 82, 7300 ORKANGER

**Orkanger: 3-roms leilighet med
sentral beliggenhet. Heis i bygget.
Parkeringskjeller.**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 78 804,-
Total ink omk.: Kr 2 968 804,-
Felleskostn.: Kr 8 285,-
Selger: Astrid Grut
Gunvor Kristine Berg
Toril Ingvaldsen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 82/93 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 332
Snr. 2
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1702250180

Velkommen til Orkdalsveien 82!

3-roms leilighet beliggende i et meget attraktivt og populært område. Området er nærmest "midt i smørøyet" på Orkanger, så har man kort gange til kjøpesentrene og sentrum med godt utvalg av tilbud og fasiliteter, samt skole, barnehage og idrettsanlegg.

Bygget er delt med næringsdel i 1. etg. og leiligheter over.

Leiligheten er i byggets 2. etg. og inneholder:

Romslig gang med garderobeskap, 2 soverom, stue, kjøkken, bad og bod. Terrasse med utgang fra stua. Denne er sørvendt.

I kjelleren er det p-kjeller hvor leiligheten disponerer én plass, og har romslig sportsbod.

Lettvint med heis i bygget og gangavstand til alt av fasiliteter på Orkanger.

Det ble lagt nytt gulv på stue, kjøkken og gang i januar 2025.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Egenerklæring	33
Tilstandsrapport	36
Info fra forretningsfører/borettslaget	51
Kommunal info	68
Tinglyste erklæringer	86
Energiattest	112
Nabolagsprofil	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² BRA-e er bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 82 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget.

Tomten er festet. Bortfester er Orkland kommune.

Festetiden settes til 80 år, regnet fra 1994.

Festeavgiften inngår i fellesutgiftene.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1994.

Festekontrakt datert

24.06.1994.

Beliggenhet

Leiligheten er plassert svært sentralt ved Orkanger sentrum. Like ved eiendommen har man bussforbindelser, nye Orkla Sparebank, flotte boområder samt kort gange til

sentrumsfasilitetene. For den aktive har man fine turområder langs elva, flott fotballanlegg, idrettshall, klatrehall og badeplasser på Orkanger. I 2020 åpnet også badeanlegg ved Idrettsparken, kun en kort gåtur fra eiendommen.

Ca. 4 km. unna finner man Ulvåsmarka med oppkjørte skiløyper og fine turstier.

For veldig mange har man det man trenger på Orkanger; butikker, kjøpesenter, restauranter, skoler, barnehager, arbeidsplasser og aktivitetstilbud. Om man jobber i Trondheim, er Orkanger en fin by godt tilrettelagt for pendleren. Her slipper man storbyens stress.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager på Orkanger, i gangavstand fra eiendommen.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole, kun få hundre meters gange fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser i Orkdalsveien, like ved eiendommen.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

"Bygget er oppført i betong, utvendig belagt med teglstein og fasadeplater. 2-lags vinduer. Leiligheten ligger i 2. etasje.

Parkeringsplass og bod i kjeller.

Det bemerkes at de fleste bygningselementer er fra byggeår og er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid."

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke fylt ut egenerklæringsskjema da eiendommen selges for dødsbo og fullmektig/selger har aldri bebodd leiligheten og dermed ikke besitter kjennskap til leiligheten.

Innhold

Leiligheten er i byggets 2. etg. og inneholder:

Romslig gang med garderobeskap, 2 soverom, stue, kjøkken, bad og bod. Terrasse med utgang fra stua. Denne er sørvendt.

I kjelleren er det p-kjeller hvor leiligheten disponerer én plass, og har romslig sportsbod.

Standard

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

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Nytt laminatgulv på stue, gang og kjøkken i 2025.

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er fra byggeår, og har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.

Av utstyr er det wc, servant dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Badet er funksjonsmessig i orden, men tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

Kjøkkenet har laminat fra 2025, og kjøkkeninnredning fra byggeår.

Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Det er felles varmtvannsforsyning til alle leiligheter.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

I kjelleren er det p-kjeller hvor leiligheten disponerer én plass, og har romslig sportsbod.

Parkeringen er nr. 3 på venstre side når man kjører inn porten.

Det opplyses at det i tillegg er to gjesteparkeringsplasser utenfor bygget.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

1071347

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig ifbm. dødsbo. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne

med bistand fra teknisk sakkyndig.

Megler snakket med styreleder i borettslaget 08.09.25 og fikk informasjon om vannskade på en terrasse ifbm. avløp. Årsak iht. rapport: "Skadeårsaken skyldes tilstopping av sluk på terrasse som følge av oppsamling av grus, småstein og organisk materiale." Megler kontaktet BL og fikk oversendt rapporten. Denne er vedlagt i salgsoppgaven. Iflg. styreleder er avløpet/sluket trolig felless fra leiligheten som her selges.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el.

Varmekabler i gulv bad.

Takstmann opplyser at det er felles varmtvannsforsyning til alle leiligheter og at det er felles bereder til leilighetene.

Styreleder Meland i BL opplyser: «varmtvannet er felles for hele sameiet. Forbruk og strøm til varmtvann fordeles etter brøk.»

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 683 345,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 733 380,- pr. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene dekker renter og avdrag, bygningsforsikring, vedlikehold, brøyting/strøing, rengnskap, TV/nett og kommunale avgifter.

Forretningsfører opplyser at det pr. 08.08.25 ikke er planlagt endring av fellesutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 285

Andel Fellesgjeld

Kr 78 804,- pr. 31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld

Gjeld kr 522 112,- pr. 08.08.25

Andel fellesgjeld

Gjeld kr 78 804,- pr. 31.12.24

Lånebetingelser

1. Orkla Sparebank

Rentesats: 6,2% nominell rente.

Her gjenstår pr. 08.08.25 kr 445 604,- og dette skal iht. nedbetalingsplan være nedbetalt i august 2034. Lånet ble først betalt fra august 2024.

2. Husbanken

Rentesats: 4,62%

Her gjenstår pr. 08.08.25 kr 76 508,- og dette skal iht. nedbetalingsplan være nedbetalt i november 2025.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rømme Borettslag

Organisasjonsnummer

971506792

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Rømme borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Se referat fra gen.forsmaling 2025, årsregnskap for 2024 og vedteter vedlagt i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld

Gjeld kr 522 112,- pr. 08.08.25

Andel fellesgjeld

Gjeld kr 78 804,- pr. 31.12.24

Lånebetingelser

1. Orkla Sparebank

Rentesats: 6,2% nominell rente.

Her gjenstår pr. 08.08.25 kr 445 604,- og dette skal iht. nedbetalingsplan være nedbetalt i august 2034. Lånet ble først betalt fra august 2024.

2. Husbanken

Rentesats: 4,62%

Her gjenstår pr. 08.08.25 kr 76 508,- og dette skal iht. nedbetalingsplan være nedbetalt i november 2025.

I referat fra generalforsamling står bl.a. følgende:

"Ellers må vi bare innse at bygget etter hvert krever en del ekstra vedlikehold. Som eksempel er elektrisk anlegg i fellesrom/garasje. Armatorene begynner å ble utslitte og lysrørene er gått ut av produksjon. Ved eventuell el-inspeksjon blir det nok snakk om å skifte ut og installere nytt. Håper vi slipper å foreta store ting før neste år når vi blir ferdige med Husbanken."

Ut fra ovennevnte informasjon er det å formode at borettslaget i tiden som kommer vil foreta oppgradering/vedlikehold, som kan kreve låneopptak/økning av fellesgjeld og fellesutgifter. Megler har ikke fått nærmere informasjon rundt dette enn det som er å hente fra generalforsamlingen.

Forretningsfører opplyser at det pr. 08.08.25 ikke er planlagt endring av fellesutgifter.

IN-Ordning

Pr idag ikke IN-ordning (mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld) for dette borettslaget.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde i 2024 et underskudd på kr 346 016,-. Dette bl.a. på grunn av oppgradering av heis samt økte utgifter til vedlikehold utført av sameiet.

Se referat fra gen.forsmaling 2025, årsregnskap for 2024 og vedteter vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke mottatt husordensregler fra borettslaget.

Dyrehold

Iht. skriv fra 2009 fra styremøte, ble det behandlet søknad om anskaffelse av huns.

Det ble da vedtatt at det godkjennes at det holdes hund/kjøledyr i BL. Forbehold om at det ikke må være store dyr.

Se skriv fra borettslaget vedr. dyrehold vedlagt i prospektet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Admento Orkanger

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 332, seksjonsnummer 2 i Orkland kommune. Andelsnr. 4 i Rømme Borettslag med orgnr. 971506792

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/5/332/2:

08.07.1994 - Dokumentnr: 3956 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Pant for forfalt festeavgift

Inntatt div. andre best., bl.a. at tomten ikke kan overdras så lenge den er ubebygd

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1996 - Dokumentnr: 184 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver ORKDAL KOMMUNE

KJØP AV OFFENTLIG TILFLUKTSROMPLASSER M.V.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1994 - Dokumentnr: 3956 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Pant for forfalt festeavgift
Inntatt div. andre best., bl.a. at tomten ikke kan overdras
så lenge den er ubebygd
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1994 - Dokumentnr: 4065 - Erklæring/avtale
OM MAKESKIFTE MELLOM ORKDAL KOMMUNE OG ORKDAL SPAREBANK
VEDR. PARKERINGSPLASS
Overført fra: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:332
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1995 - Dokumentnr: 3022 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 54/100

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse 16.06.1995
Det er gitt ferdigattest i 2012 som gjelder fasadeendring, etablering av
parkeringsplasser.
Det er gitt ferdigattest 05.02.2010. Denne gjelder endring av planløsning i
næringsbygg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.09.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål og reguleres av
reguleringsplan: Rømme Øvre.
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, nåværende iht. kommuneplanens arealdel.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, ev. hentes
ut på kommunens hjemmeside.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i

borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.08.2025







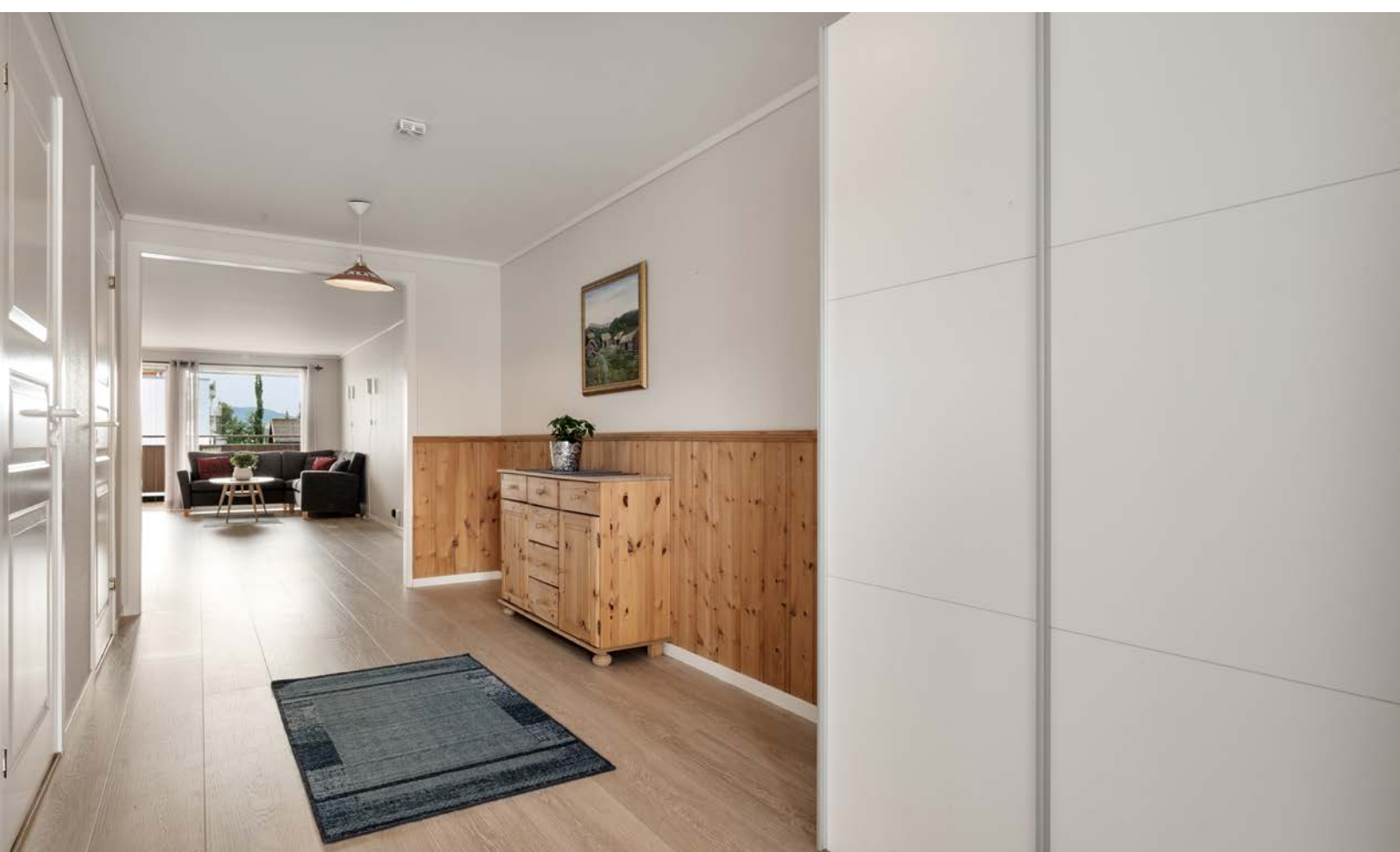






















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250180	
Selger 1 navn	
Astrid Grut	
Gateadresse	
Orkdalsveien 82	
Poststed	Postnr
ORKANGER	7300
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Tordis Andersen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1702250180

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250180

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Grut	73ccade709358a8e14a8c f537355bcdf4a0c5022	06.08.2025 08:03:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250180

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Orkdalsveien 82, 7300 ORKANGER
 ORKLAND kommune
 gnr. 5, bnr. 332
 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 18900-1629

Referansenummer: KO1721

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i betong, utvendig belagt med teglstein og fasadeplater. 2-lags vinduer. Leiligheten ligger i 2. etasje. Parkeringsplass og bod i kjeller. Det bemerkes at de fleste bygningselementer er fra byggeår og er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse mot sør med tilkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Nyttlaminatgulv på stue, gang og kjøkken i 2025. Etsjeskiller er av betongdekke. Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Badet er fra byggeår, og har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.
Av utstyr er det wc, servant dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Badet er funksjonsmessig i orden, men tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet står foran oppgradering. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat fra 2025, og kjøkkeninnredning fra byggeår.
Ventilator over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Det er felles varmtvannsforsyning til alle leiligheter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

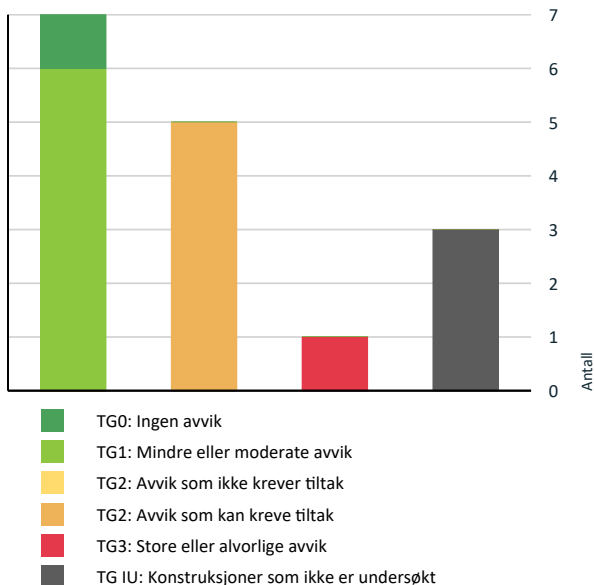
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

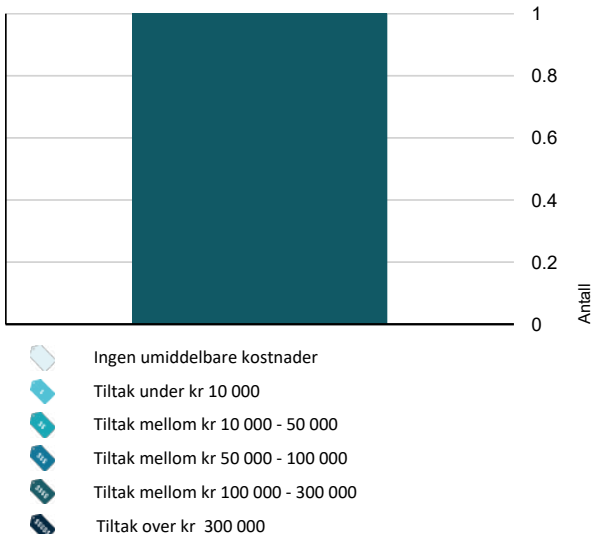
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør med tilkomst fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Nyttlaminatgulv på stue, gang og kjøkken i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Radon

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er fra byggeår, og har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet er funksjonsmessig i orden, men tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeår, og har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Badet er funksjonsmessig i orden, men tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet står foran oppgradering. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat fra 2025, og kjøkkeninnredning fra byggeår. Ventilator over stekesone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG IU Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning til alle leiligheter.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Pga alder anbefales det el-kontroll.**

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

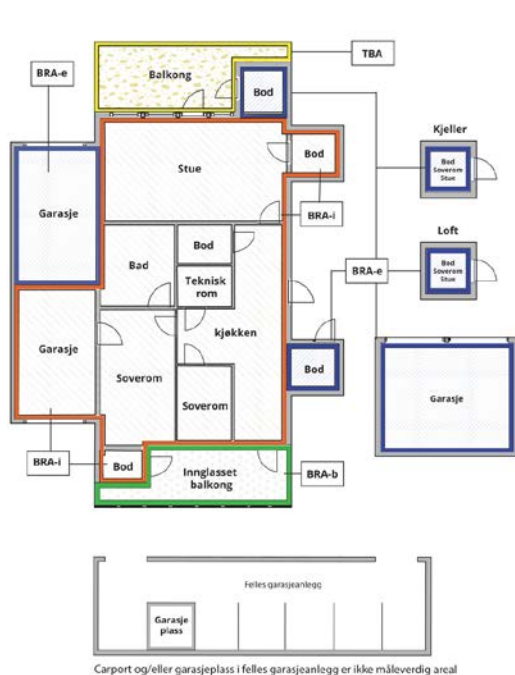
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82			82	10
Kjeller		11		11	
SUM	82	11			10
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bod, 2 soverom, Bad, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Egil Indergård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	5	332		0	2753.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Orkdalsveien 82							
Hjemmelshaver							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RØMME BORETTSLAG	971506792			Grut Astrid, Berg Gunvor Kristine, Ingvaldsen Toril

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1721>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

REFERAT FRA GENERALFORSAMLING RØMME BORETTSLAG

Møtet avholdt hos Dagrun og Jørn mandag 31.03.2025 kl. 19:00

Oppmøte: 6 av 7 andelseiere var representert. Britt og Wiggo møtte ikke.

SAKLISTE:

1. Sakliste og innkalling ble godkjent med tillegg om valg av 1 ny representant til styret.
2. Jørn valgt til møteleder , Marit Furan Schei til sekretær og Helga Syrstadeng til å underskrive protokollen.
3. Årsregnskapet for 2024 ble godkjent. Godkjent ble også styrets uttalelse til BDO og revisors beretning. Regnskapet viser stort underskudd for året. Det skyldes i hovedsak reparasjon av heisen samt økte utgifter til vedlikehold utført av sameiet.
4. Godtgjørelse til styreleder i Rømme Borettslag og Sameiet OV 82 ble fastsatt til kr 15.000,- på hver . Borettslagets andel av honorar til leder i sameiet utgjør kr. 9.300,- I budsjettet for 2025 er det satt av kr. 27.800,- inkl. arbeidsgiveravgift.
Denne posten ble godkjent som foreslått i innkallingen uten andre innspill.
5. Budsjett og husleieberegning for 2025 ble gjennomgått ihh til informasjon i mail fra januar i år . I tillegg ble det orientert om stor volumøkning på vann og avløp . Eksempelvis fra 414 m3 i 2020 til 660m3 i 2024 som avlest forbruk. Denne forbruksøkningen er vanskelig å forstå da det ikke har skjedd forandringer i borettslaget som skal tilsi denne økningen. Vi vil derfor foreta kontrollavlesning i perioder på helg og ukedager. Jørn undersøker med rørlegger det kan være feil med måler og evt kalibrere/skifte måleren. Jeg vil også sende n henvendelse til kommunen vedr.dette.
6. Valg av ny styrerepresentant (tilleggssak) . På grunn av at Erling er i ferd med å selge leiligheten sin , velger vi å erstatte ham i styret for borettslaget. Valgkomiteen har ikke kommet med forslag. Styreleder har derfor foreslått at Helga Syrstadeng velges inn i styret for 2 år.
Vedtak: Helga Syrstadeng er valgt til nytt styremedlem i 2 år og erstatter Erling K Husby fra 01.04.2025
7. Eventuelt . På spørsmål fra Helga ble det oreientert om beredskapslager og tilfluktsrom. Hver enkelt er ansvarlig for sitt beredskapslager. Tilfluktsrommet er offentlig og vi vil få den hjelpen vi trenger med klargjøring av rommet som å sette inn jerndøra som ligger i gangen . Vi har 72 timer på oss til klargjøring,riving av boder,koble opp vann,montere tørrdoer og montere batterier for nødllys.

Siste år har vært utfordrende økonomisk,ekstrautgifter på heis og røropplegg med lekkasjer. Dessverre en stor vannskade i forb. med

uheldige værforhold i desember . Dette var forsikringssak og er reparert nå. Veldig beklagelig for de som ble utsatt for dette. For å unngå at sluker og nedløp fryser pga klimaendringer bør vi sørge for å montere varmekabler i slukene. Astrid har hatt utfordring med sluket på terassen. Vi har avtalt med håndverker for å få ordnet dette. Det presiseres at andelshaverne har ansvar for å holde sluker rene. Videre ble det diskusjon om konstruksjon på taknedløp og føre disse på utvendig vegg. Dette er så omfattende og kostnadskrevende, om det i det hele tatt lar seg gjennomføre, at dette anses som uaktuelt i første omgang.

Einar og Jørn orienterte om rep av heis og om uenighet om motorreparasjonene. Viklinger på motor var ikke skiftet ,noe som var spesifisert i tilbudt fra Otis ,da verkstedet anså det som unødvendig. Etter noen runder aksepterte vi en reduksjon på 7.000,- kr. eks mva. mot at vi fikk 5 års garanti på motorene mot tidligere meddelt 1 år.

Når det gjelder takvedlikeholdet i 2023 så gjorde firmaet seg ikke ferdig . De sendte regning,men vi klagde på halvferdig arbeid og ikke i henhold til tilbud. Ble lovt at de skulle gjøre seg ferdig i juli 2023, men har hverken sett eller hørt noe fra dem og fakturaen er kreditert. Taket er såpass greit at vi mener det holder noen år.

Ellers må vi bare innse at bygget etter hvert krever en del ekstra vedlikehold .Som eksempel er elektrisk anlegg i fellesrom /garasje. Armaturene begynner å bli utslitte og lysrørene er gått ut av produksjon. Ved eventuell el-inspeksjon blir det nok snakk om å skifte ut og installere nytt. Håper vi slipper å foreta store ting før neste år når vi blir ferdig med Husbanken.

Avtalen med Telenor har en varighet på 5 år. Da er anlegget vårt og vi kan søke nye samarbeidspartnere hvis det er ønskelig. Programpakker og datapakke kan hver enkelt forandre etter eget ønske,men de poengene som evt. overskrider maksimum må betales av hver enkelt.

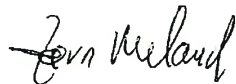
Møtet hevet kl 21:00

Oranger 01.04 2025

Jørn Meland

Marit F Schei

Helga Syrstadeng



Årsregnskap for
RØMME BORETTSLAG

971506792

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

RØMME BORETTSLAG
971 506 792

 BankID Signing
Jørn Meland (Rømme Borettslag)
2025-02-24

 BankID Signing
Erling K. Husby (Rømme Borettslag)
2025-02-24

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		660 622	560 368
Sum driftsinntekter		660 622	560 368
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	11 410	11 410
Annen driftskostnad	2	971 075	397 141
Sum driftskostnader		982 485	408 551
Driftsresultat		-321 863	151 817
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		738	539
Sum finansinntekter		738	539
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		24 892	15 574
Sum finanskostnader		24 892	15 574
Netto finans		-24 154	-15 035
Årsresultat		-346 016	136 782
Overføringer			
Annen egenkapital	3, 4	-346 016	136 782
Sum overføringer		-346 016	136 782

RØMME BORETTSLAG
971 506 792

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 6	6 062 978	6 062 978
Sum varige driftsmidler		6 062 978	6 062 978
Sum anleggsmidler		6 062 978	6 062 978
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 283	0
Andre kortsiktige fordringer		0	17 801
Sum fordringer		7 283	17 801
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	94 958	38 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4	94 958	38 501
Sum omløpsmidler		102 241	56 302
SUM EIENDELER		6 165 219	6 119 280

RØMME BORETTSLAG
971 506 792

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	3	700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	2 134 004	2 480 020
Sum opptjent egenkapital		2 134 004	2 480 020
Sum egenkapital		2 134 704	2 480 720
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 6	614 744	295 966
Øvrig langsiktig gjeld	6	3 334 000	3 334 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 948 744	3 629 966
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 102	6 688
Annen kortsiktig gjeld		73 670	1 906
Sum kortsiktig gjeld		81 772	8 594
Sum gjeld		4 030 516	3 638 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 165 219	6 119 280

ORKANGER, 11.02.2025

Jøm Meland
styrets leder

Viggo Moe
Viggo Moe
styremedlem

Erling Kvarsnes Husby
styremedlem

RØMME BORETTSLAG
971 506 792

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Tornter, bygninger og anlegg (garasjebygg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0% ut i fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold jf. vedlikeholdsnote.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	11 410	11 410

Mer om årsverk og lønn

Det er utbetalt styrehonorar.

Note 2 - Vedlikehold

Vedlikehold utføres av Sameiet Orkdalsveien 82. I 2024 er det gjennomført en større reparasjon av heisen i bygget. Kostnadene for dette arbeidet er løpende viderefakturert til Rømme Borettslag (62%) og Postgården (38%). Borettslaget har tatt opp lån i Orkla Sparebank for å dekke sin andel av kostnadene.

RØMME BORETTSLAG
971 506 792

Note 3 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Opp tjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	700	2 480 020	2 480 720
Årsresultat	0	-346 016	-346 016
Egenkapital 31.12.2024	700	2 134 004	2 134 704

Note 4 - Disponible midler

Disponible midler	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Disponible midler pr. 01.01	47 708	308 573
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-346 016	136 782
Avdrag på langsiktige lån	-156 222	-397 647
Tilbakeføring av avskrivning		
Påkostninger / rehabilitering		
Innbetalt innskudd		
Opptak av lån	475 000	
Årets endring disponible midler	-27 238	-260 865
Disponible midler 31.12	20 470	47 708
Omløpsmidler	102 241	53 180
Kortsiktig gjeld	81 771	5 472
Disponible midler 31.12:	20 470	47 708

Note 5 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	6 062 978
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	6 062 978
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	6 062 978

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Bygningene er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.

RØMME BORETTSLAG
971 506 792

Note 6 - Pantegjeld og borettsinnskudd

Långiver	Husbanken	Orkla Sparebank Nytt lån 2024	Totalt
Opprinnelig lånebeløp	2 730 000	475 000	3 205 000
Nedbetalt tidligere	-2 434 034		-2 434 034
Nedbetalt i år	-144 662	-11 560	-156 222
Sum pantegjeld 31.12.2023	151 304	463 440	614 744

Andel av langsiktig gjeld som forfaller til betaling etter 5 år fra balansetidspunktet utgjør kr 258 110,-

Antall andeler, andel gjeld	Antall andeler	Andel gjeld
	1	88 250,53
	1	78 804,22
	1	78 804,22
	1	78 804,22
	1	89 058,00
	1	97 024,58
	1	103 998,23
SUM GJELD	7	614 744,00

Borettsinnskudd: 3 334 000

Pantegjeld og borettsinnskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 7 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Bundne bankinnskudd utgjør kr 0,- pr 31.12.24.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Vedtekter

Rømme Borettslag

org nr. 971 506 792

vedtatt på konstituerende generalforsamling 07.12.1994
og sist endret den xx.xx.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rømme borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretll) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Orkdal kommune og har forretningskontor i Orkdal kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget før at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfallsskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel : laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal enten kunngjøres ved intern distribusjon, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstander er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandstelleskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir lagd rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygders grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan la alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagslover eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

RØMME BORETTSLAG

Det er avholdt styremøte i Rømme borettslag, torsdag 19 november 2009

Sak 1: Dyrehold i Rømme borettslag.

Det har kommet forespørsel fra Aud og Jens Olsen om anledning til å anskaffe hund.

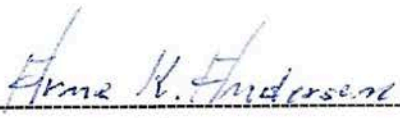
Dette har ikke vært behandlet i Rømme borettslag tidligere. I våre vedtekter, vedtatt på generalforsamling 10.12.08, står det i kap. 4, §4-1 pkt. 5, sitat:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Styret har diskutert saken og har kommet fram til at vi ikke er imot at det blir anskaffet hund. Vi vil ta forbehold om at det ikke må være en stor hund og det må heller ikke føre til ulempe for de andre beboerne, i form av støy, ekstra renhold og lignende.

Vedtak: Styret godkjenner at det holdes hund/kjæledyr i borettslaget. Vi tar forbehold om at det ikke må være store dyr.
Det må til enhver tid undersøkes om noen reagerer allergisk på dyr.
Dyrehold må ikke føre til ulempe for de andre beboerne, i form av støy, ekstra renhold og lignende.
Ved nye andelseiere må styre godkjenne ev kjæledyr.

Orkanger, 19 november 2009


Aase Bye Havik Arne K. Andersen Edel Guldseth

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnummer		Løpenummer	
	2011/5986		18082/2012	
	Byggested			
	Orkdalsveien 82 B			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
5	32			

Ansvarlig søker: On AS Arkitekter og ingeniører	Tiltakshaver: Postgården AS Orkdalsveien 82 7300 ORKANGER
--	--

Tillatelse etter:		Søknad mottatt
x	Søknad om rammetillatelse:	
x	Søknad om igangsettingstillatelse:	28.09.11

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art			
Fasadeendring, etablering av parkeringsplasser			
Vedtak fattet		Vedtak dato	Vedtaksnummer
Plan og forvaltning		30.09.11	429/11
Ferdigstilt	Jfr. Gjennomføringsplan utkvittert av		
06.09.12	Stig Atle Moe		
Merknader	Ansvarlig søker har levert utkvittert gjennomføringsplan som bekreftelse på at han har mottatt alle nødvendige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og han har bekreftet overfor kommunen at ansvarlig søkerfunksjonen er ivarettatt på en tilfredsstillende måte. Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker, og alle andre ansvarsrettsinnehavere, må oppbevare all underliggende dokumentasjon knyttet til sin funksjon /oppgave i byggesaken i 5 år fra dagens dato, dette tilsvarer den periode hvor kommunen kan velge å varsle tilsyn i byggesaken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendringer krever særlig tillatelse, jfr. søknadsplikten i Pbl. 20-1 bokstav d.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Orkanger	20.09.2012	Ingrid Voll

Kopi til	

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Reg.nr.: 95/009266	Jour.nr.: 94/01236	
Arbeidssted (adr.):	ORKEDALSVEIEN 82	7300 ORKANGER
GNR.: 00005	BNR.: 0004	FNR.:
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art:	POSTKONTOR/7 BOLIGER
Søknadsdato: 24.03.94	Vedtaksdato: 20.04.94	Saknr.: 0171/94
Byggherre: Origo Management AS		7013 TRONDHEIM
Anmelder: Origo Management AS		7013 TRONDHEIM
Ansvarshavende: Ing. Per Søvik AS - Per Søvik		7013 TRONDHEIM

Besiktigelse av arbeidet er foretatt, og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget: X
Følgende del av bygget:

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

LEILIGHET D VEST, 3. ETG. - JENS OLSEN

1. Avtrekk fra boder mangler og tilførsel til avtrekk kan ordnes med en spalte over eller under dører.
2. Avtrekk fra bad mangler.
3. Tilførsel til avtrekk fra dusj/WC mangler.
4. Røykvarsler må plasseres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.
5. Det må plasseres brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Byggherren velger selv om han vil ha brannslukkingsapparat eller husbrannslange. Ved innkjøp av apparat anbefales ABE, minst 6 kg.

LEILIGHET D ØST, 3. ETG. - GAUTE HAVIK

1. Tilførsel til avtrekk fra dusj/WC.
2. Tilførsel til avtrekk fra bad.
3. Avtrekk fra bod mangler.
4. Røykvarsler må plasseres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.
5. Det må plasseres brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Byggherren velger selv om han vil ha brannslukkingsapparat eller husbrannslange. Ved innkjøp av apparat anbefales ABE, minst 6 kg.
6. Hver boenhet må utgjøre egen branncelle.
Det vises spesielt til tetting ved raft og på loft.

LEILIGHET A VEST, 2. ETG. - IKKE SOLGT

1. Avtrekk fra bød og tilførsel til avtrekk mangler.
2. Tilførsel til avtrekk fra dusj/WC mangler.
3. Røykvarsler må plasseres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.
4. Det må plasseres brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Byggherren velger selv om han vil ha brannslukkingsapparat eller husbrannslange. Ved innkjøp av apparat anbefales ABE, minst 6 kg.

LEILIGHET B VEST, 2. ETG. - GERD BUAN

1. Avtrekk og tilførsel til avtrekk fra bod mangler.
2. Avtrekk og tilførsel til avtrekk fra bad mangler.
3. Røykvarsler må plasseres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.
4. Det må plasseres brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Byggherren velger selv om han vil ha brannslukkingsapparat eller husbrannslange. Ved innkjøp av apparat anbefales ABE, minst 6 kg.

LEILIGHET C, 2. ETG - SOFIE LANGÅS

1. Tilførsel til avtrekk fra bad og WC mangler.
2. Avtrekk og tilførsel til avtrekk fra bod mangler.
3. Røykvarsler må plasseres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.
4. Det må plasseres brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Byggherren velger selv om han vil ha brannslukkingsapparat eller husbrannslange. Ved innkjøp av apparat anbefales ABE, minst 6 kg.

LEILIGHET B ØST, 2. ETG. - IKKE SOLGT

1. Tilførsel til avtrekk fra bad mangler.
2. Avtrekk og tilførsel til avtrekk fra bod mangler
3. Røykvarsler må plasseres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.
4. Det må plasseres brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Byggherren velger selv om han vil ha brannslukkingsapparat eller husbrannslange. Ved innkjøp av apparat anbefales ABE, minst 6 kg.

LEILIGHET A ØST, 2. ETG. - JOSTEIN LJØKELSØY

1. Avtrekk og tilførsel til avtrekk fra bod mangler.
2. Tilførsel til avtrekk fra bad/WC mangler.
3. Røykvarsler må plasseres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.

LEIL A ØST, 2. ETG. - JOSTEIN LJØKELSØY, forts.

4. Det må plasseres brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Byggherren velger selv om han vil ha brannslukkingsapparat eller husbrannslange. Ved innkjøp av apparat anbefales ABE, minst 6 kg.

BYGGET FORØVRIG

INNSENDIG HOVEDTRAPP

Innsendig hovedtrapp skal ha solid håndlist på begge sider.

1. ETASJE

1. Avtrekk fra garderober mangler.

KJELLERETASJE

1. Dør mellom trapperom og tilfluktsrom skal ha slagretning som vist på godkjent tegning.
2. Strømbryter til portåpner for garasje må flyttes.
3. Tilfluktsrom skal godkjennes av sivilforsvaret.
Heis skal godkjennes av heiskontroll før ferdigattest utstedes.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Orkanger, 16.06.1995

Sign./Stempel

Orkdal Kommune
for Bygningsjefen

Jostein Asbjørnslett
Jostein Asbjørnslett
bygningskontrollør

Sendes til: Byggherre og ansvarshavende.

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2007/5724		Løpenr 2370/2010	
	Eiendom/byggested Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger			
	Gnr 5	Bnr 332	Festenr	Seksjonsnr

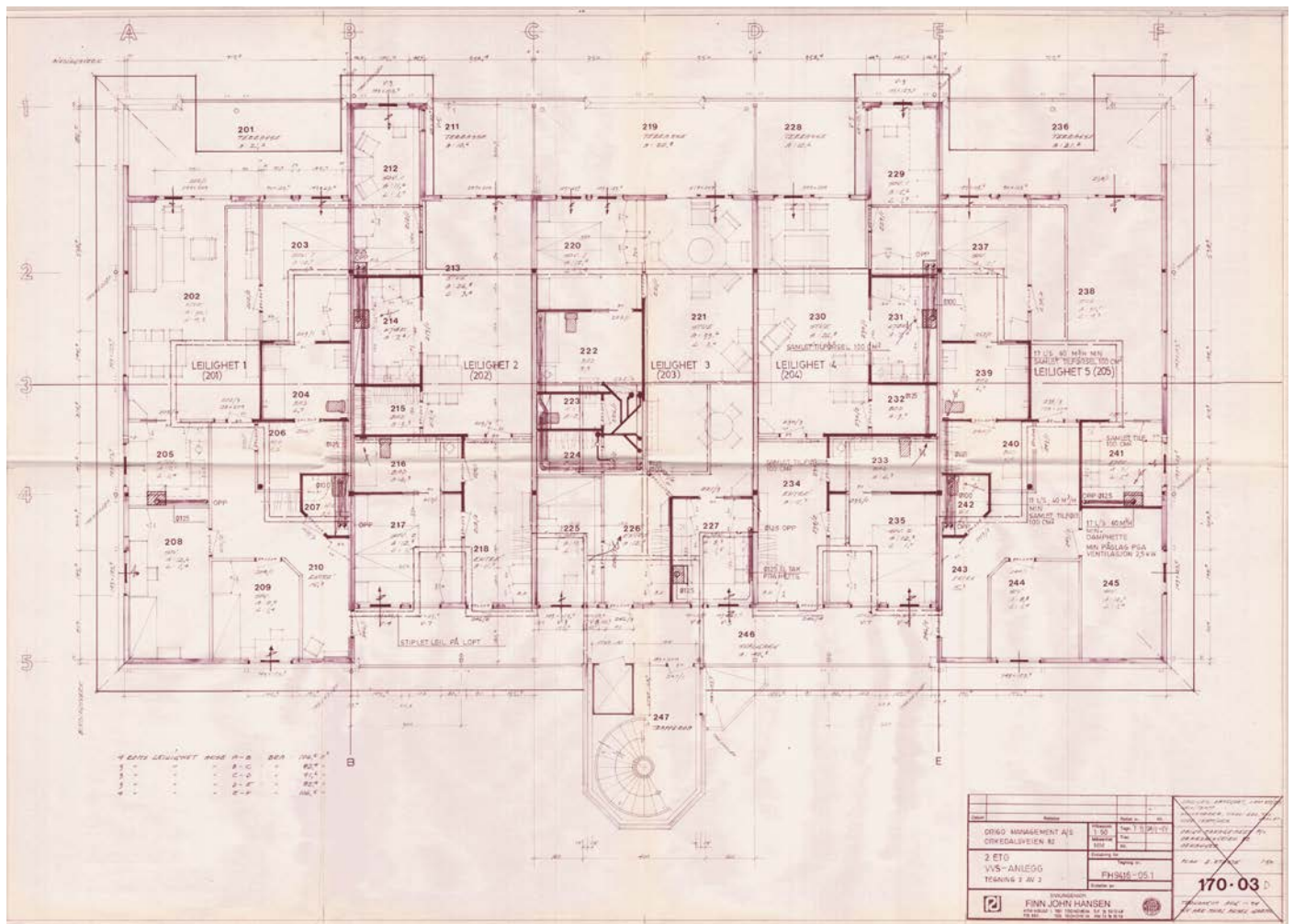
Ansvarlig søker (navn og adresse) Nilssen og Opøyen AS Orkdalsveien 82 7300 ORKANGER	Tiltakshaver (navn og adresse) Postgården Orkanger AS Orkdalsvn. 82 7300 Orkanger
---	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammetillatelse etter søknad	
☐	Igangsettingstillatelse etter søknad	
☒	Enkle tiltak / Tillatelse til tiltak	24.11.2009

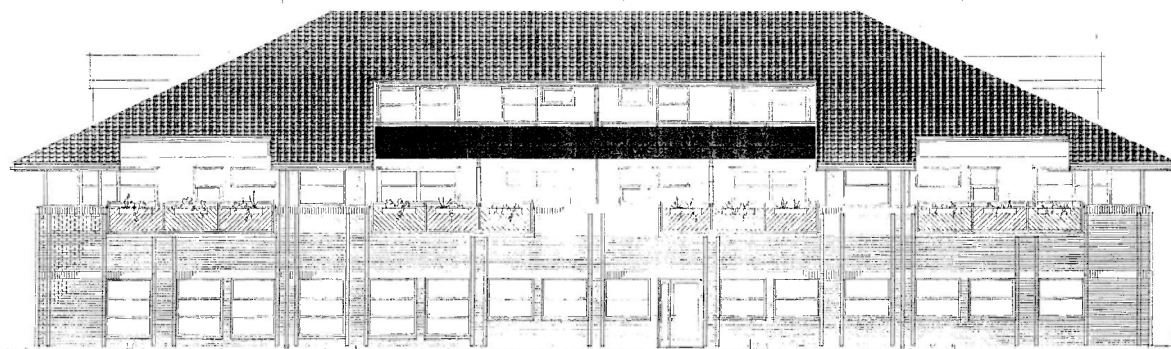
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Endring av planløsning i næringsbygg – bygnnr.10703735		
Vedtak fattet av Plan og forvaltning, administrativ behandling	Vedtak dato 07.12.2009	Saksnr 656/09
Dato sluttkontroll 01.02.2010	Kontrollansvarlig Nilssen og Opøyen AS v/Stig Atle Moe Ferdigmelding mottatt 01.02.2010 ligger til grunn for ferdigattest sammen med Som bygget tegning av 1.etasje mottatt 05.02.2010.	
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93) Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl §93)	

Underskrift		
Sted Orkanger	Dato 05.02.2010	Stempel/underskrift Elin Talke Strømsvik

Kopi til	
Postgården Orkanger AS	Orkdalsvn. 82
7300	Orkanger



DRUG MANAGEMENT AS ØKSGÅLVEIEN 82		1. TO 1. TO 1. TO		1. TO 1. TO 1. TO	
2. ETG		2. ETG		2. ETG	
VIS-ÅRLEGG		VIS-ÅRLEGG		VIS-ÅRLEGG	
TEGNING 2 AV 2		TEGNING 2 AV 2		TEGNING 2 AV 2	
Finn John Hansen		Finn John Hansen		Finn John Hansen	
170-03		170-03		170-03	



POSTGÅRDEN
ORKDALSVEIEN 82

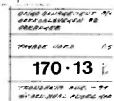
SKISSE 15.09.10

↑ Ny veranda/terrasse

R. 6.

NILSSEN OG OPØYEN AS
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR MNTE

PROJEKT: POSTGÅRDEN
170-14 C
15.09.2010





ORKEDALSVEIEN 82

FASADE MOT VEST.
Kilometer 1:100 - 25.03.1994



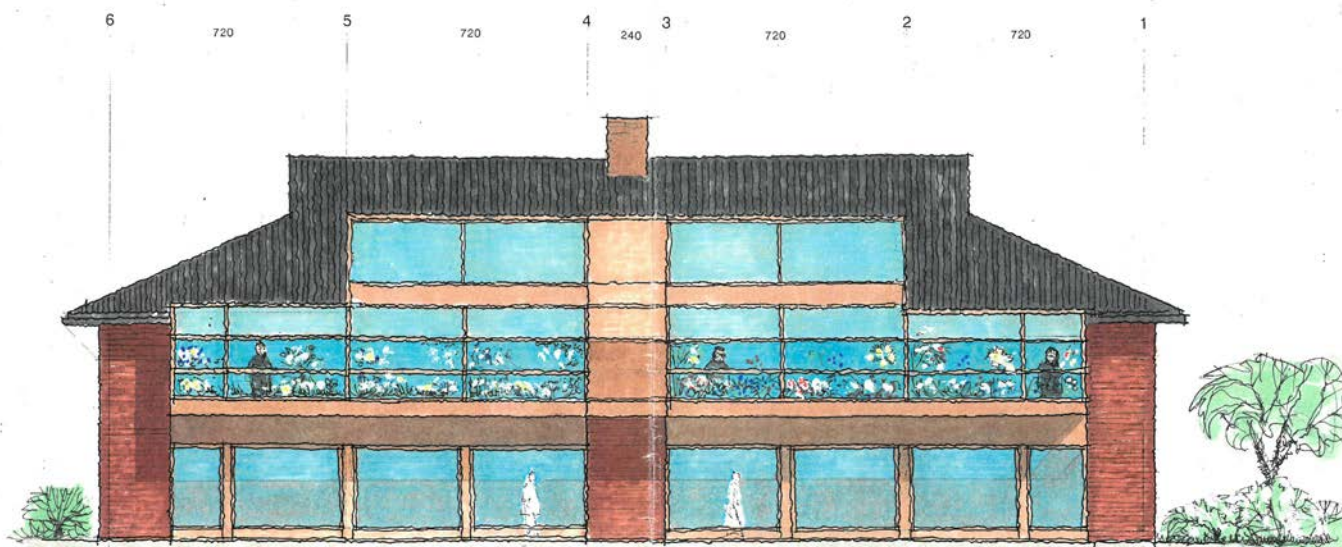
SIVILARKITEKT M.NAL NPA
NILS CHRISTIAN OTTESEN
KONGENS GATE 89 7012 TRONDHEIM

Modellering 04 78 79 79
Telefax 73 52 50 97
Telefon 73 52 42 74

OPDRAG NR 320

TEGNING NR

207



"HARING" FASADE" - første etasje.
 BOLIGHUS
 VINTERHAGER, - annen og tredje etasje.



Førentet inngang for publikum til posten.

ORKEDALSVEIEN 82

FASADE MOT SUD
 Målestokk 1:100 25.03.1994

48/94
 Tegnet m.m. 28.03.94

	SIVILARKITEKT ARKIVAL NPA NILS CHRISTIAN OTTESEN KONGENS GATE 88 7012 TRONDHEIM	OPPDRAG NR 320
	Mobiltelefon 94 78 79 79 Telefon 73 52 50 57 Telefax 73 52 42 74	TEIHING NR 210



ORKEDALSVEIEN 82

FASADE MOT HORD

Målestokk 1:100 25.03.1994. *Wjo*

48/94

Fuglåt m.m. 25.03.94. Wjo



SIVILARKITEKT MNAL NPA

NILS CHRISTIAN OTTESEN

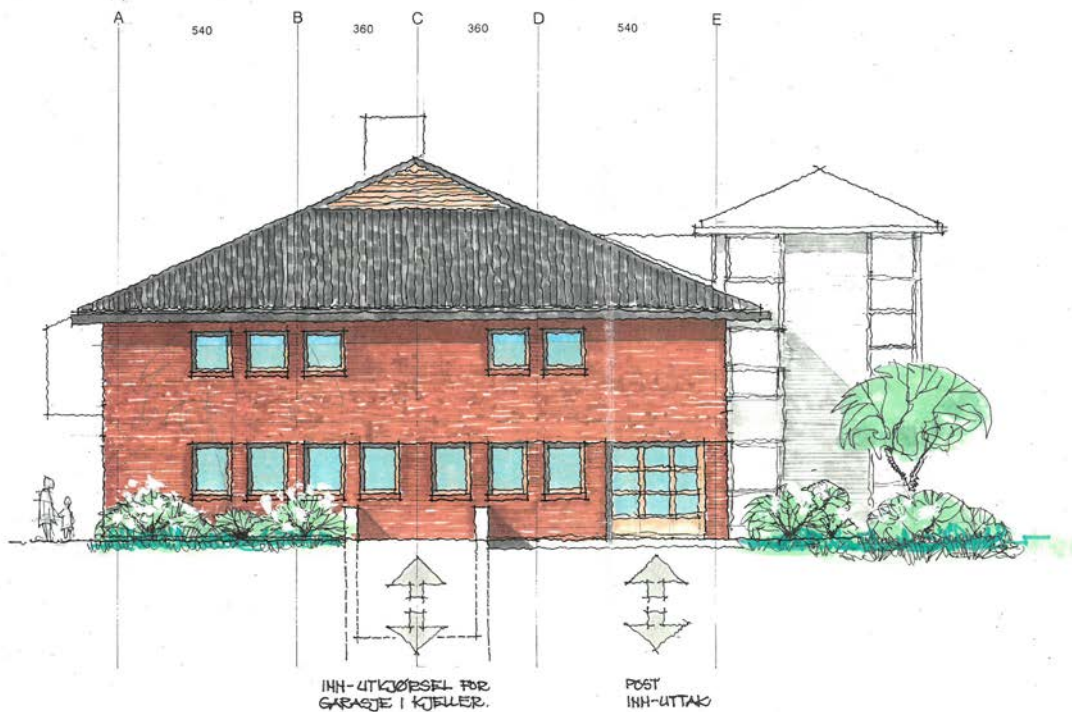
KONGENS GATE 89 7012 TRONDHEIM

Mobiletelefon 94 78 79 79
Telefax 73 52 50 57
Telefon * 73 52 42 74

OPPDRAG NR 320

TEGNING NR

208



ORKEDALSVEIEN 82

FASADE MOT ØST

Målestokk: 1:100. 25.03.1994

49/94

Fargelagt m.m. 28.03.94. Vikor



SIVILARKITEKT ANNA NPA
NILS CHRISTIAN OTTESEN
KONGENS GATE 89 7012 TRONDHEIM

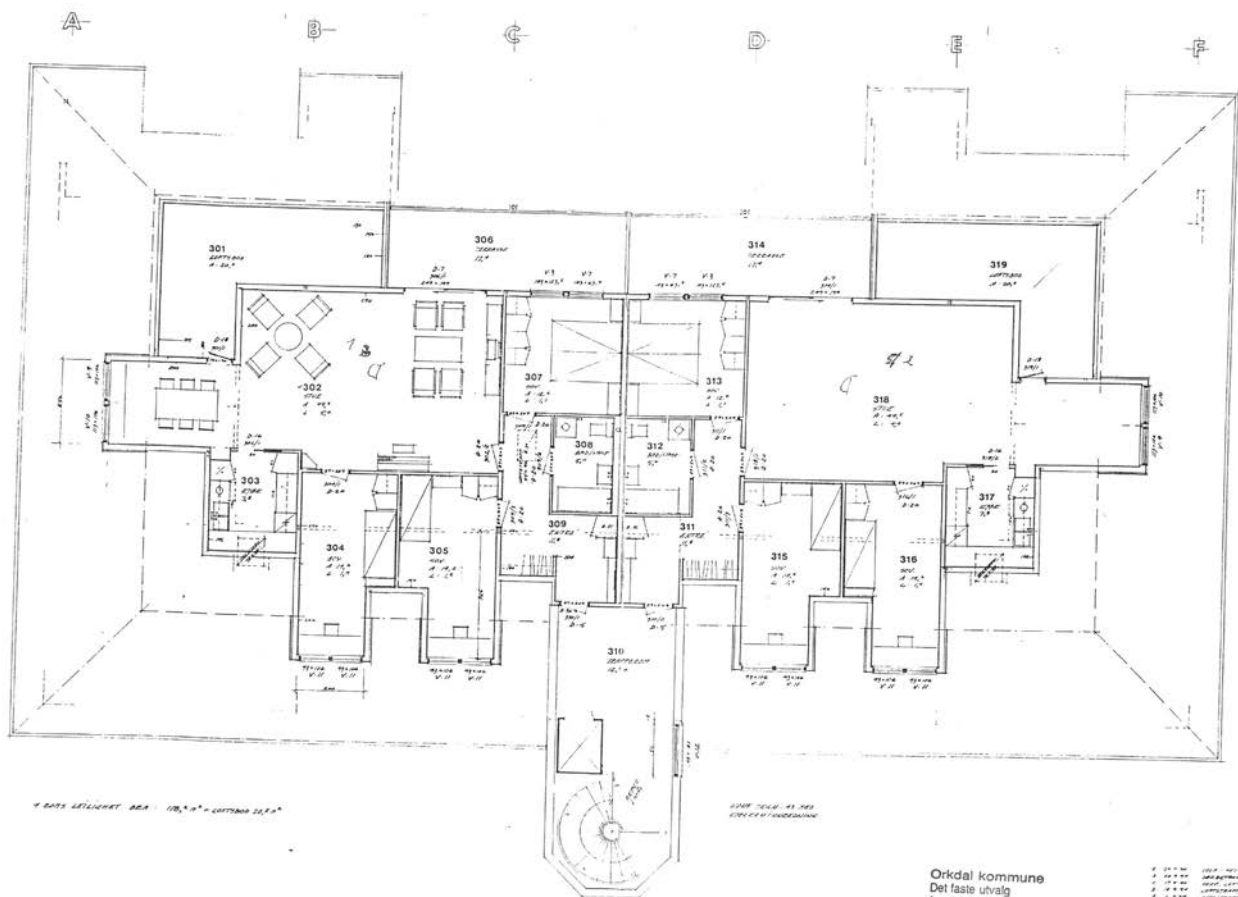
Mobiltelefon 94 78 79 79
Telefax 73 52 50 57
Telefon * 73 52 45 74

OPDRAG NR 320

TEGNING NR

209





1. BAKS. LITTELHET. 100,00" - LITTELHET 100,00"

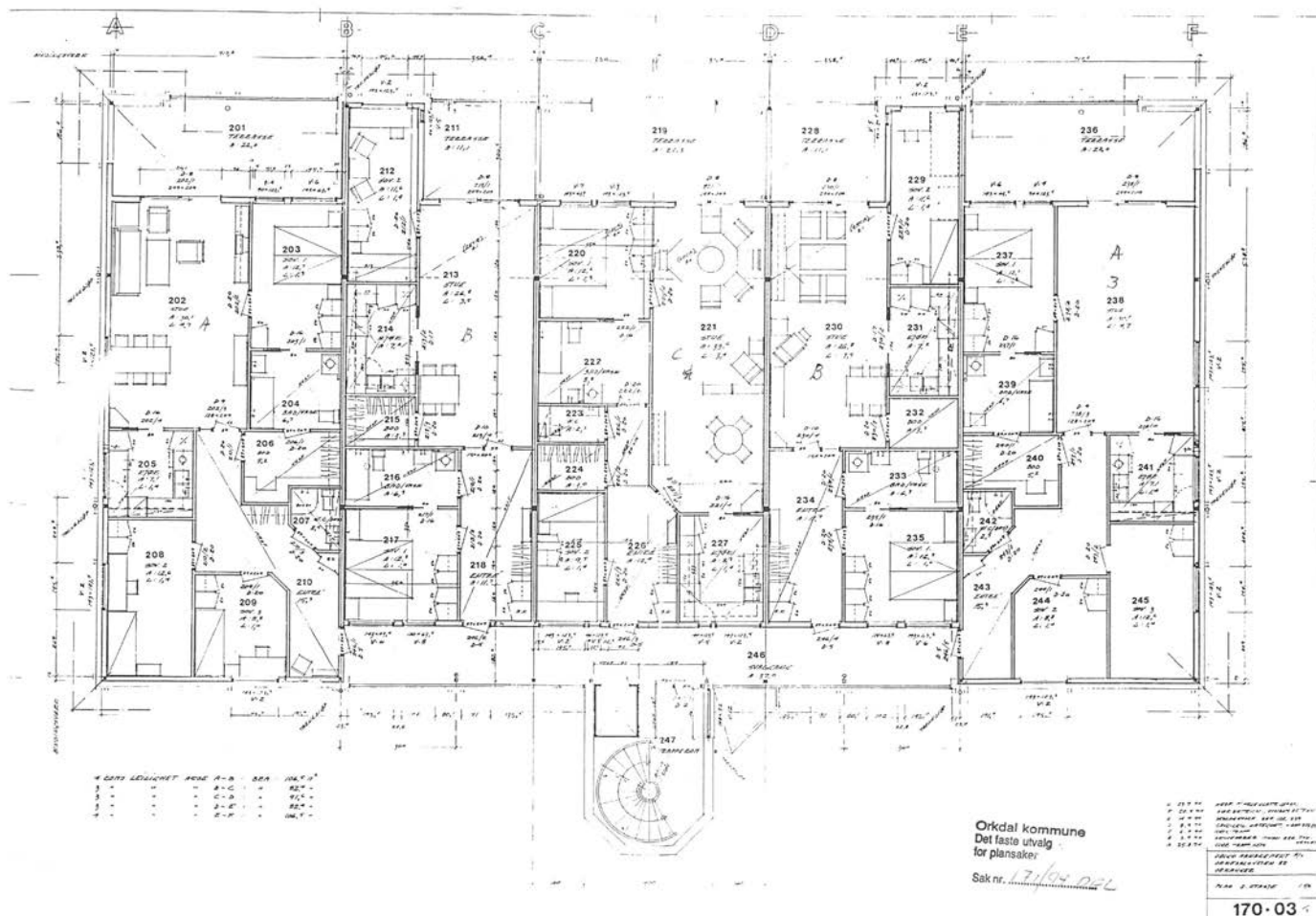
1. BAKS. LITTELHET. 100,00" - LITTELHET 100,00"

Orkdal kommune
Det faste utvalg
for plansaker

Sak nr. 12/04 D.K.

1. BAKS. LITTELHET. 100,00" - LITTELHET 100,00"
1. BAKS. LITTELHET. 100,00" - LITTELHET 100,00"
1. BAKS. LITTELHET. 100,00" - LITTELHET 100,00"
1. BAKS. LITTELHET. 100,00" - LITTELHET 100,00"

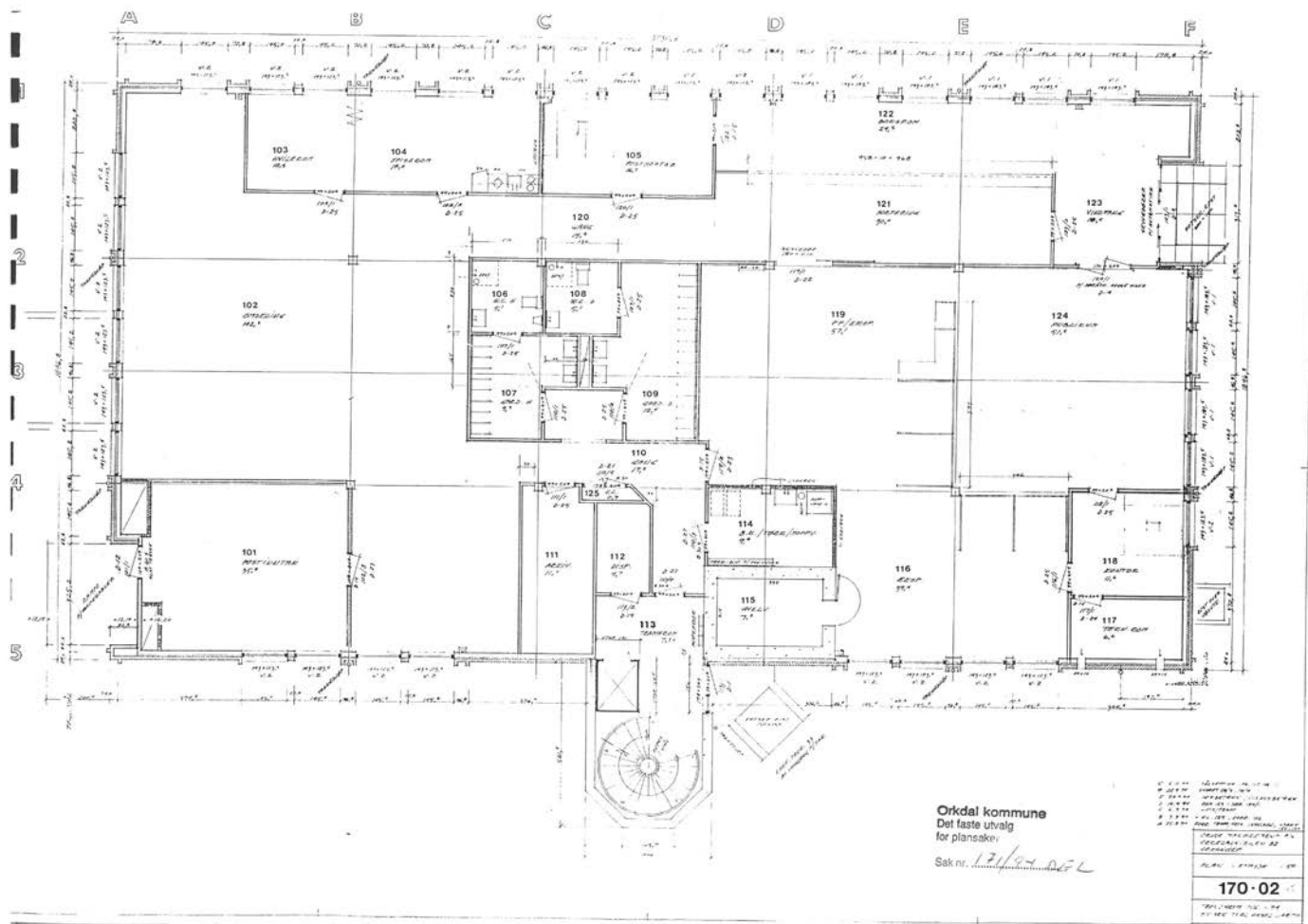
170.04



Orkdal kommune
Det faste utvalg
for plansaker

Sak nr. 174/94 DEL

170 · 03



AVTALE OM MAKESKIFTE

TINGLYST
14 JULI 1994
ORKDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 4065

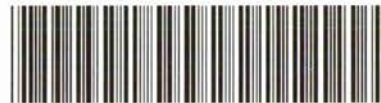
Mellom Orkdal kommune som eier av gnr. 5, bnr. 332,333 og Orkdal Sparebank som eier av gnr. 5, bnr. 316 er det i dag inngått følgende avtale om makeskifte:

Orkdal Sparebank overdrar en parsell stor ca. 670 m2 fra sin eiendom 5/316 til Orkdal kommune mot at Orkdal kommune overdrar en parsell av tilsvarende størrelse fra sin eiendom 5/332,333 til Orkdal Sparebank. Parsellene er vist på vedlagte kart dat. 11.07.94 og er merket hhv. A og B. Arealene bestemmes nøyaktig ved endelig oppmåling.

Hensikten med makeskiftet er at Orkdal kommune skal feste bort det nye arealet (A) til Origo Management A/S for oppføring av postbygg m.v. Det er en forutsetning at Origo Management A/S opparbeider et tilsvarende antall parkeringsplasser med samme standard på bankens nye parsell (B) som de som går tapt ved utbygging av parsell A, og Orkdal kommune garanterer for at dette vil bli utført.

Orkdal kommune bærer alle kostnader ved oppmåling og tinglysing.

Orkanger 12.07.94



Doknr. 4065 Tinglyst 14.07.1994 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Orkdal kommune

Orkdal Sparebank

Elling Kvernmo
Elling Kvernmo
Ordfører

Trond Nordahl Pedersen
Trond Nordahl Pedersen

ORKDAL KOMMUNE
ORDFØREREN

Påtegning:

Origo Management a/s ved Per Søvik forplikter seg herved til vederlagsfritt å bygge et tilsvarende antall parkeringsplasser for Orkdal Sparebank på sparebankens nye areal (B) før firmaet tar i bruk Orkdal kommunes nye areal (A) til postbygg m.v. Sparebankens nye parkeringsareale skal ha samme standard med motorvarmere, asfalt, kantstein, gjerde og beplantning som opprinnelig areal (A) har.

ikke tinglyst

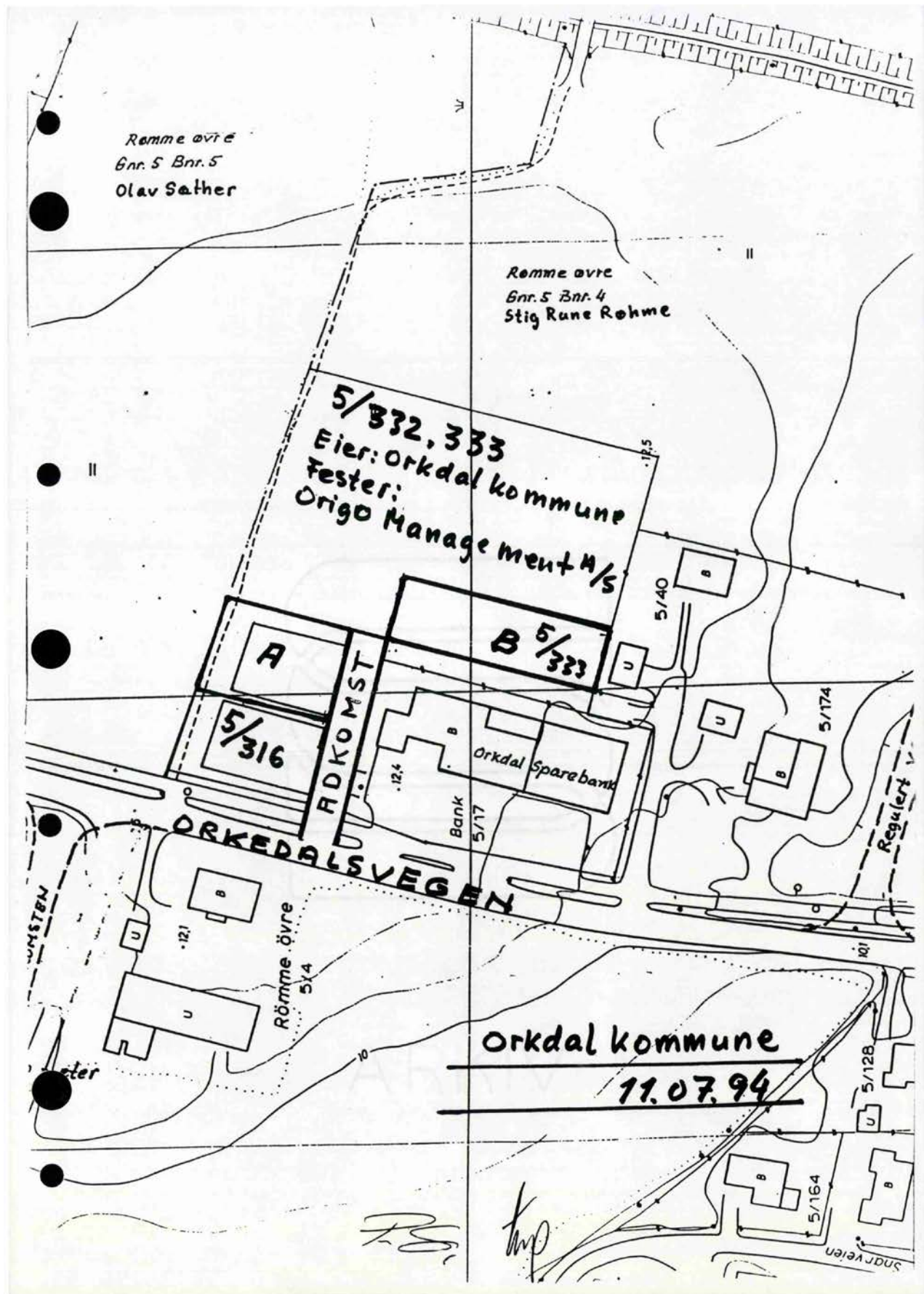
Orkanger/Trondheim 13.07.1994

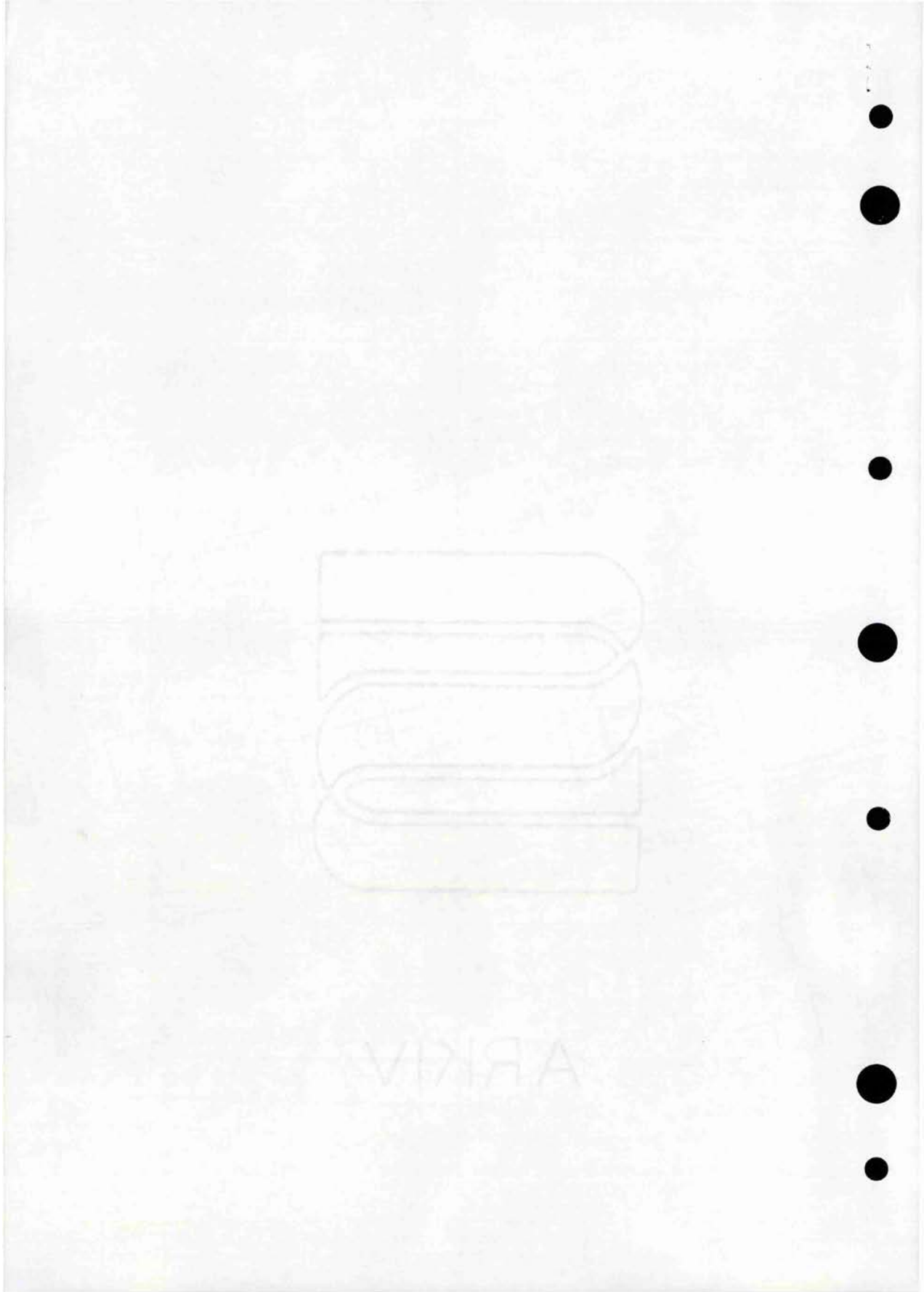
Origo Management A/S

Per Søvik

94009915.SN/SNOTAT94







Doknr: 3956 Tinglyst: 08.07.1994 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**FESTEKONTRAKT****TINGLYST**

08 JULI 1994

ORKDAL

SØRENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 3956

Mellom firma Origo management a/s som fester og Orkdal kommune v/ordføreren som bortfester er det i dag inngått følgende kontrakt:

§ 1. Eiendommen

Orkdal kommune bortfester til fester eiendommen gnr. 5, bnr. 332. Tomten er beliggende øst for Orkdal Sparebanks eiendom på Orkanger, og arealet er på ca. 4500 m2.

§ 2. Festevilkår

Bortfeste skjer i samsvar med bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30. mai 1975 dersom annet ikke er nevnt i denne kontrakt.

Fester skal føre opp et forretnings-/boligbygg på tomten i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Dersom arbeidene ikke er kommet i gang innen 3 år fra dato for inngåelse av denne kontrakt, kan Orkdal kommune heve kontrakten uten at fester kan kreve noe av festeavgiften tilbakebetalt. Orkdal kommune skal dog refundere event. innbetalte tilknytningsavgifter for vann og kloakk uten tillegg for renteberegning.

Så lenge tomten er ubebygd kan ikke festeren overdra festeretten til tredjemann. Når tomten er bebygd kan ikke bortfester nekte overdragelse av festeretten til tredjemann uten etter saklig begrunnelse.

Festetiden settes til 80 år. Festeren gis til enhver tid rett til å innløse tomten etter den verdi tomten har på innløsningstidspunktet. Varsel om innløsning skal sendes bortfester senest ett år i forveien. Festeren bærer forøvrig alle kostnader ved innløsningen.

§ 3. Festeavgift

Orkdal kommune har påstevnet skjønn for å få fastsatt grunnprisen på denne eiendommen. Fester skal betale til Orkdal kommunen en årlig festeavgift som tilsvarer 6 % av grunnprisen som fastsettes ved skjønnet, event. overskjønnet.

Festeavgiften skal innbetales forskuddsvis for ett år i gangen innen utgangen av desember hvert år. Første gang innen 31. desember 1994.

Festeavgiften skal reguleres hvert 10. år etter konsumprisindeksen for august måned i reguleringsåret. Første regulering skjer pr. 31. desember 2004.

Som sikkerhet for festeavgiften skal bortfester ha panterett i feste og bygninger som føres opp på tomten.

94006532.SN/SNOTAT94



- 2 -

§ 4. Tvister

Tvister som oppstår i anledning denne festekontrakt søkes løst mellom partene. Hvis ikke enighet oppnås bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Tingsted skal være Orkdal Sorenskriverembete.

Trondheim/Orkanger *24 juni* 1994

P. Søvik
.....
Origo Management a/s
Per Søvik

Elling Kvernmo
.....
Orkdal kommune
Elling Kvernmo

ORKDAL KOMMUNE
ORDFØREREN



Returneres til:

Sameiet Orkdalsveien 82
Orkdalsvn. 82
7300 Orkanger

TINGLYST

20 JUNI 1995

ORKDAL

SØRENKRIVEREMBE

DAGBOKNR. 3022

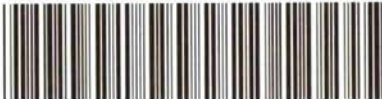
Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr. Bnr. Feste nr.
16 38	Orkanger	5 332 F
5 333		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
957981852	Origo Management AS	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	N	46	11			21			31			41			51				
2	SB	54	12			22			32			42			52				
3			13			23			33			43			53				
4			14			24			34			44			54				
5			15			25			35			45			55				
6			16			26			36			46			56				
7			17			27			37			47			57				
8			18			28			38			48			58				
9			19			29			39			49			59				
10			20			30			40			50			60				
Sum tellere:						100	= nevner:						100						

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 3022 Tinglyst: 20.06.1995 Emb. 064 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingpapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringseksjon, G = garasjeeksjon, 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) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenheterens areal.
eller
☐ bruksenheterens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, fornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

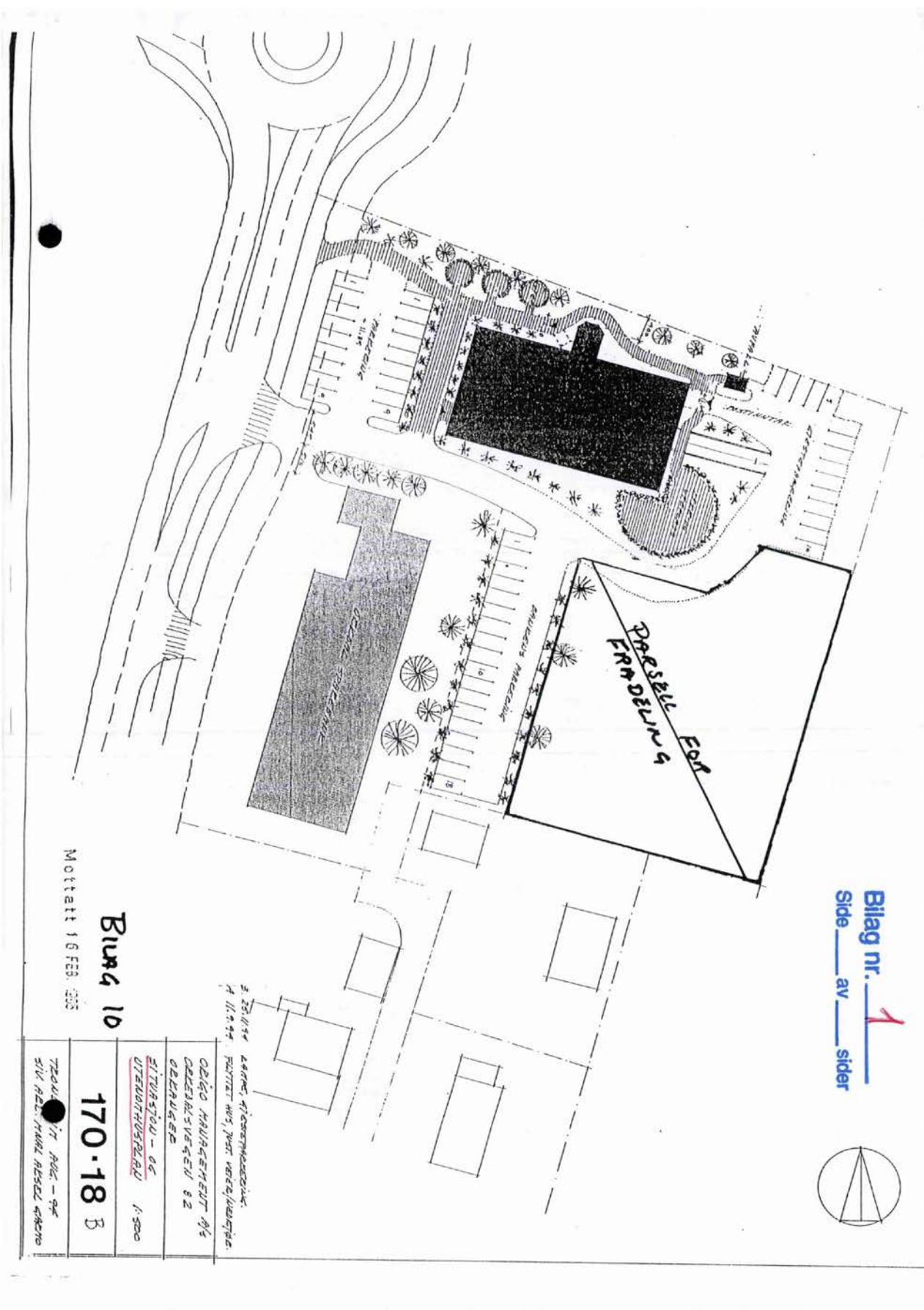
TRONDHEIM
31.05.95

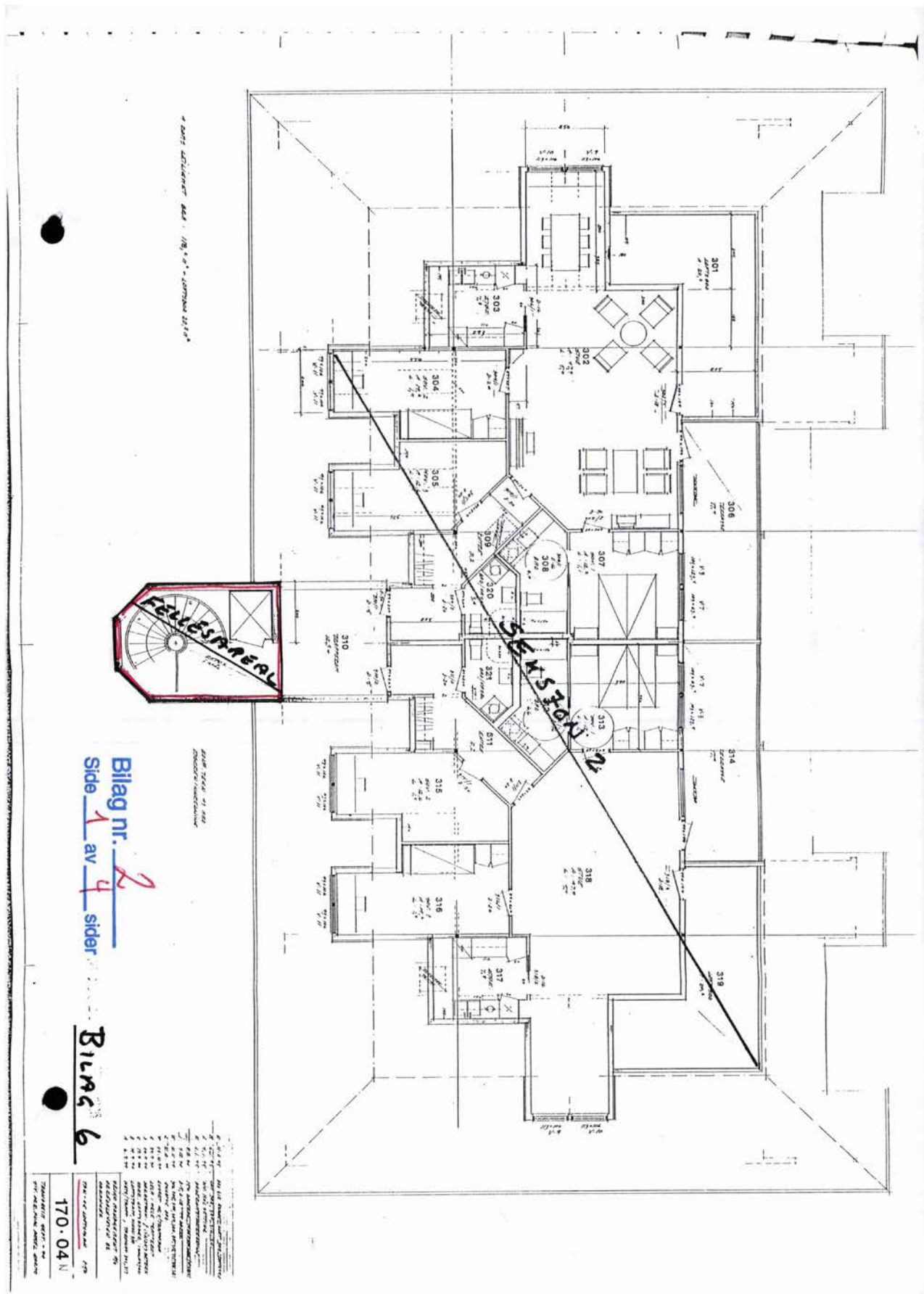
Hjemmehaver(ne)s underskrift(er)

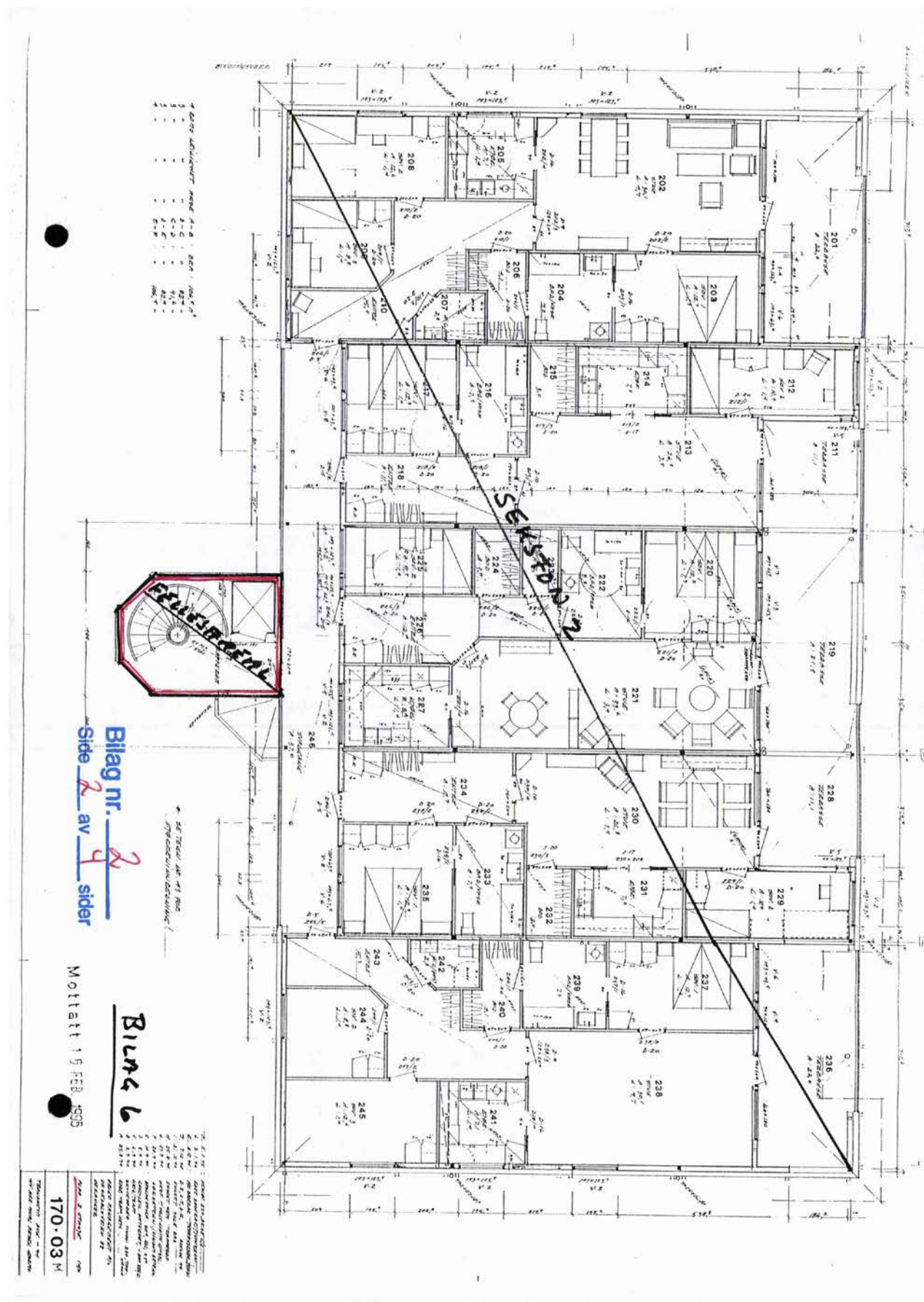
ORIGO MANAGEMENT AS
P. SELV

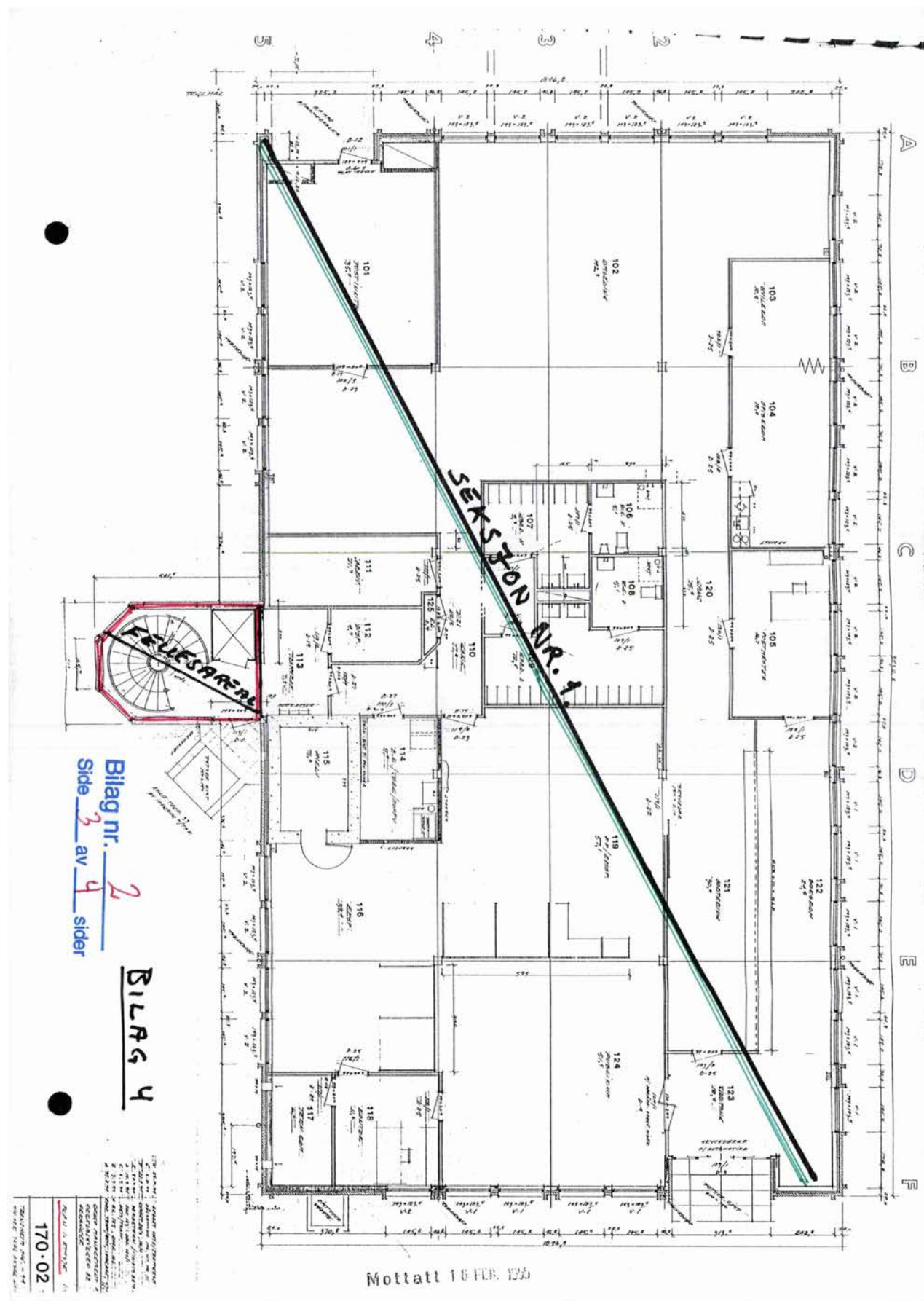
Noter:

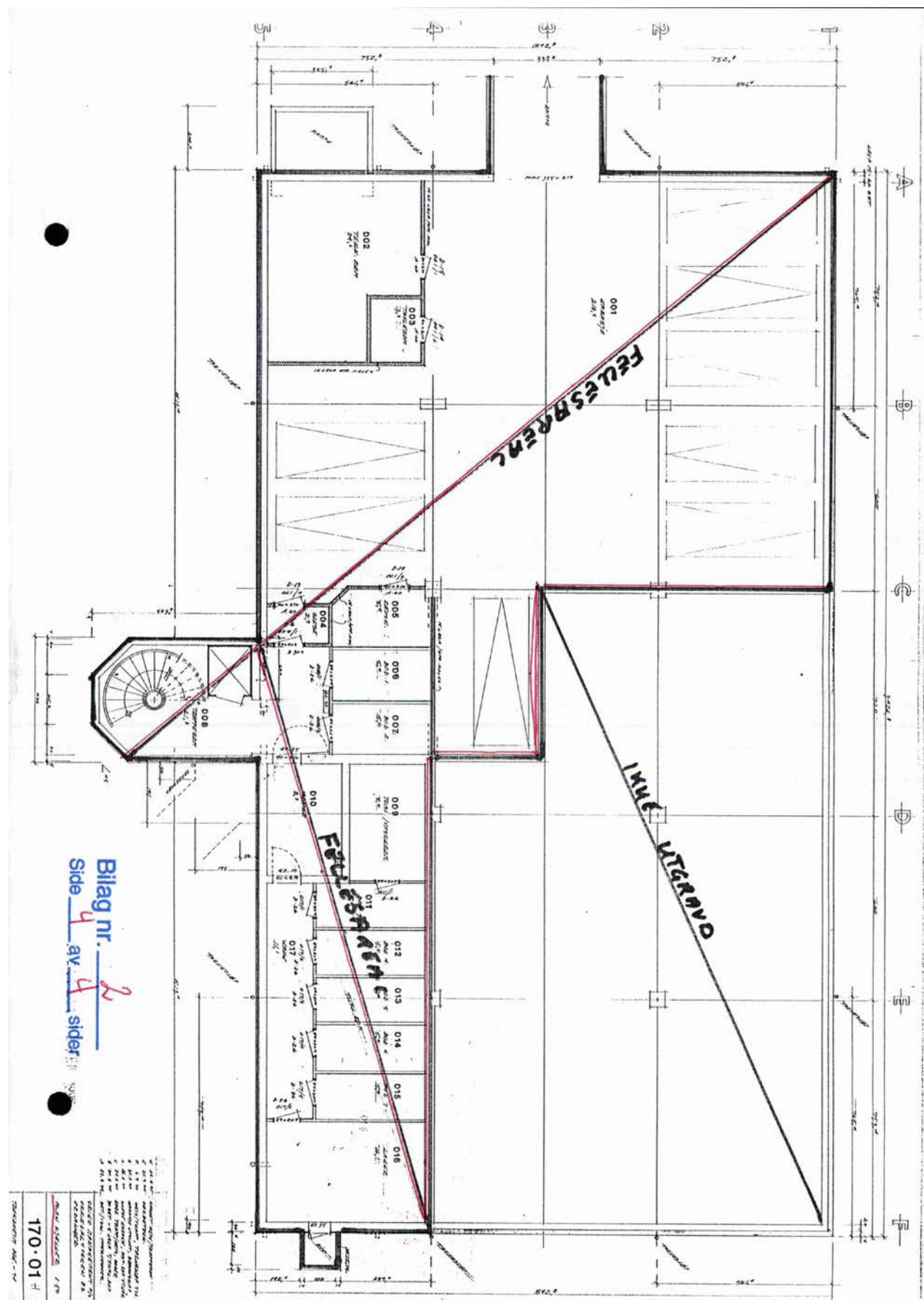
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.











Bilag nr. 2
Side 4 av 4 sider

170-01



ORKDAL KOMMUNE

PLAN- OG MILJØETATEN

Bilag nr. 3
Side av sider

15 MAI 1995

Vår ref.: 95/006681
Jour.nr.: 95/01236
Arkiv HA: 000050332
Dato: 02.05.95Adv. Ole Birger Giæver og Geir Hegle
Postboks 2250

7001 TRONDHEIM

SAMEIET ORKDALSVEIEN 82 - SEKSJONERING.

Det vises til Deres brev datert 24.04.95, ref 174/95/ABW.

Det bekreftes at eiendommen Orkdalsveien 82, gnr. 5 bnr.332 og
bnr. 333 i Orkdal kommune ikke omfattes av vedtak om
utbedringsprogram eller regulering til fornyelse etter reglene i
Plan og bygningsloven.

Med hilsen
PLAN- OG MILJØETATENSvein Bakke
avd.ingeniørPostadresse:
Postboks 83
7301 OrkangerKontoradresse:
Kommunesenteret
BårdshaugTelefon:
(074) *80 000Bankgiro:
4270 06 00003
8653 06 10464Postgiro:
0805 5924105Postgiro skatt:
1 21 63 81

95006681.PB1/FBYGN95

Gnr.: 00005
Bnr.: 0004
Fnr.:Bilag nr. 4
Side ____ av ____ siderSak nr.: 0048/94
Jour.nr.: 94/01236
Arkiv HA: 000050004

M Ø T E B O K

ORKDAL KOMMUNE

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Avd/Saksb
0048/94	ORKDAL BYGNINGSRÅD	20.04.94	PLM/SAB

OPPFØRING AV NÆRINGSBYGG MED BOLIGER, SAMT GARASJE I KJELLER
PÅ PARSELL AV EIENDOMMEN GNR. 5 BNR. 4, ORKANGER.

ORKDAL BYGNINGSRÅD

Søker er Origo Management A/S, Trondheim.

Det har ikke kommet merknader til søknaden.

Iflg ark. Nils Chr. Ottesen ønskes i denne søknaden en godkjenning av bygningens ytre samt godkjenning av kjeller og 1. etasje da det kan bli en forandring av leilighetene i 2. og 3. etasje. Ettersom det ikke er innlevert tegninger som viser inndeling av 1.etasje må også det planet godkjennes senere.

Bygningen ønskes oppført i 3 etasjer. I reguleringsbestemmelsene for området, vedtatt av kommunestyret den 20.04.94 pkt.2.5 står følgende, sitat:

"Bebyggelse skal ha saltak, og være i inntil to etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer." Sitat slutt.

Det er vedlagt et forslag til avtale mellom søker og Orkdal Sparebank. Forslaget sikrer søker bl.a. adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel (Pbl§ 66.) og nødvendige parkeringsplasser for bygningen.

Det anmeldte bygg har følgende arealer som inneholder:

- Kjeller : Garasje, tilfluktsrom, boder, trapperom, heismaskinrom og disp. areal.
1. etg. : Postkontor og trapperom.
 2. etg. : Boenheter, traforom og svalgang.
 3. etg. : Boenheter og trapperom.

Bebygget areal er på ca. 630 m². Bruksarealet er på ca. 1930 m². Det er avsatt et kombinert grøntareal/lekeareal på ca. 1920 m². Takvinkel er tilnærmet lik nabobygget. Fasadene vil i hovedsak bli utført med teglforblending. Alle dekker i bygningen skal ha bygningsbrannklasse A 120.

Oppføring av postkontor med leiligheter i ovenforliggende etasjer medfører at trafikkmengden øker i området. For å ikke få en forverring av trafikkforholdene, må det i området Orkdal

- 2 -

Sparebank - Tverradkomsten foretas en utbedring av vegnettet. Bygningsrådet har under behandling en plan som viser en utbedring av vegnettet i området. Planen inneholder bl.a. midtrabatter, ventefiler, bussholdeplass og forandring av krysset Tverradkomsten/Orkedalsvegen. Dette er tiltak som må gjennomføres dersom trafikkforholdene ikke skal forverres. Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn og er klar for videre saksgang.

Når det gjelder grunnerhverv vises det til kommunestyrets vedtak av 14.12.93 sak 0092/93.

Den omsøkte bygning ivaretar de krav som er nedfelt i reguleringsplanen med bestemmelser.

På denne bakgrunn gir Plan og miljøsjefen slik

INNSTILLING:

Søknaden innvilges på følgende betingelser:

1. Forslag til avtale mellom Origo Management A/S og Orkdal Sparebank må underskrives av begge parter og tinglyses som en heftelse på Orkdal Sparebanks eiendom.
2. Bygningen må oppfylle byggeforskriftenes krav. Det vises spesielt til byggeforskriftenes kap. 30, 31, 34, 47 og 49.
3. 1. etasje må oppføres i bygningsbrannklasse 2 dersom arealet for besøkende er forholdsvis lite. Har publikum adgang til en større del av lokalet beregnes lokalet som salgslokale og 1. etasje må oppføres i bygningsbrannklasse 1. Rømningsveg fra lokalet må være i henhold til byggeforskriftenes kap. 30:7.
4. Ventilasjonen fra garasje må være slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt. Avtrekkskanal må ikke føres inn på kanal som ventilerer andre rom enn garasje.
5. Trapperom i rømningsveg fra brannceller over 2. etasje skal ha brannventilasjon.
6. Planene må godkjennes av Sivilforsvaret og Arbeidstilsynet. Byggherren innhenter selv tillatelsene og disse må være bygningsrådet ihende før byggearbeid igangsettes.
7. Bygningen må dimensjoneres etter en snølast på 3,5 kN/m².
8. Vegen inn til bygningen er privat og avkjørsel fra Orkedalsvegen må opparbeides etter anvisning fra Plan- og miljøetaten.

Plan- og miljøetaten,

Utskrift sendt til:
Origo Management AS
Erling Skakkes gt. 49 b
7013 TRONDHEIM

94005322.FM/PBYR94

- 3 -

9. De vedlagte skjema "Søknad om tilkobling og utføring av sanitæranlegg" og "Søknad om ansvarsrett" må fylles ut, sendes inn og godkjennes.

10 Plan- og miljøsjefen gis myndighet til å til å godkjenne bygningen i henhold til byggeforskriftene når alle planer foreligger.

...
Bygningsrådet mener at trafikkregulerende tiltak i Orkedalsvegen og i krysset med Tverradkomsten må gjennomføres samtidig med byggingen.

Følgende forslag ble fremmet av fra Paul Ivar Pedersen og Anne Mari Husdal:

Bygningsrådet nedlegger midlertidig forbud mot byggearbeidet etter plan- og bygningslovens § 33.

Før byggetillatelse kan gis må det tas endelig stilling til reguleringsformål for hele området, jfr. de innspill som er kommet for å omregulere området bak banken til boligformål.

Det må også tas stilling til vegføringen i området, slik at en sikres refusjon til eventuelt nye veger.

Bygningsrådet ber også om at kommunestyret på nytt vurderer lokaliseringa av postbygg.

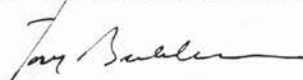
Vedtak:

Innstillingen ble vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer som ble avgitt for forslaget fra Pedersen/Husdal.

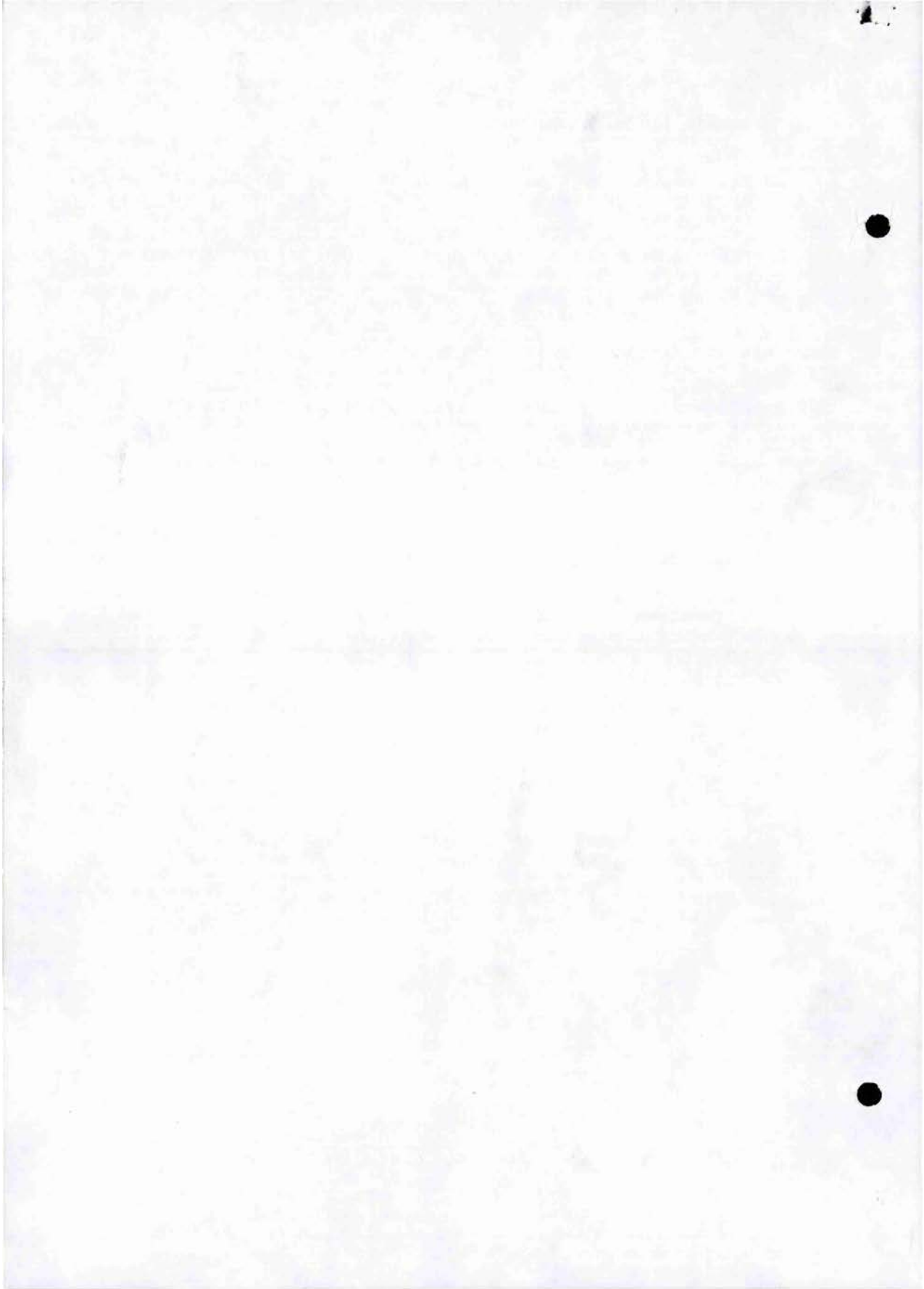
Vedtaket kan etter plan- og bygningslovens § 15 påklages til fylkesmannen. Eventuell klage settes frem skriftlig for Orkdal bygningsråd.

Det vises for øvrig til MELDING OM VEDTAK I FORVALTNINGSSAK som vedlegges ved utsending av møtebokutskrift.

Plan- og miljøetaten, 040594



Utskrift sendt til:
Origo Management AS
Erling Skakkes gt. 49 b
7013 TRONDHEIM



TINGLYST

11 JAN. 1996

ORKDAL

ESRENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 184

A V T A L E
OM KJØP AV OFFENTLIGE TILFLUKTSROMPLASSER

Mellom Orkdal kommune
som kjøper

og



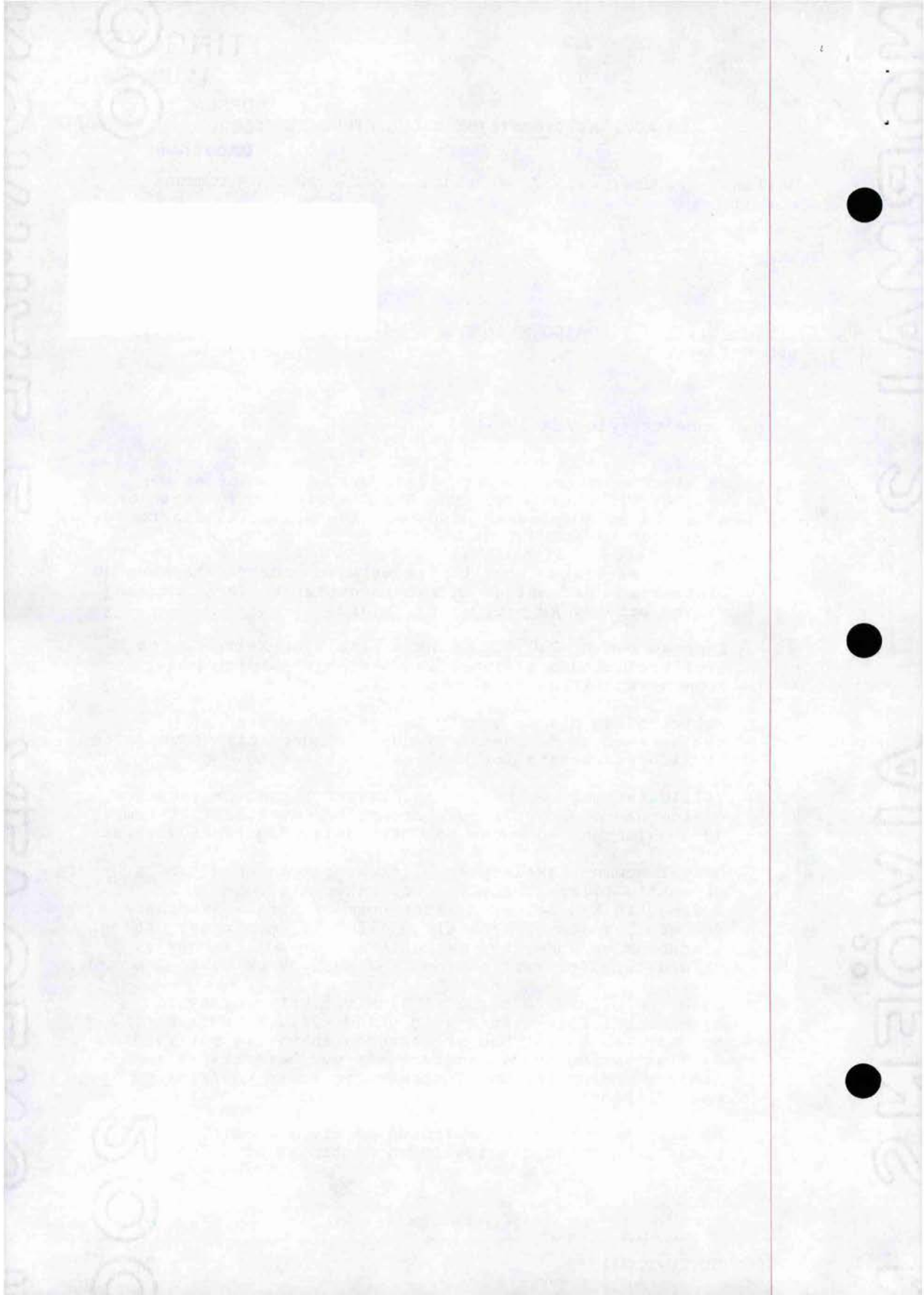
Doknr: 184 Tinglyst 11.01.1996 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

..... ORIGO MANAGEMENT AS
som selger

er det inngått følgende avtale.

1. På eiendommen gnr. 5 bnr. 332 ^{seksjon m. 1 og m. 2} i Orkdal kommune er der bygget tilfluktsrom av type B med plass for 70 personer. Av dette er 30 plasser disponert som privat tilfluktsrom for ORIGO MANAGEMENT AS.
2. Av det resterende antall plasser kjøper Orkdal kommune 40 plasser som offentlige tilfluktsromplasser for kommunen til en pris av kr 6.010,- pr. plass.

Kjøpesummen kr 240.400,- inkl. alle byggekostnader og avgifter utredes av innestående frikjøpsmidler på kommunens tilfluktsromkonto.
3. Fullstendige planer er utarbeidet og bekostet av byggherren, og fremsendt gjennom kommunen til Uttrøndelag Sivilforsvarskrets for kontroll/godkjenning.
4. Tilfluktsrommet er bygget og utstyrt i samsvar med gjeldende forskrifter og bestemmelser for tilfluktsrom, og godkjent av kommunen og Uttrøndelag Sivilforsvarskrets.
5. Orkdal kommune skal nytte tilfluktsromplassene som offentlig tilfluktsrom ved beredskap/krig. I fredstid kan selgeren etter nærmere avtale disponere det arealet som de offentlige tilfluktsromplasser utgjør. Fredsbruk er underlagt de bestemmelser som fremgår av tilfluktsromforskriftene av 1982 pkt. 37 og best. kap. 10.
6. Selgeren plikter å holde tilfluktsrommet m/utstyr og elementer i forskriftsmessig stand. Jfr. forskr. pkt. 34 og best. pkt. 9.3. Han er dessuten ansvarlig for rydding og klargjøring av tilfluktsrommet ved beredskap/krig i samsvar med utarbeidet instruks, og innen en frist på max. 72 timer.
7. Avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen. Omkostninger ved tinglysningen bestrides av selgeren.





- 2 -

8. Kjøpesummen forfaller til betaling såsnart tilfluktsrommet er ferdig bygget/utstyrt i samsvar med tinglyst avtale og godkjente planer og godkjent ved ferdigkontroll foretatt i henhold til forskr./best. pkt. 3.9.
9. I henhold til tilfluktsromforskriftene pkt. 3.5.1. må avtalen godkjennes av Uttrøndelag Sivilforsvarskrets/Fylkesmannen, som begge tilstilles gjenpart. Fylkesmannens brev av 18.08.95 godkjenner avtalen.
10. Avtalen er ikke tidsbegrenset, og er uoppsigelig fra selgerens side.
11. Avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder ett eksemplar hver.

Trondheim 22/11-95
.....
sted dato

P. Sevel
.....
ORIGO MANAGEMENT AS, seksjon 1

Elling Kvernmo
.....
Orkdal kommune
Ordfører/Rådmann

Vedlegg: - Brev av 18.08.95 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
Jfr. avtalens pkt. 9.

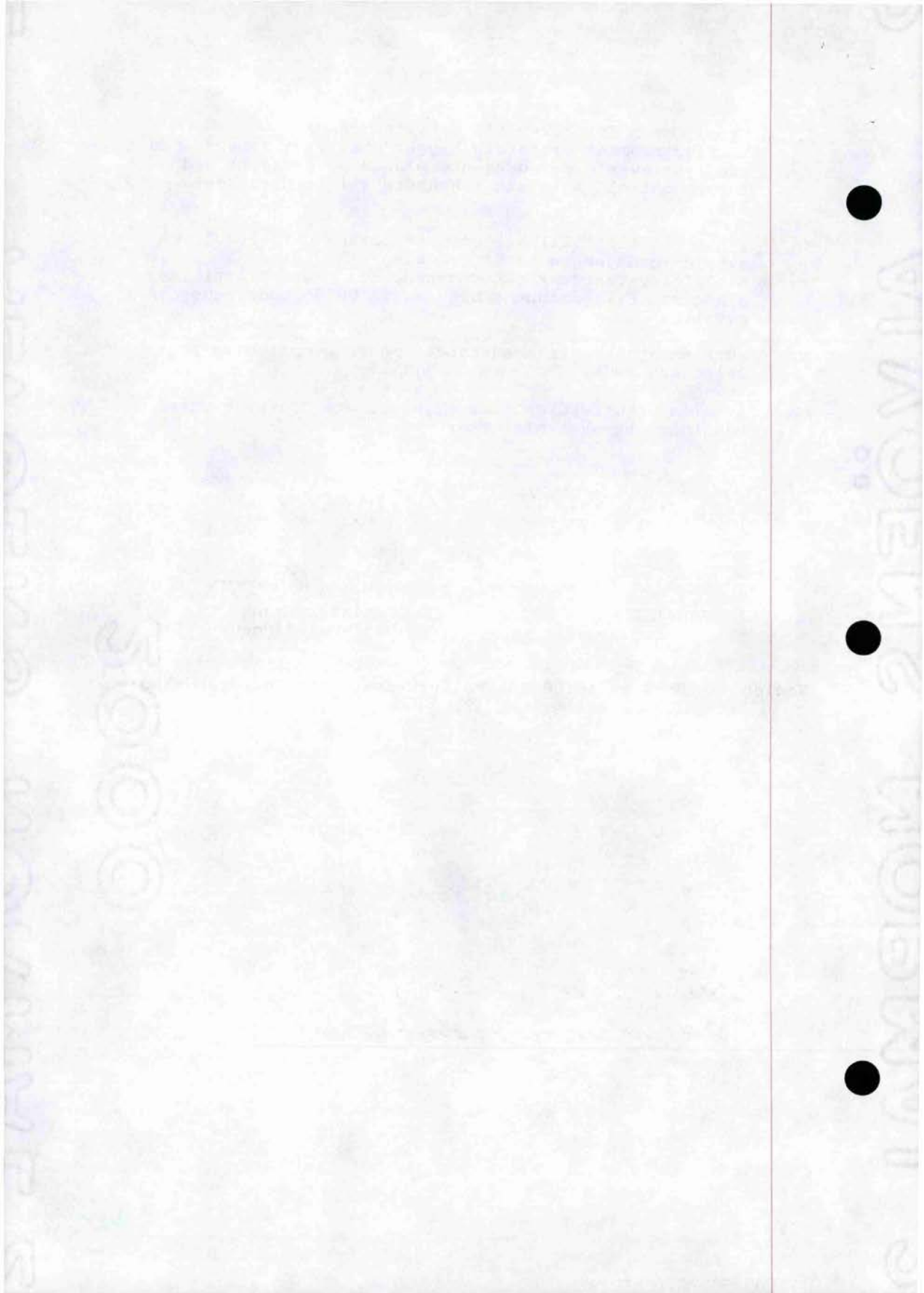
Orkanger, 15.12.1995.

RØMME BORETTSLAG, seksjon 2

Svein Bakke
Svein Bakke

Gaute Havik
Gaute Havik

TRONDHEIM 02.01.96
ORIGO MANAGEMENT AS
P. Sevel





Utl. St. 11-

forsvars jnr.

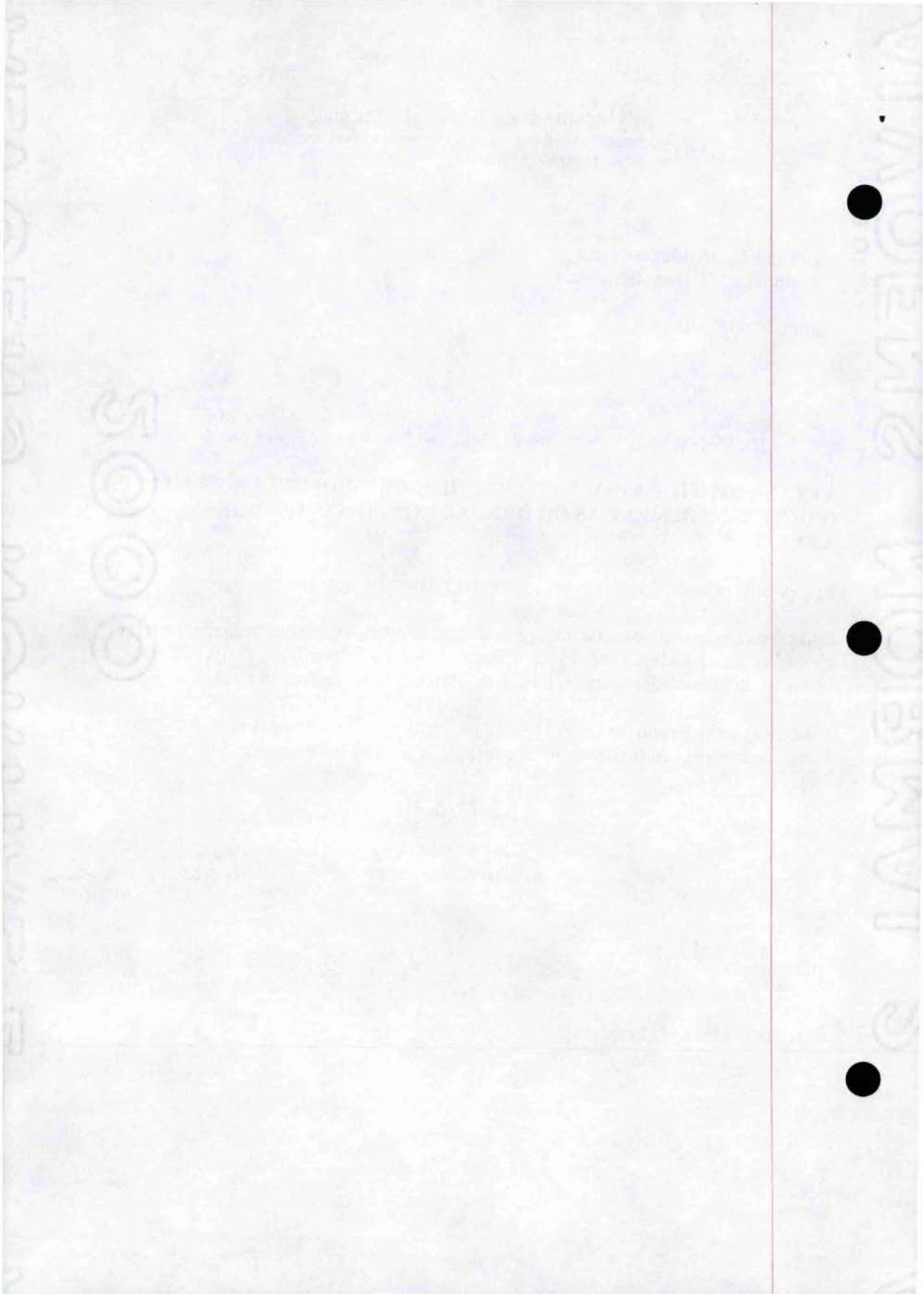
240
1995 - 540.2**Fylkesmannen i Sør - Trøndelag**KONTORADRESSE: KLÆBUVEIEN 194 - TLF 73-949011 - TELEFAKS 73-963890
POSTADRESSE: STATENS HUS, 7005 TRONDHEIMUttrøndelag sivilforsvarskrets
Postboks 4333, Hospitalsløkkan**7002 TRONDHEIM**Deres ref.
220/95-540.2/RBVår ref.
Jnr. 9382/95/540.2/EMDato
18.08.95**AVTALE OM KJØP AV OFFENTLIGE TILFLUKTSROMSPLASSE MELLOM
ORIGO MANAGEMENT AS OG ORKDAL KOMMUNE - GODKJENNING AV
AVTALE**

Fylkesmannen viser til kretsens brev m/vedlegg datert 14. august då.

Fylkesmannen har ingen merknader til avtalen utover det kretsen har bemerkt i sitt brev, og gir herved sin godkjenning. Fylkesmannen er ikke part i avtalen og skriver derfor ikke under på selve avtaledokumentet, men dette brev kan være vedlegg til avtalen.

Utbetaling av kjøpesum fra Orkdal kommune sin tilfluktsromskonto stort kr. 240.000,-, kan foretas så snart tilfluktsrommet er endelig godkjent av sivilforsvaret.

Dag Otto Skar
sivilforsvarsinspektør
Erik MadsenSaksbehandler:
avd. ing. Erik Madsen
Tlf: 73949207Kopi:
Direktoratet for sivilt beredskap





TILLEGG TIL AVTALE

OM KJØP AV OFFENTLIGE TILFLUKTSROMPLASSER

Vedlikehold av kjellerareal inklusive de eksklusive bruksarealene tilligger Sameiet Orkedalsveien 82. Dette gjelder dog ikke tekniske installasjoner etc. i tilfluktsrommet. Dette skal vedlikeholdes av Seksjon 1.

Orkanger, 15.12.1995.

RØMME BORETTSLAG, seksjon 2

Svein Bakke
Svein Bakke

Gaute Havik
Gaute Havik

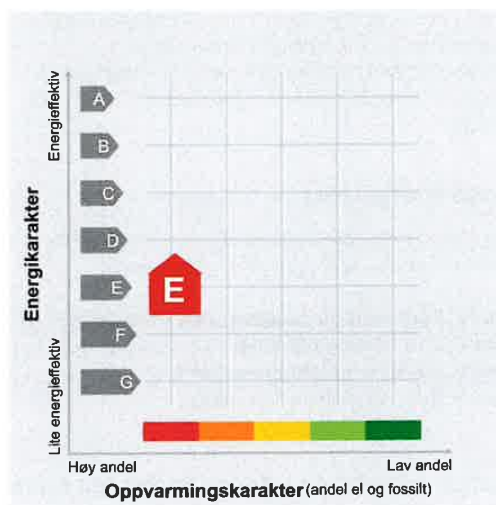
Origo Management AS, seksjon 1

Per Søvik
Per Søvik

ENERGIATTEST



Adresse	Orkdalsveien 82
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	332
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10703735
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-157115
Dato	19.08.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På denne siden~~ Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Skaderapport

Informasjon om skaden		
Skadenummer	9657371,3	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Frende Forsikring / Liv ,	
Kunde / Forsikringstaker	SAMEIET ORKDALSVEIEN 82 Orkdalsveien 7300 ORKANGER	
Skadestedets adresse	Orkdalsveien 82 7300 Orkanger	
Kontaktperson	SAMEIET ORKDALSVEIEN 82 (Kunde) tlf. 95101986 einarolav.schei@gmail.com Einar O Schei (Kunde) tlf. 95101986 einarolav.schei@gmail.com	
Skadedato	23.08.2025	
Besiktigelsesdato	04.09.2025	



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Espen Flått
90168595
Takstgruppen AS

Side: 2 (11)
Skadenummer: 9657371,3
Arbeidsnummer: 42651
Rapport opprettet: 04.09.2025

Rapporten er basert på		
☒ Fysisk oppmøte	☐ Video	☐ Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Einar O Schei	Styreleder	95101986	einarolav.schei@gmail.com
Espen Flått	Takstingeniør	90168595	espen@gaulatakst.no

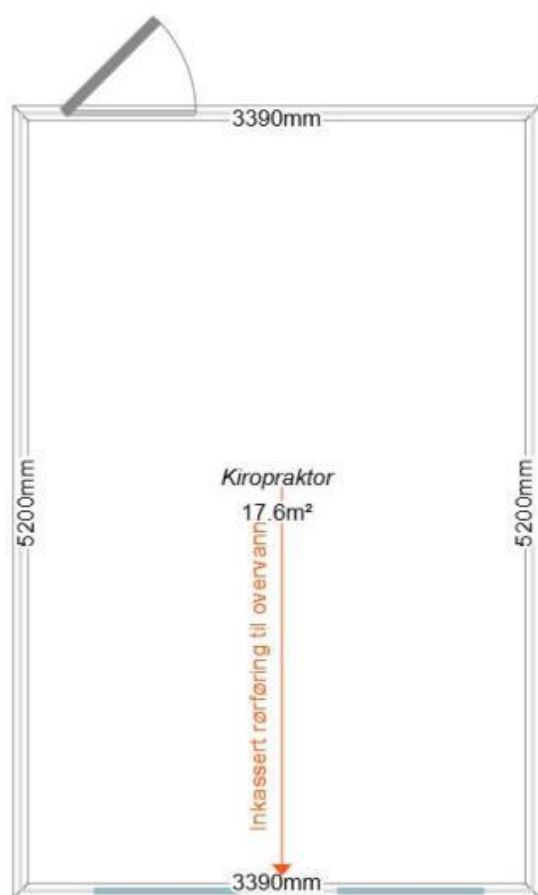
Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
☐ Ja	☐ Nei	☒ Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Leilighetskompleks		1995	
Næringsbygg		1995	

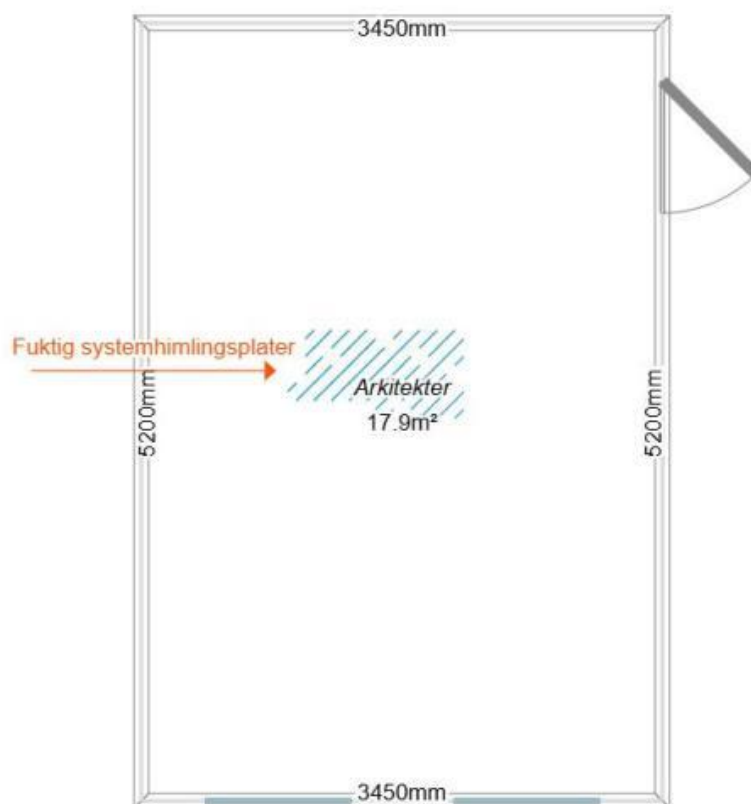
Øvrig informasjon om objektet
Kombinert næringslokalet og leilighetskompleks. Hovedkonstruksjon oppført med teglsteinmur. Taket er konstruert som et valmtak tekket med betongstein.

Planskisse

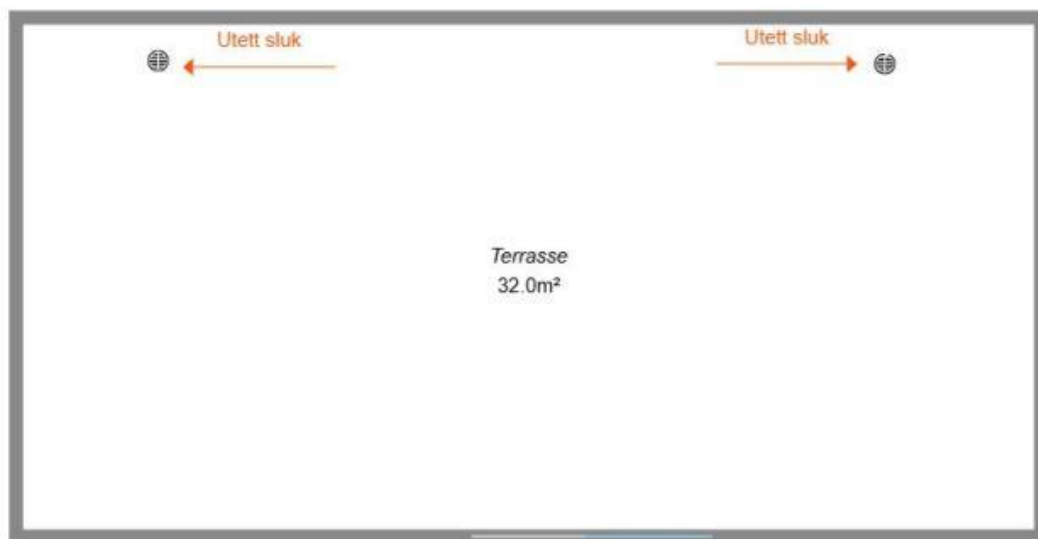
Etasje 1



Arkitekter



Leilighet



Planskisse opparbeidet av takstmann

Årsak til skade		
Type skade	☒ Vannlekkasje ☐ Brann ☐ Innbrudd ☐ Ytre påvirkning ☐ Glass ☐ Natur ☐ Øvrige:	
Installasjon I. Vanninnt. utenfra over grunn	Kilde I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	Årsak G. Stopp i avløp. Tilbakeslag
Hva forårsaket skaden, og hvorfor?		
SKADEÅRSAK: Skadeårsaken skyldes tilstopping av sluk på terrasse som følge av oppsamling av grus, småstein og organisk materiale. HENDESEFORLØP: Forsikringstaker oppdaget oversvømmelse på terrassen i forbindelse med kraftig nedbør. Vannet hadde samlet seg på terrassen grunnet fortettet sluk og har deretter seget gjennom utett overgang mellom terrassedør og fug til flisdekke. Vannet har trengt ned i underliggende takkonstruksjon og medført lekkasje ned i næringslokale i etasjen under. Forsikringstaker har selv engasjert byggmester for å stake opp sluket og stoppe videre innsig. SKADEÅRSAKBESKRIVELSE: Skadeårsaken skyldes tilstopping av sluk på terrasse som følge av oppsamling av grus, småstein og organisk materiale. Sluket var tilstoppet av småstein, grus og organisk materiale, noe som har hindret naturlig avrenning av overvann. Dette førte til vannansamling på terrassen som til slutt har funnet vei gjennom utilstrekkelig fugetetthet ved dørterskelen og ned i konstruksjonen. Det er observert vannskade på tre systemhimlingsplater i næringslokale i etasjen under. Det anbefales at sameiet innfører rutinemessig spyling og vedlikehold av terrasse- og taksluk for å forhindre gjentakende skader.		
		 Skadeårsaken skyldes tilstopping av sluk på terrasse som følge av oppsamling av grus, småstein og organisk materiale.

Når oppstod skaden
Skadedato korrekt: ☒ Ja ☐ Nei
Tidligere eller utviklet skade: ☐ Ja ☒ Nei



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Esen Flått
90168595
Takstgruppen AS

Side: 7 (11)
Skadenummer: 9657371,3
Arbeidsnummer: 42651
Rapport opprettet: 04.09.2025

Mulig regress?

Nei

Det registreres ikke grunnlag for regress, da produktet er eldre enn 10år.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Etablere faste rutiner for rengjøring av sluk og overvannsløsning, minimum vår og høst – samt etter kraftig nedbør eller snøsmelting.

Visuell kontroll av sluk og avrenningssystemer bør utføres jevnlig for å sikre at de ikke er tette av løv, grus eller annet avfall.

Spyling eller staking av sluk bør gjennomføres ved behov for å opprettholde god gjennomstrømning.

Kontroller tetting rundt dør og overganger mellom terrasseflis og bygning for å sikre at vann ikke trenger inn ved oppstuvning.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

FØLGESKADER

- 3stk fuktskadet systemhimlingsplater

Reparasjonsbehov

Tømrerarbeid

Riv og remontering av 3stk systemhimlingsplater

Rørarbeid, utvendig

Spyling av avløpsrør til overvann. (skadeårsak)

Spesielle betingelser:

Reparasjonsbehov er utarbeidet med forbehold om uforutsette oppdagelser under utbedring

Reparasjonskostnad har ikke hensyntatt kostnader for reparasjon av skadeårsak.

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☒ Ja ☐ Nei



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Esen Flått
90168595
Takstgruppen AS

Side: 8 (11)
Skadenummer: 9657371,3
Arbeidsnummer: 42651
Rapport opprettet: 04.09.2025

Igangsatt arbeid

Utført befaring og opparbeidet rapport av takstmann

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):
- Med bakgrunn til oppdaget skade ønsker ikke forsikringstaker å benytte seg av forsikringen.

Bilder av stedet



Skadeårsak:

Bilde fremviser sluk plassert på terrasse. Det er utført en slukforlengelse i forbindelse med renovering av tilhørende leilighet.



Leilighet:

Oversiktsbilde mot utett sluk. Overvann fra tak blir send direkte ned på terrasse, og det anbefales å endre denne løsningen til en mer sikker løsning.



Leilighet:

Bilde fremviser slukløsning på terrassen.



Leilighet:

Bilde fremviser trolig utett overgang mellom dørterskel og flis hvor vann har ført ned til underliggende etasje.



Kiropraktor:

Innkassert løsning hvor overvannsrør føres ned til kjeller.



Arkitekter:

Fuktskadet systemhimlingsplater som følge av lekkasjen.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Espen Flått
90168595
Takstgruppen AS

Side: 11 (11)
Skadenummer: 9657371,3
Arbeidsnummer: 42651
Rapport opprettet: 04.09.2025



Arkitekter:
Bilde fremviser overvannsrør fra
overliggende konstruksjon.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Espen Flått
90168595
espen.flott@takstgruppen.as
Takstgruppen AS

**Gaula
Takst AS**

 - EN DEL AV
TAKSTGRUPPEN

Nabolagsprofil

Orkdalsveien 82 - Nabolaget Bårdshaug/Rømme - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Rømme	2 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	
0.2 km	
✈ Trondheim Værnes	59 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	1 t 59 min 🚗

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	9 min 🚶
299 elever, 20 klasser	
0.8 km	
Evjen skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
156 elever, 12 klasser	
2 km	
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
278 elever, 16 klasser	
0.6 km	
Orkdal vidaregåande skole	5 min 🚗
500 elever	
2.5 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Orkdal Sparebank	2 min 🚶
🚗 Franslykkja Ladepark	6 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

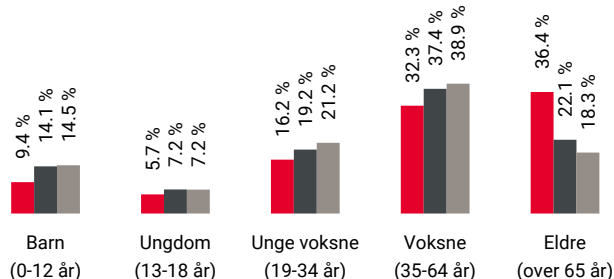
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Bårdshaug/Rømme	1 169	650
🔵 Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
🔵 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
81 barn	
1.2 km	
Rianmyra barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
101 barn	
1.2 km	
Evjen barnehage (0-5 år)	22 min 🚶
124 barn	
2 km	

Dagligvare

Kiwi Orkanger	6 min 🚶
Rema 1000 Oti Senteret	9 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



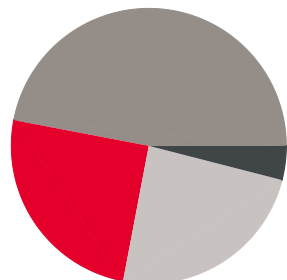
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

Orkanger barneskole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
Orklahallen, 3 baneflater	8 min	🚶
Aktivitetshall, turnhall	0.7 km	
Fitnesspoint Orkanger	7 min	🚶
Max-gym Orkanger	8 min	🚶

Boligmasse



25% enebolig
4% rekkehus
47% blokk
24% annet

Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

9 min 🚶



Boots apotek Orkla

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



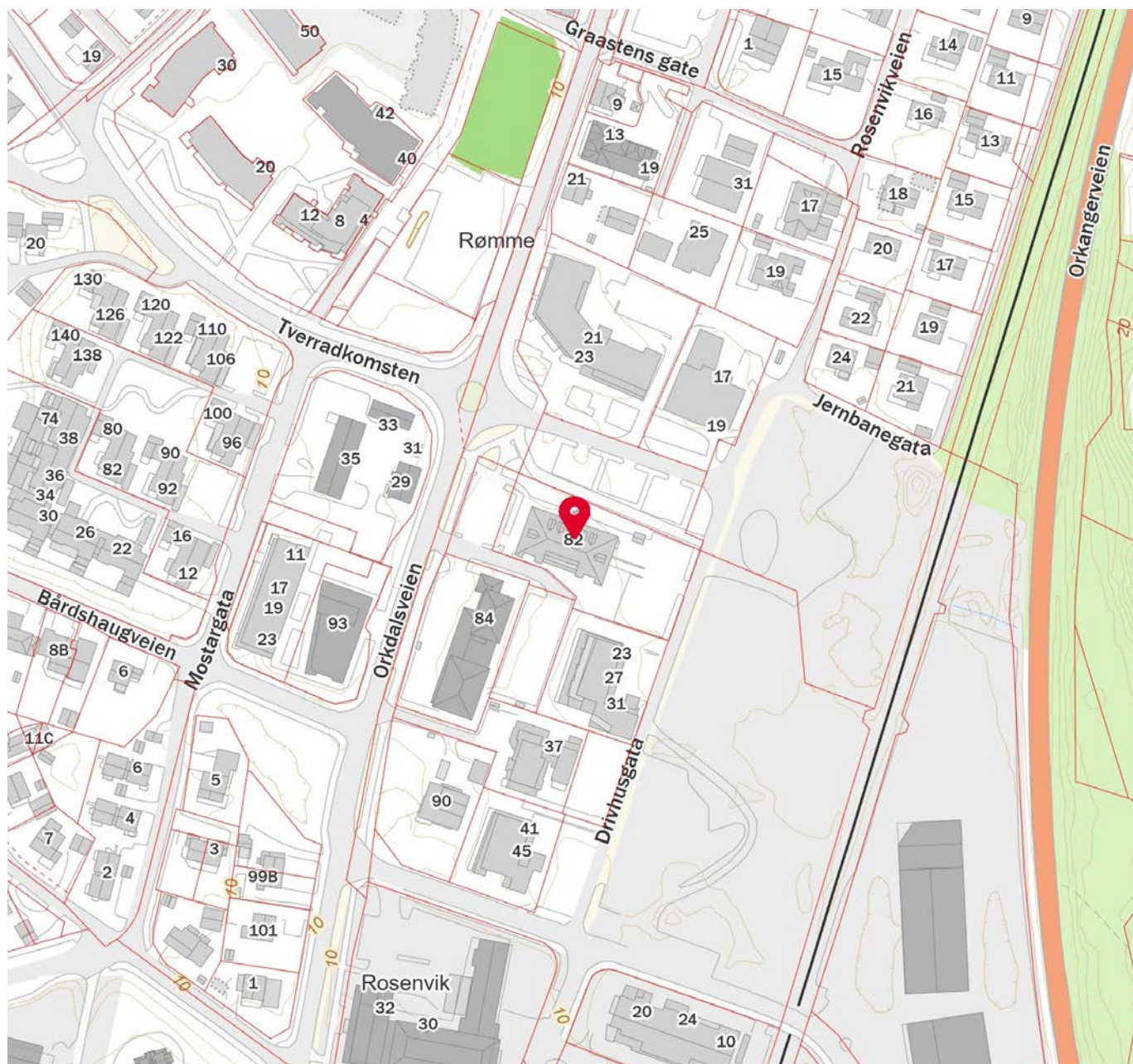
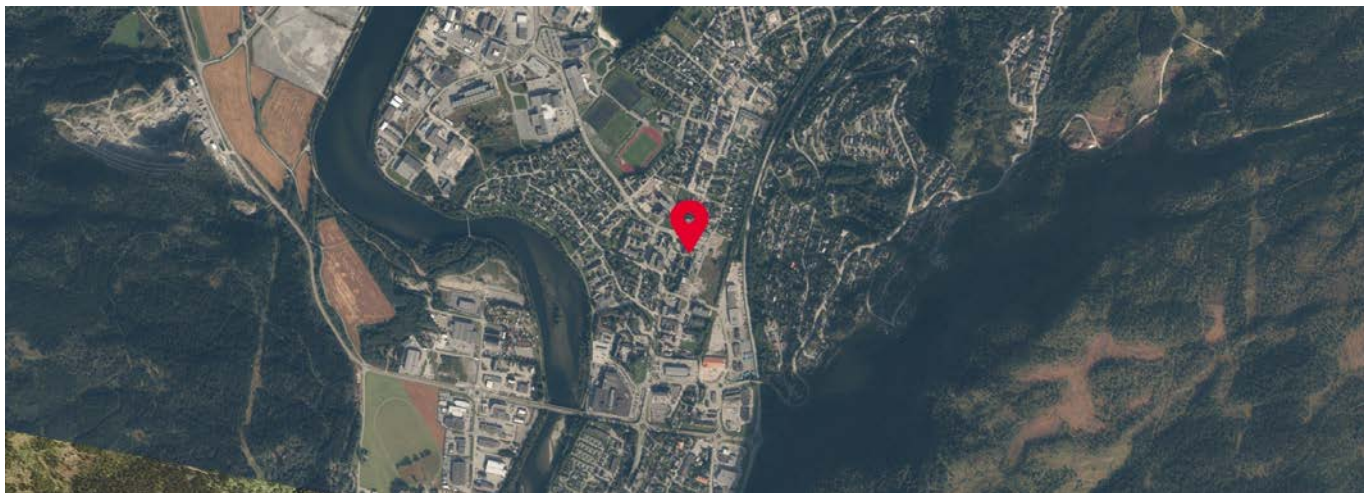
0%

50%

Bårdshaug/Rømme
Orkanger/Fannrem
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre