



aktiv.

Røåsvegen 50, 7300 ORKANGER

**Ny enebolig (2025) i Evjensbakkan.
Innholdsrik familiebolig. Flott
utsikt. God og moderne standard.
Romslig enkelgarasje**



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 6 990 000,-
Omkostn.:	Kr 26 350,-
Total ink omk.:	Kr 7 016 350,-
Selger:	Skarol Eiendom AS
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2025
BRA-i/BRA Total	180/210 kvm
Tomtstr.:	495.4 m ²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 10, bnr. 718
Oppdragsnr.:	1702250056

Velkommen til Røåsvegen 50!

Eiendommen har fin plassering i Evjensbakkan. Gangavstand ned til barneskole, barnehage, Orkdal Vgs og sykehuset på Evjen. Også gangavstand til Orkanger og alle fasilitetene som fins der. Ulvåsmarka er lett tilgjengelig med turstier som går opp til bl.a. Espa og videre inn i marka.

1. etg: Yttergang, bod under trapp, bod, TV-stue, 2 soverom, bad og vaskerom.

2. etg: Stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom.

Garasje med dør ut i bakkant hvor det er overbygd inngangsparti, slik at man kan gå tørrskodd.

Det er vedovn stue 2. etg. Varmekabler i gulv i 1. etg (ikke soverom) og på bad 2. etg.

Fra stua er det utgang til terrasse med glassrekkverk. Flott utsikt og lang solgang.

Da boligen er nyoppført og ikke vært brukt, betales ikke dok.avgift av kjøpesum, men av tomteverdi (2,5% av 1 000 000,-).

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	35
Kommunal info	56
Tinglyst erklæring	93
Energiattest	98
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 210 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m²

BRA-e: 30 m² BRA-e er garasje

2. etasje

BRA-i: 90 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

495.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten leveres som forevist på visning. Det er gruset i gårdplass og planert. Vil ikke bli sådd plen eller nærmere opparbeidet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Evjensbakkan. Evjen er ei grend mellom Orkanger og Fannrem. Her har man sykehus, barnehage, barneskole og Orkdal Videregående. Fra boligen er det gangavstand til alle ovennevnte fasiliteter samt til bussforbindelser, turstier ved elva og til Ulvåmarka.

Eiendommen ligger i et etablert og meget barnevennlig boligområde. De senere år har det vært et generasjonsskifte på Evjen med tilflytning av barnefamilier. Dette pga.

Evjens sentrale beliggenhet og rolige atmosfære. Fra Evjen er det ca. 30-40 min. kjøring til Trondheim. Mange av kommunens innbyggere pendler til Trondheim. Orkland er en av de ledende industrikommuner i Midt-Norge, og har bredt utvalg av jobbmuligheter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage og SFO på Evjen skole.

Skolekrets

Barneskole på Evjen.

Videregående på Follo (Evjen)

Ungdomsskolen er på Orkanger.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser i Orkdalsveien, bl.a. busstopp like ved sykehuset.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

"Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har både stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert terrasse over garasje."

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema og dette er nyoppført bolig i sin helhet.

De opplyser at det er Prebo Bygg AS, Solligård (rørlegger), elektro (Belsvik Elektro) og grunnarbeid via Mælen Maskin AS som har utført arbeidet.

Innhold

1. etg: Yttergang, bod under trapp, bod, TV-stue, 2 soverom, bad og vaskerom.

2. etg: Stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom.

Garasje med dør ut i bakkant hvor det er overbygd inngangsparti, slik at man kan gå tørrskodd.

Fra stua er det utgang til terrasse med glassrekkverk. Flott utsikt og lang solgang.

Standard

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

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline.

Boligen har lakkert tretrapp. Det registreres knirk i trapp, og i følge selger blir det utført tiltak for å ta bort knirk.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser i dusjsone og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser i dusjsone og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Stedvis ved terskel utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Avtrekk i platetopp og det er montert aqua-stop.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 > Nedløp og beslag

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Forhold som har fått TG3:

INGEN

Innbo og løsøre

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

Her vil alt av hvitevarer på kjøkken følge handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Solforhold

Det er meget gode solforhold i Evjensbakkan, med sen kveldssol på sommeren.

Diverse

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.

Da boligen er nyoppført og ikke vært brukt, betales ikke dokumentavgift av kjøpesum, men av tomteverdi (2,5% av 1 000 000,-)

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema og dette er nyoppført bolig i sin helhet. De opplyser at det er Prebo Bygg AS, Solligård (rørlegger), elektro (Belsvik Elektro) og grunnarbeid via Mælen Maskin AS som har utført arbeidet.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved.

Varmekabler i gulv bad 2. etg og i 1. etg (ikke soverom)

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 790 000

Info kommunale avgifter

Det er pt. ikke satt kommunale avgifter eller renovasjon på eiendommen. Dette da den ikke er tatt i bruk.

Her kan det leses om kommunale gebyrer på kommunens hjemmeside: <https://pub.framsikt.net/2025/orkland/bm-2025-hp25-28#/generic/summary/feesmanagement/?scrollTo=t-100>

Her kan man lese om gebyrer til ReMidt for renovasjon: <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/#!/main>

Info formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke da boligen er nyoppført.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 718 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/10/718:

08.11.2024 - Dokumentnr: 2215865 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:10 Bnr:365

11.04.2024 - Dokumentnr: 1309187 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:10 Bnr:365

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest 11.03.2025. Denne er vedlagt i salgsoppgaven.

Her står bl.a. følgende:

"Ferdigattest for nytt bygg - boligformål - dispensasjon fra reguleringsplan.

Ansvarlig søker: ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Tiltakshaver: SKAROL EIENDOM AS

Orkland kommune godkjenner søknaden om ferdigattest.

Ferdigattest gjelder slik det er beskrevet i vedtak av 14.06.2024. Vedtaket gjaldt oppføring av enebolig på to plan, 1. etasje og 2. etasje, inkl. støttemur og øvrige utomhusarbeider. Bebygd areal

bolig er oppgitt til 143 m². Boligen skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Endring av høydeplassering ble godkjent 12.09.2024.

Vilkår i tillatelsen er vurdert til å være oppfylt."

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.03.2025.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal. Det er felles avkjørsel med naboen. Se tinglyst erklæring i salgsoppgaven som viser hvilket område av tomtene dette gjelder.

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i område regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelser i tilknytning

til reg.p.klan for deler eiendommene gnr 10 bnr 18 mfl. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsplankart og kommunekart er også vedlagt i salgsoppgaven.

Kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler, eller selv hentes ut fra kommunens hjemmeside.

På reguleringsplankart vises deler av tomten skravert som faresone høyspenningsanlegg.

Kommunen opplyser følgende på mail 04.03.25: "Diskuterte dette med geodata hos oss.

Kommuneplanen viser ikke faresone på aktuell eiendom. Og den er jo nyere enn reguleringsplanen.

Så eiendommen er nok friskmeldt.

Det kan jo i noen tilfeller være slik at høyspent graves ned. Og da vil jo faresonen fortsatt være der. I dette tilfellet er vi ganske sikre på at det ikke er gravd ned noen høyspent".

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 11.03.2025 (dato for ferdigattest). Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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. 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.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

25 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

26 350 (Omkostninger totalt)

42 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 016 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 032 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 035 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 26 350

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,5% 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.

Oppdragsansvarlig

Anders Skjetne Rygg

Eiendomsmegler

anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93

7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

13.03.2025



Velkommen til en ny enebolig i Evjensbakkan! Her kan man flytte rett inn i et moderne hus med god standard.



Godt med utebelysning sikrer en trivelig velkomst når man ankommer eiendommen.



Hovedstuen er i 2. etasje og det er i tillegg TV-stue i 1. etasje



Stue: Legg merke til de store vindusflatene som gir godt utsyn og lysinnslipp.



Stue 2. etasje: Virtuelt møblert.



Spisestue: Virtuelt møblert.



Kjøkken: Avtrekk i platetopp og det er montert aqua-stop. Godt med oppbevaringsplass og integrerte hvitevarer.



Kjøkken med tidløs innredning.



Vedovn sørger for lun og god varme på kalde dager.



Bad: Veggene har fliser i dusjsone og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Huset er utstyrt med bad i begge etasjer.



Begge bad er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med dobbel servant.



Boligen innehar totalt 4 soverom - 2 i hver etasje.



Soverom



Soverom



Soverom



TV-stue i 1. etasje: Virtuelt møblert.



TV-stue. Om man har hjemmeboende barn kan de trekke seg unna i boligens 1. etasje, med eget bad, soverom og TV-stue.



Stue: Her er utgang til terrasse på ca. 30 kvm.



Kjøkkenet ligger praktisk plassert ved hovedstua. Vindusflater som sikrer utsikt også fra dette rommet.



En lysmalt og romslig entré ønsker deg velkommen inn.



Gang 1. etasje



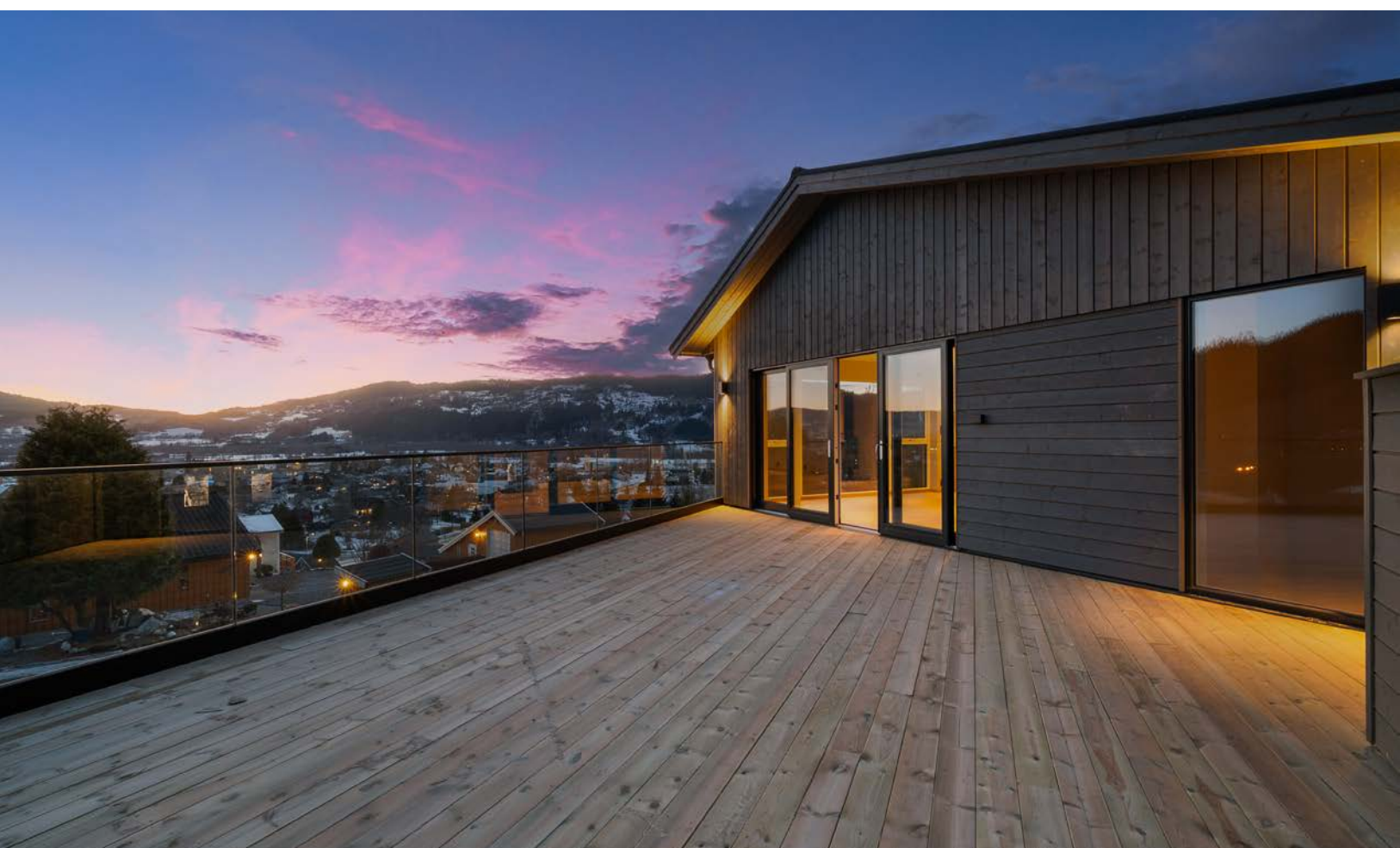
Terrasse på ca. 30 kvm. Glassrekkverk som sikrer godt utsyn.



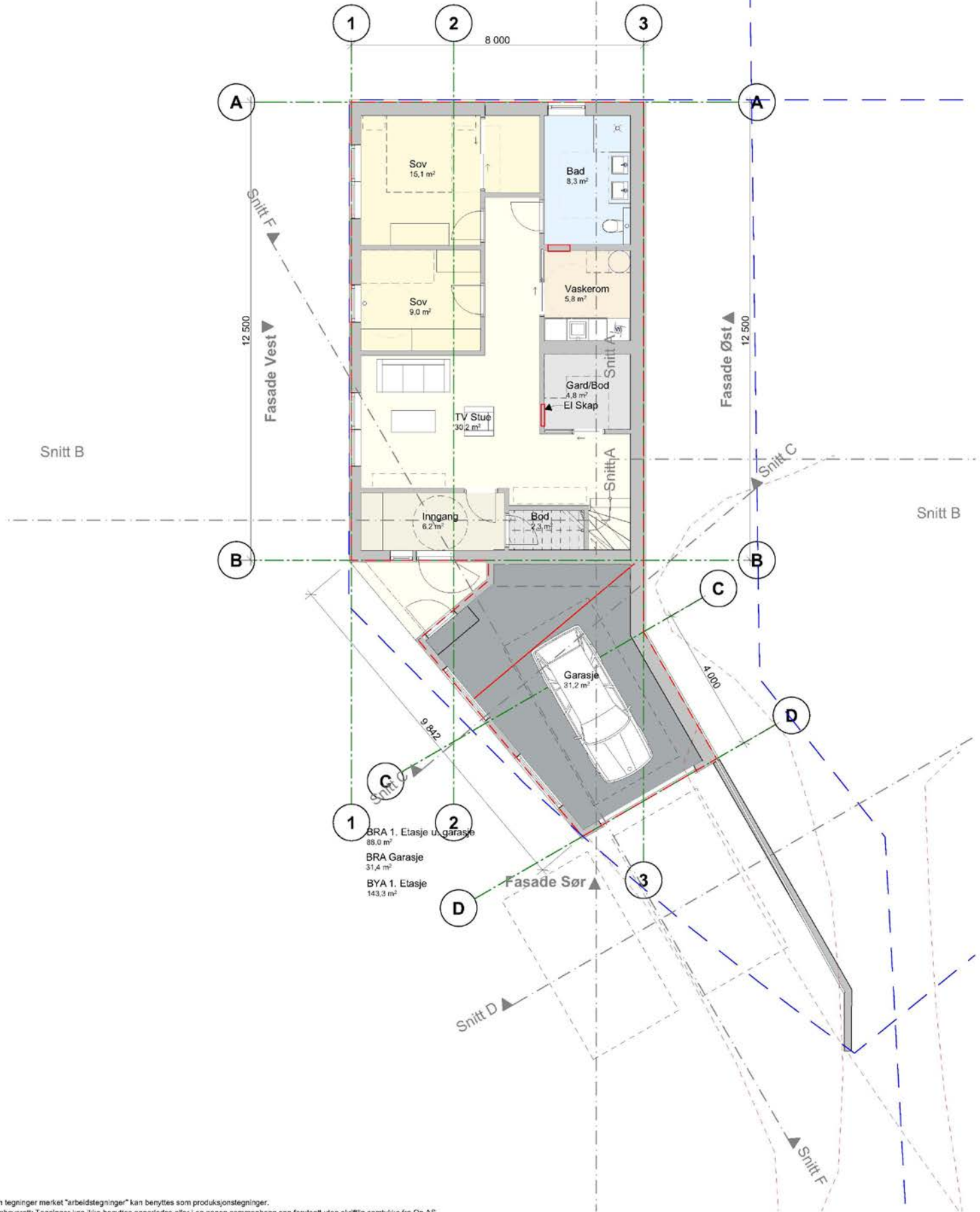
Terrasse med upåklagelig utsikt.











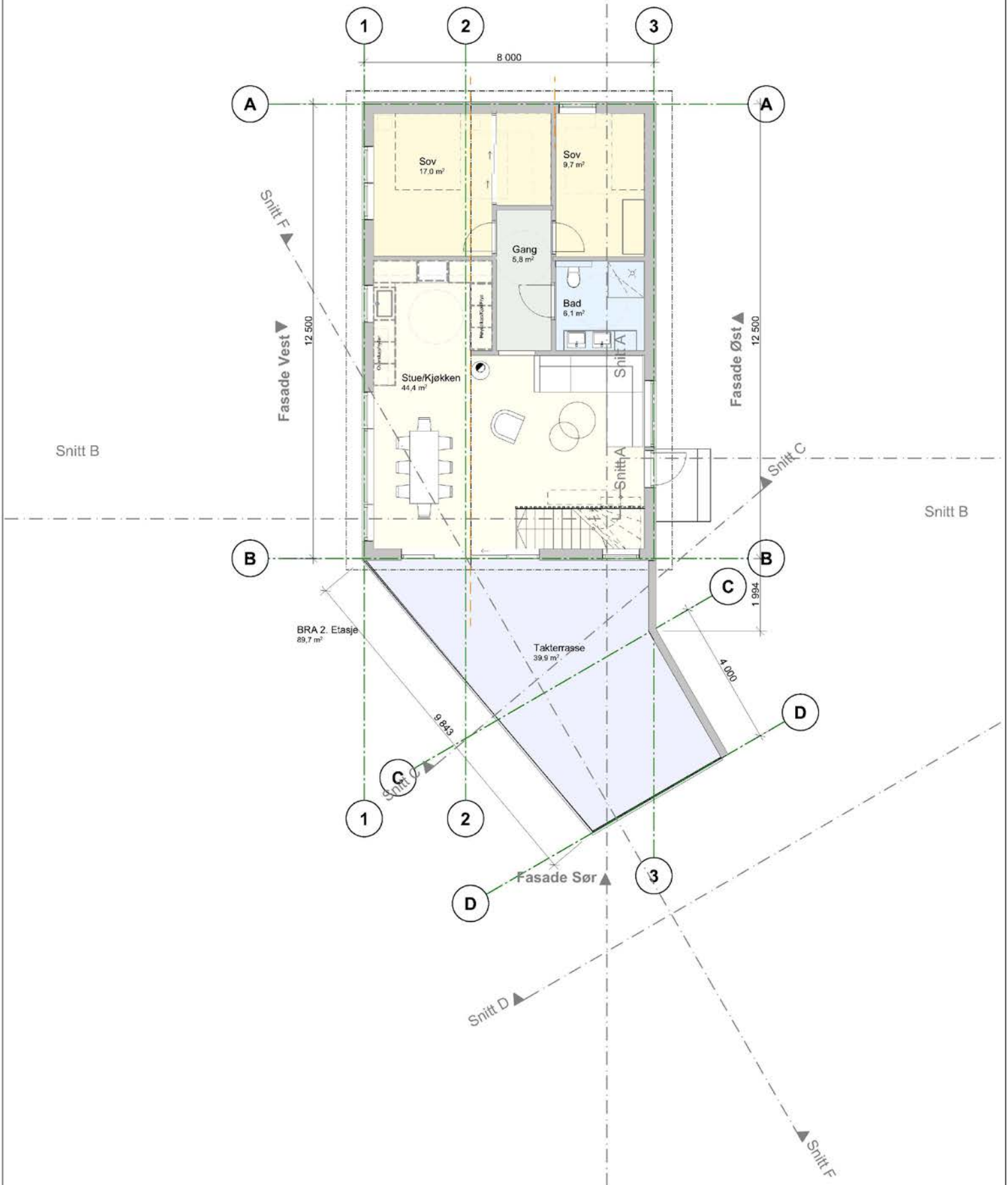
Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
 Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.
 BIM med Autodesk 27.NDR. Filkassering: BIMcloud: omes - BIMcloud Software as a Service/23.132 Røåsvegen 52/Røåsvegen 52-Arkitektgringer-RovB



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Endret FG 1. etg fra +38 til +37,78	05.09.24	KMO	
A		Endret FG 1. etg fra +38 til +37,5	08.04.24	KMO	

Tegning
Plan 1. etasje
Røåsvegen 52B
Adresse
7300 Evjen

Fase:		Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festnr.	Måt:	Tegningsnr.
Søknadstegninger		08.03.2024	10/365	1:100	A20-01
Størrelse:	Prosjektnr.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
A3	23 132	kmo			B



Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
 Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.
 BIM med ArchiCAD 27 NOR, Filpkasering: BIMdocut: ar-aa - BIMdocul Software as e Serike/23 132 Relavegen/52/Relavegen/52-Arbeidsgringer-RevB



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Endret FG 1. etg fra +38 til +37,78	05.09.24	KMO	
A		Endret FG 1. etg fra +38 til +37,5	08.04.24	KMO	

Tegning
Plan 2. etasje
 Røåsvegen 52B
 Adresse
 7300 Evjen

Fase: Søknadstegninger		Dato opprettet 08.03.2024	Gnr./Bnr./Festnr. 10/365	Mål: 1:100	Tegningsnr. A20-02
Sluttselsk:	Prosjektnr. 23 132	Sign. kmo	Kontroll	Godkjent	Rev. ID B

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250056	
Selger 1 navn	
Sindre Skarbo	
Gateadresse	
Røåsvegen 50	
Poststed	Postnr
ORKANGER	7300
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702250056

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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: 1702250056

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Skarbo	3ccbfbbc484fb496f357428 3d6fd11478f8a6da6	13.03.2025 13:05:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702250056

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Røåsvegen 50, 7300 ORKANGER
 ORKLAND kommune
 # gnr. 10, bnr. 718

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 18900-1550

Referansenummer: CG1659

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er ny, ferdigstilt i 2025.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har både stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert terrasse over garasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre og dokumentasjon foreligger. Boligen har isolert stålpipeline.

Boligen har lakkert tretrapp. Det registreres knirk i trapp, og i følge selger blir det utført tiltak for å ta bort knirk. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser i dusjone og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har fliser i dusjone og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Stedvis ved terskel utenfor dusjone er gulvet

tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Avtrekk i platetopp og det er montert aqua-stop. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2024.

Bygningen har betonggrunnmur. Begrenset kontrollmulighet pga. at mur er utvendig belagt med fasadeplater og innvendig utlektet og plateslått.

Terrenget har helling.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

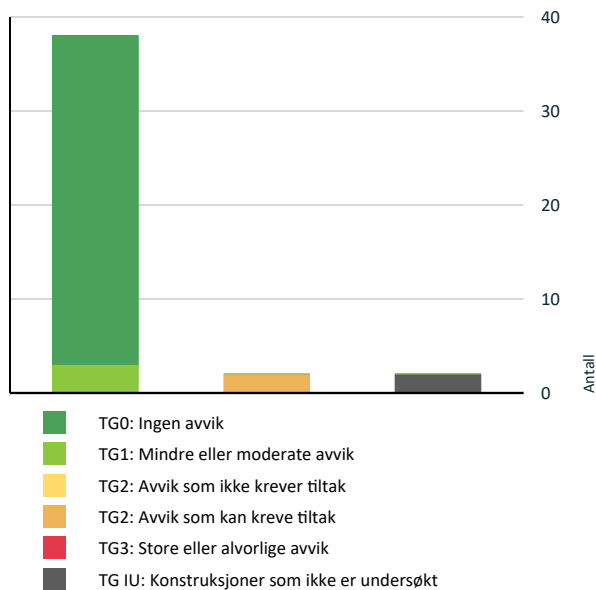
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2025

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har både stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse over garasje.

INNVENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Det registreres knirk i trapp, og i følge selger blir det utført tiltak for å ta bort knirk.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Stedvis ved terskel utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Avtrekk i platetopp og det er montert aqua-stop.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

Tilstandsrapport

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?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2024.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Begrenset kontrollmulighet pga. at mur er utvendig belagt med fasadeplater og innvendig utlektet og plateslått.

Terrengforhold

Terrenget har helling.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

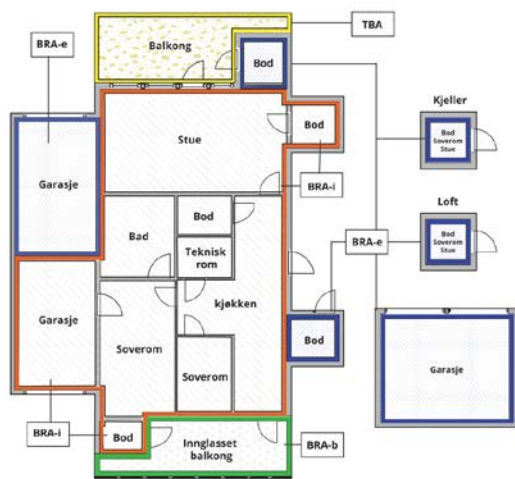
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	90	30		120	
2. etasje	90			90	30
SUM	180	30			30
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Hall, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Bod, Trapperom	Garasje	
2. etasje	Stue, Kjøkken, Bad, 2 soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt i 2025

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	175	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Egil Indergård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	10	718		0	495.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røåsvegen 50

Hjemmelshaver

Skarol Eiendom AS

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	12.03.2025	
3	12.03.2025	
4	14.03.2025	
5	14.03.2025	

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 befaringsstidspunktet 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](#)

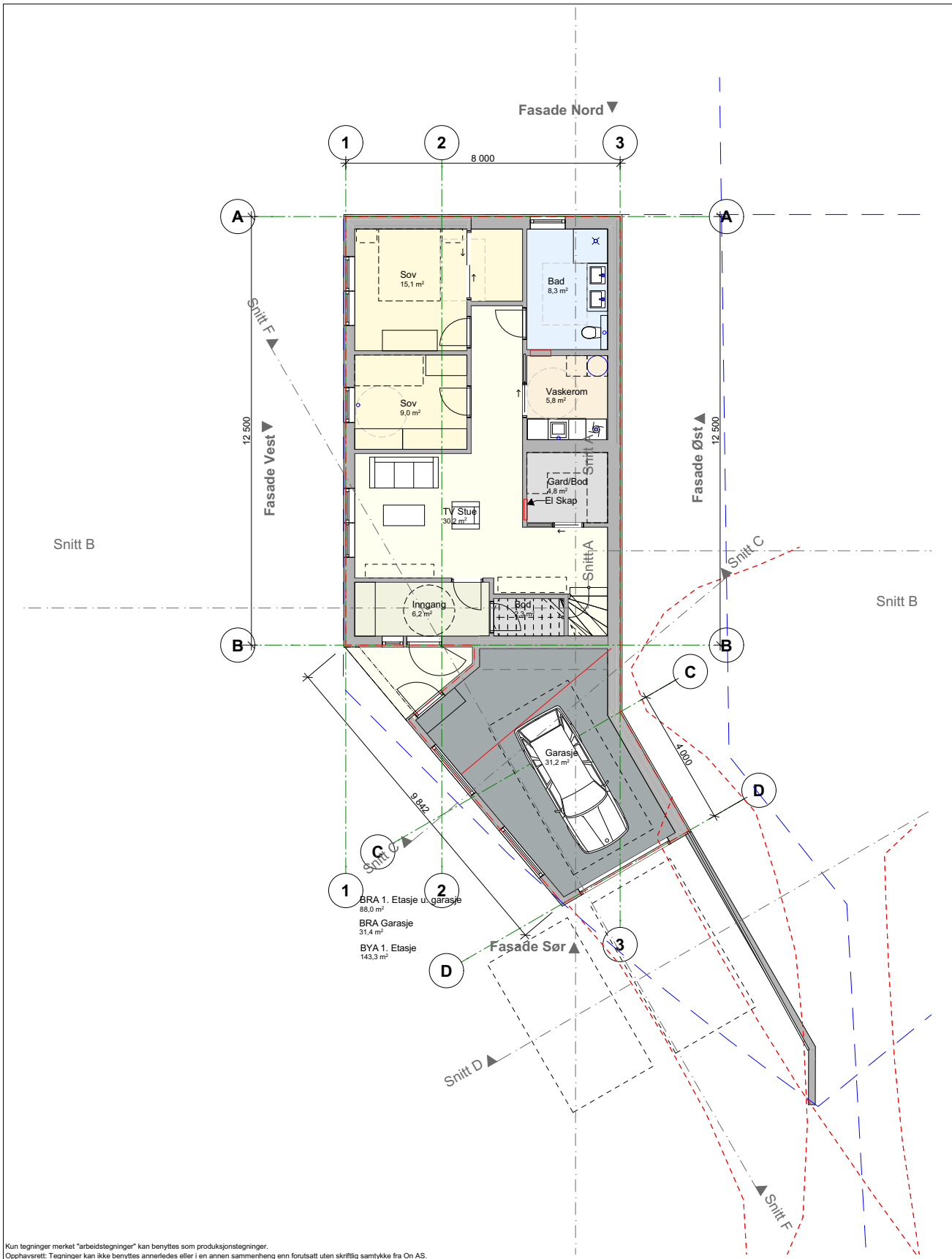
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/CG1659>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



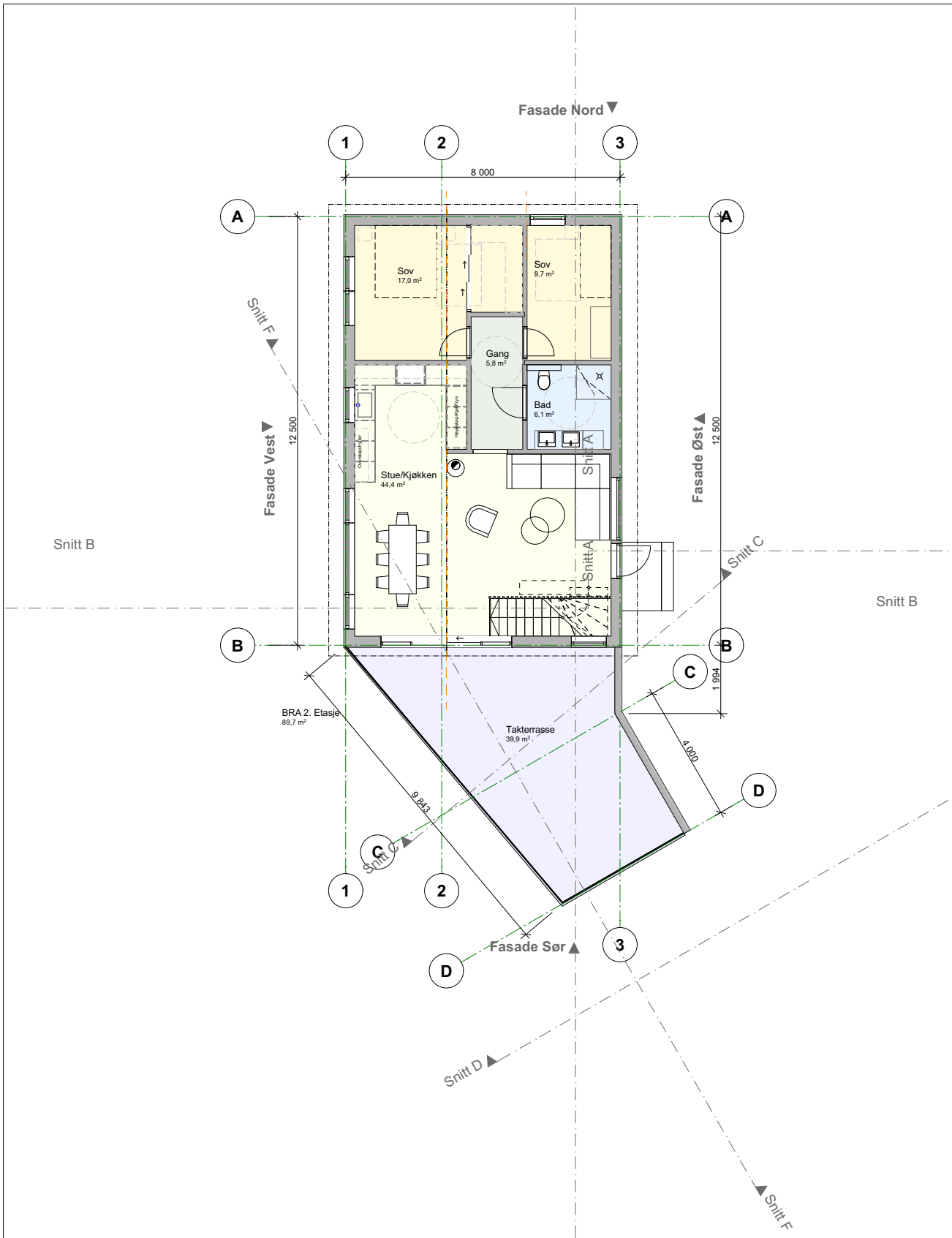
Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
 Opphavstett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.
 BIM med Archicad 27 NOR. Filplassing: BIMcloud: on-as - BIMcloud Software as a Service/23 132 Røasvegen52/Røasvegen52-Arbeidstegninger-RevB



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Endret FG 1, etg fra +38 til +37,78	05.09.24	KMO	
A		Endret FG 1, etg fra +38 til +37,5	08.04.24	KMO	

Tegning
Plan 1. etasje
 Røasvegen 52B
 Adresse
 7300 Evjen

Fase: Søknadstegninger	Dato opprettet 08.03.2024	Gnr./Bnr./Festn. 10/365	Mål: 1:100	Tegningsnr. A20-01
Størrelse: A3	Prosjektnr. 23 132	Sign. kmo	Kontroll	Godkjent
				Rev. ID B



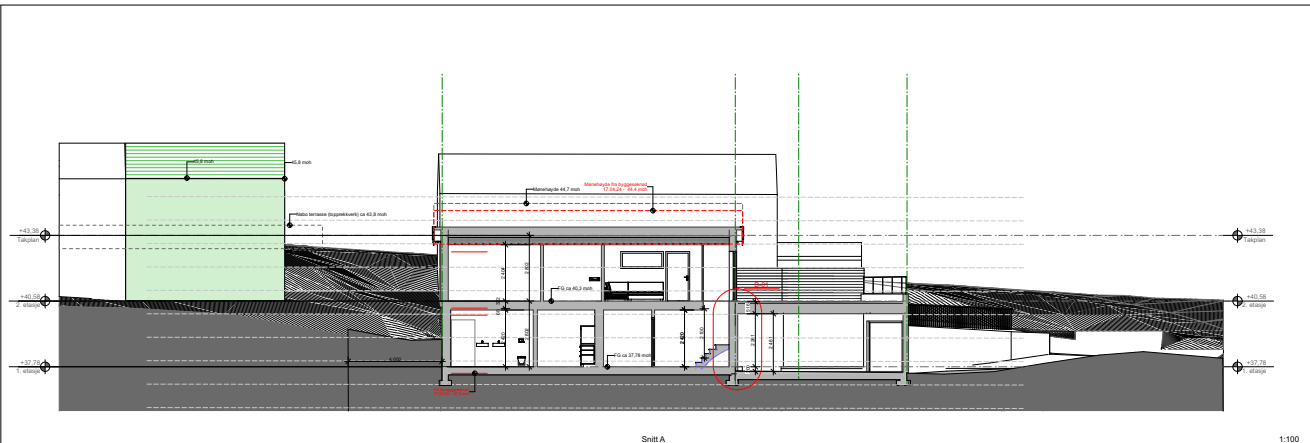
Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
 Opphavstett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.
 BIM med Archicad 27 NOR Filplassing: BIMcloud: on-as - BIMcloud Software as a Service/23 132 Røisvegen52/Røisvegen52-Arbeidstegninger-RevB



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Endret FG 1. etg fra +38 til +37,78	05.09.24	KMO	
A		Endret FG 1. etg fra +38 til +37,5	08.04.24	KMO	

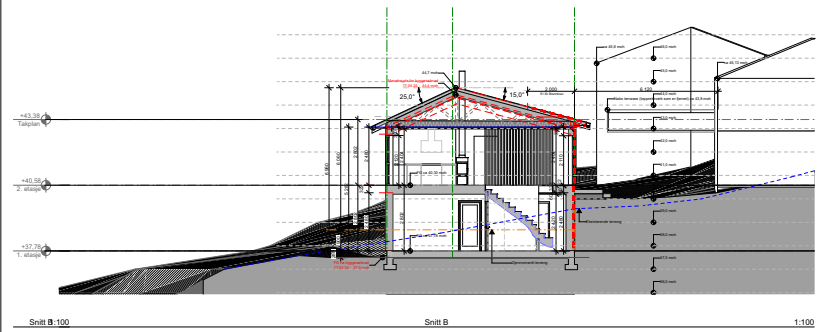
Tegning
Plan 2. etasje
Røisvegen 52B
Adresse
7300 Evjen

Fase	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festn.	Mål:	Tegningnr.
Søknadstegninger	08.03.2024	10/365	1:100	A20-02
Størrelse:	Prosjektnr.	Sign.	Kontroll	Godkjent
A3	23 132	kmo		
				Rev. ID
				B



Snitt A

1:100



Snitt B 1:100

Snitt B

1:100



Snitt D

1:100

Alla teckningar i denna "teckningsgrupp" kan betraktas som produktionsmaterialet. Detta innebär att teckningen inte ska kopieras, modifieras eller på annat sätt användas utan tillstånd från arkitekten.	1. 2024-03-08 10:00 2. 2024-03-15 14:00 3. 2024-03-22 10:00		Projektnummer 22 7300 024001 56 75 28 40 30 56 75 28 40 30 56 75 28 40 30	Namn Snitt A, B og D Rånevegen 52B Adresse 7300 Evjen	Arkitekt 22 132	Datum 08.03.2024	Skapad av 10765	Skala 1:100	Teckningsnummer A30-01
	4. 2024-03-29 10:00 5. 2024-04-05 14:00 6. 2024-04-12 10:00				Sida 22 132	Sida 10765	Sida 1:100	Sida A30-01	
	7. 2024-04-19 10:00 8. 2024-04-26 14:00 9. 2024-05-03 10:00				Sida 22 132	Sida 10765	Sida 1:100	Sida A30-01	



Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
 Opphavets: Tegninger kan ikke benyttes annenledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt den skriftlig samtykke fra On AS.
 BIM med AutoCAD 2D/3D Filformatting: BIMModul on-as, BIMModul Software AS e Service23 132 Retningsreg13 Retningsreg13 Arbeidstegninger-Rend

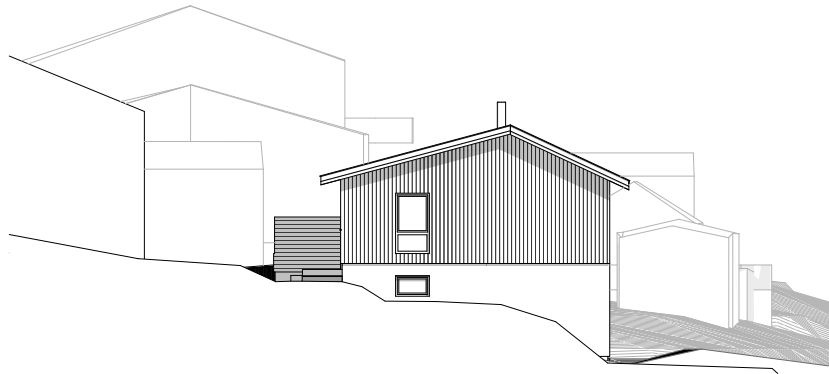
Rev. Nr	Beskrivelse	Dato	Stad	Komm
B	Endret PG 1. etg fra *38 til *37 7 8	05.09.24	KMO	
A	Endret PG 1. etg fra *38 til *37 8	08.04.24	KMO	



Drivskivenen 83
 7308 Oranger
 07 72 48 40 20
 WWW.ON-AS.NO

Tegning
Volumeskisser
 Rølsvegen 52B
 Adresse
 7300 Evjen

Fase:		Dato opprettet	Opp./Bkr./Festkr.	Ust.	Tegningsnr.
Sekundstegninger		08.03.2024	10/365	1:317,942	A40-03
Stanset	Prosjekt:	Bgh.	Kontroll	1:242,130	Rev. ID
A3	23 132	kmo		1:268,896	B
				1:229,800	



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

Kun tegninger merket "arbeids tegninger" kan benyttes som produksjons tegninger.
 Opphevet: Tegninger kan ikke benyttes annenledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt den skriftlig samtykke fra On AS.

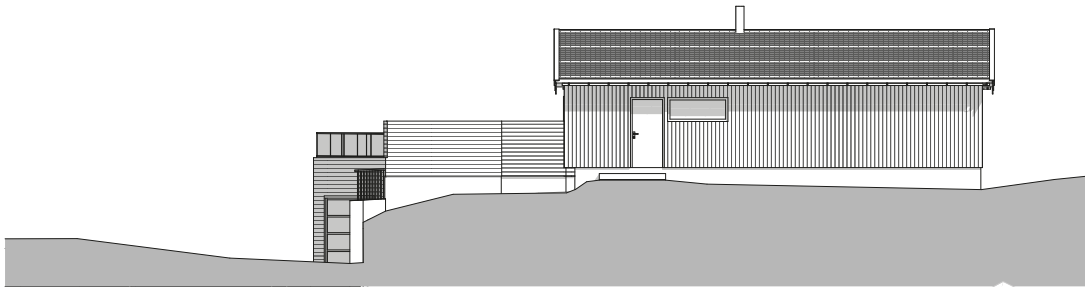
Rev. Nr	Beskrivelse	Dato	Stip	Kont
B	Endret PG 1, ebb fra +38 til +37,78	05.09.24	KMO	
A	Endret PG 1, ebb fra +38 til +37,5	08.04.24	KMO	



Driftsløst
 7500 Orkanger
 67 12 68 40 20
 WWW.ON-AS.NO

Tegning
Fasade Nord og Vest
 Røisevegen 52B
 Adresse
 7300 Evjen

Fase:		Dato opprettet	Opp./Bkr./Festovr	Skala	Tegningsnr.
Seksadstegninger		08.03.2024	10/365	1:100	A40-01
Stanset	Prosjekt	Bgh.	Kontroll	Godkjert	Rev. ID
A3	23 132	kmo			B



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Kun tegninger merket "arbeids tegninger" kan benyttes som produksjons tegninger.
 Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annenledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.
 BIM med AutoCAD 2D/3D, Filleserig, BIMBAU on-as, BIMBAU Software AS e Service2D 132 Retnings132 Retnings132 Arbeids tegninger RevB

Rev. Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont
B	Endret PG 1, eta fra +38 til +37,78	05.09.24	KMO	
A1	Endret PG 1, eta fra +38 til +37,5	08.04.24	KMO	



Drøkalsveien 82
 7308 Orkanger
 02 72 48 40 20
 WWW.ON-AS.NO

Tegning
Fasade Sør og Øst
 Røisevegen 52B
 Adresse
 7300 Evjvn

Fase:		Dato opprettet	Opp./Bkr./Festovr	Skal.	Tegningsnr.
Seksadstegninger		08.03.2024	10/365	1:100	A40-02
Stanset	Prosjekt:	Bgh.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
A3	23 132	kmo			B

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2



25.02.2025 07:45:16 AR667249925

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 00352

Prosjektnavn: Røåsvegen 52, ny enebolig

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGSTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
10	718	0	0

Bygningsnr	Bolignr
------------	---------

Kommune ORKLAND

Adresse , 7300 Orkanger

Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sluttrapport for avfall

Dersom det er krav om avfallsplan, skal sluttrapport vedlegges søknaden. Krav til avfallsplan bestemmes av TEK 17, § 9-6.

Varmesystem

Varmefordeling: Elektriske varmekabler

Varmefordeling: Ovn/kamin/peis

Energiforsyning: Elektrisitet

Energiforsyning: Biobrensel

TILTAKSHAVER

Navn	SKAROL EIENDOM AS
Telefon	92412509
Mobiltelefon	92412509
E-postadresse	eolso@hotmail.com
Adresse	Asbølljårvegen 107, 7327 SVORKMO
Kontaktperson	<i>Erlend Olsø</i>
Organisasjonsnummer	928603296

25.02.2025 07:45:16 AR667249925

ANSVARLIG SØKER

Navn ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Kontaktperson Stig Atle Moe
Telefon 72484020
Mobiltelefon 48293328
E-postadresse post@on-as.no
Adresse Orkdalsveien 82 , 7300 ORKANGER
Organisasjonsnummer 992619295

25.02.2025 07:45:16 AR667249925

Erklæring og signering

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon) er levert til eieren av byggverket.

SIGNERT AV

STIG ATLE MOE på vegne av ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

25.02.2025 07:45:16 AR667249925

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Elin Talke Strømsvik

Saksnummer
BYGG-24/00352
oppgis ved alle henvendelser

Dato
12.09.2024

10/718, Røåsvegen 52, godkjent endring av høydeplassing for nytt bygg - boligformål

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 718 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 718 / 0 / 0 301356868
Ansvarlig søker ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver SKAROL EIENDOM AS

Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om endring av tidligere tillatelse med bla. endring av høydeplassing som omsøkt på følgende vilkår:

1. Arbeider med betongarbeider kan ikke igangsettes før avstander er avklart med ledningseier.
2. Ved byggeavstand mindre enn 4 meter til kommunale VA-ledninger vil det innebære at det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.7.6.
3. Tilkobling til kommunalt ledningsnett er kun tillatt etter innvilget søknad om VA-arbeider via Entreprenørportalen *før arbeider igangsettes*. Eventuelle vilkår i tillatelsen må oppfylles, og ferdigmelding innsendt før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest.

Plassering av bolig og støttemur tillates inntil 3 meter fra nabogrense etter plan- og bygningsloven § 29-4 3.ledd. Brannkrav skal være ivaretatt.

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

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

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

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

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Elin Talke Strømsvik
Rådgiver - ingeniør - byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: SKAROL EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 09.09.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 09.09.2024 som ligger til grunn for vår behandling av søknaden er følgende:

- Situasjonsplan
- Fasadetegninger
- Plantegninger
- Snitt-tegning

Søknaden gjelder endring av tidligere søknad om nytt bygg enebolig i delegasjonssak av 08.06.2024. Endringen går ut på at

Høyde ferdig golv FG heves fra 37,5 moh til kote 37,76 moh.

Mønehøyden endres da fra 44,4 moh til 44,7 moh.

Noen mindre endringer i plan og fasader.

Følgende redegjørelse er mottatt:

Under avretting til bankett støp til denne boligen, så ble det gjort en teil med høyden.

Ferdig gulv skulle ligge på 37,5 moh, men ligger i stedet nå på 37,75 moh.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel, Orkland kommune, vedtatt 29.03.2023

Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen inngår i eldre reguleringsplan Evjenslykkja, vedtatt 22.03.1974. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen.

Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter.

Dersom byggeprosjektet krever det, må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Det foreligger skriftlig samtykke fra hjemmelshaver av naboeiendommen mot øst gnr./bnr. 10/365, som samtykker til plassering av enebolig med garasje og utomhusanlegg i en minsteavstand av 0,5 meter fra felles grense. For avstand mindre enn 1 meter vil forhold omkring oppføring og vedlikehold av tiltaket være forhold som er av privatrettslig karakter og vil ikke vurderes her. Kommunen ivaretar kun bestemmelser knyttet til plan- og bygningsloven

Naboer

To naboer og gjenboere er varslet i forbindelse med endringen. Ifølge søknad er det ikke kommet merknader til søknaden, men i kvittering for sendt nabovarsel er datoen 06.09.2024, og fristen for nabomerknader er dermed ikke utgått. Dersom det kommer inn merknader etter at vedtak er fattet vil vedtaket være ugyldig, og søknaden må behandles på nytt.

Det er sendt nabovarsel til de 2 nærmeste naboene mot øst og nordøst, siden det er disse som vurderes å bli berørt av endringen. De andre naboene er varslet i opprinnelig søknad, der boligen var plassert høyere i terrenget enn i denne søknaden. Da de ikke hadde merknader til tiltaket den gang, aksepteres at de ikke er varslet om endringen.

Byggeprosjektet

Støy

Selv om bygget er hevet 25-27 cm tas det utgangspunkt i at bygget fortsatt er innenfor marginene for lydkrav innvendig og for utearealet, jfr. tidligere notat av 05.06.2024 fra Sweco, da annet ikke framgår av søknaden.

Vann, avløp, overvann

VA-arbeider (sanitærabonnement) skal være omsøkt og godkjent av VA-avdelingen før arbeidene starter. Eventuelle vilkår i tillatelsen må oppfylles og ferdigmelding innsendt før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest.

I kommuneplanen pkt.1.5.4 skal alle nye utbyggingstiltak ha lokal overvannsdiskonering (LOD), og naturbaserte løsninger skal benyttes. Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag. Overvann skal heller ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra veieier.

Tilkobling til kommunalt ledningsnett er uansett kun tillatt etter innvilget søknad via Gemini privat, og skal utføres i tråd med VA-normen.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Orkland kommune søknaden om endring av tillatelse og arbeidene kan startes opp. Vi viser ellers til vedtak i delegasjonssak av 14.06.2024.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til kommunen så snart som mulig.

Foretak med ansvarsrett

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

Gjennomføringsplan

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan datert 09.09.2024 til grunn for godkjenning.

Følgende foretak erklærer ansvarsrett for følgende ansvarsområder i byggesaken:

Navn	STENSET ENTREPRENØR org.nr. 927305690	Tiltaksklasse
UTF	Uttrauing byggetomt	1

Foretaket har ikke sentral godkjenning.

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner.

Navn	MÆLEN MASKIN AS org.nr. 919924012	Tiltaksklasse
UTF	Veg- og grunnarbeider etter uttrauing byggetomt. Innmåling og utstikking av tiltak. Utvendig vann- og avløpsanlegg	1

Foretaket har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING****Gebyrer og avgifter**

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

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Brann og redning Orkland v/Feiertjenesten.

Tilsyn

Kommunen vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.

Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år.

Dette gjelder også for dispensasjon. Eventuelle tiltak, som er avhengig av dispensasjonen, må derfor settes i gang senest innen 3 år etter at dispensasjonen er gitt.

Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Skjema for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse finnes på:

<https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/Byggesaksblanketter/>
www.orkland.kommune.no

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Retten til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Elin Talke Strømsvik

Saksnummer
BYGG-24/00352
oppgis ved alle henvendelser

Dato
14.06.2024

10/718, Røåsvegen 52, godkjent oppføring av nytt bygg enebolig med tilhørende støttemur som del av utomhusarbeidene

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 718 / 0 / 0
Ansvarlig søker ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver SKAROL EIENDOM AS

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden på følgende vilkår:

1. Ved byggeavstand mindre enn 4 meter til kommunale VA-ledninger vil innebære at det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.7.6. Arbeider med betongarbeider kan ikke igangsettes før avstander er avklart med ledningseier.
2. Tilkobling til kommunalt ledningsnett er kun tillatt etter innvilget søknad om VA-arbeider via entreprenørportalen, og sluttdokumentasjon skal være innsendt før ferdigattest.
3. Plassering av bolig og støttemur tillates inntil 3 meter fra nabogrense etter plan- og bygningsloven § 29-4 3.ledd, med forbehold om at brannkrav bli ivaretatt.

Vedtaket er gjort på bakgrunn i plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført, dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.

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

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 48 30 00

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

ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Saksnummer
BYGG-24/00352

Dato
14.06.2024

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Elin Talke Strømsvik
Rådgiver - ingeniør - byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Tekniske tjenester
Vann og Avløp
Vann og Avløp
SKAROL EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

ADRESSE

I forbindelse med at det er gitt byggetillatelse for ny enebolig på eiendommen din/deres har Orkland kommune i samsvar med bestemmelsene i matrikkelloven § 21 tildelt eiendommen adressen:

Røåsvegen 50 H0101

Adressen trer automatisk i kraft. Du/dere må selv sende flyttemelding og varsle private i forbindelser når midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger og du/dere flytter inn i boligen. Husk å sette opp husnummerskilt og merke postkassen ved innflytting.

Du/dere kan klage på vedtaket.

Det er bare mulig å klage på to forhold:

- feil nummer i rekkefølgen
- feil gate

Fristen for å klage er 3 uker fra du/dere mottar dette brevet. Hvis du/dere ønsker å klage, sender du/dere en skriftlig klage til Orkland kommune, Postboks 83, 7301 Orkanger, eller på e-post til postmottak@orkland.kommune.no.

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 24.04.2024. Søknaden er komplettert 15.05.2024 og 05.06.2024. Redegjørelse om overvann er supplert 11.06.2024 og 13.06.2024

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) som ligger til grunn for vår behandling av

søknaden er følgende:

- Situasjonsplan
- Fasadetegninger
- Plantegninger
- Snitt-tegning
- 3de -skisser

Søknaden gjelder oppføring av enebolig på to plan, 1. etasje og 2. etasje, inkl. støttemur og øvrige utomhusarbeider. Bebygd areal bolig er oppgitt til 143 m².

Boligen skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Ved påbygg/tilbygg/bruksendring/riving av deler av bygning: bygningsnummer							
Bygningstype	Næringsgruppe	Bebygd Areal (BYA)	Vannforsyning	Avløp			
111 Enebolig	Bolig	143 m ²	Offentlig	Offentlig avløpsanlegg			
Etasjer							
Etasje	Bruksareal (BRA) bolig	Bruksareal (BRA) annet	Bruttoareal (BTA) bolig	Bruttoareal (BTA) annet			
1.etasje	123,1 m ² (inkl. garasje)		143 m ²				
2.etasje	88,5 m ²		100 m ²				
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhet	Type	Bruksareal (BRA)	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Røåsvegen 50	H0101	Bolig	179,3	6	2	2	Ja
Tak							
Takform	Takvinkel	Mønehøyde	Gesimshøyde				
saltak	Saltak hhv. 25, 15 gr.	6,546 m gj.s.	4,846 m				

Planstatus

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel, Orkland kommune, vedtatt 29.03.2023
Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen inngår i eldre reguleringsplan Evjenslykkja, vedtatt 22.03.1974. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Kommunen tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det, må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Det foreligger skriftlig samtykke fra hjemmelshaver av naboeiendommen mot øst gnr/bnr 10/365,

som samtykker til plassering av enebolig med garasje og utomhusanlegg i en minsteavstand av 0,5 meter fra felles grense.

For avstand mindre enn 1 meter vil forhold omkring oppføring og vedlikehold av tiltaket være forhold som er av privatrettslig karakter og vil ikke vurderes her. Kommunen ivaretar kun bestemmelser knyttet til plan- og bygningsloven.

Naboer

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

Tidligere merknad om høyde på bygning er trukket, på grunn av at tiltakshaver har plassert boligen lavere i terrenget i mottatt søknad.

Berørte myndigheter

Ingen myndigheter berøres av tiltaket. Nødvendig dokumentasjon foreligger i sak 23/06512 (delingssak i henhold til ny reguleringsplan.)

Byggeprosjektet

Arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter

Tiltaket skal føres opp på tomt utskilt fra eksisterende bebygd boligeiendom i et eldre boligfelt.

Gode visuelle kvaliteter er når et byggverk oppleves som vakkert og godt tilpasset omgivelsene.

Det er mange elementer som påvirker utseendet til et byggverk. For å få et helhetlig uttrykk, må elementene ses i sammenheng.

Tiltaket er vurdert til å ha tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter, som vil harmonere med eksisterende bebyggelse i området.

Naturfare

Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak er avklart i delingssak 23/06512.

I ny reguleringsplan for naboeiendommene 10/74 og 10/426 er det rekkefølgebestemmelser om at det skal utarbeides geoteknisk rapport som viser at tomta oppfyller krav til sikker byggegrunn i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1. Geoteknisk vurdering er utarbeidet som konkluderer med at området har tilstrekkelig med sikkerhet mot områdeskred. Det foreligger også rapport for vurdering av skredfare, da området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Vurderingen inkluderer skredtypene snø-, jord-, flom-, sørpe- og steinscred og steinsprang. Det er avdekket fare for steinsprang i området som er utredet. Kravet til sikkerhet mot skred i bratt terreng i TEK17 §7-3 er oppfylt.

Sikkerhet mot naturfare er dermed vurdert til å være ivaretatt også for omsøkte eiendom.

Avfallsplan/miljøsanering

Bygningsavfall som ikke gjenbrukes skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Klimagassberegning

Kommuneplanen har bestemmelse om at alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Dette som del av FNs

bærekraftsmål. Tiltak for å minimere klimagassutslipp vil blant annet være bruk av byggematerialer med lavest mulig CO2-avtrykk.

Plassering/tomtesituasjon

Ny bygning og støttemur skal plasseres som vist på innsendte situasjonsplan, mindre enn 4 meter fra eiendomsgrense og mindre enn 8 meter til bolig på naboeiendommen mot øst. Skriftlig erklæring foreligger fra nabo.

Det foreligger ansvarlig foretak for brannprosjektering ny bygning som skal ivareta forholdet knyttet til brannsikkerheten både i forhold til nabobygget og internt i bygget. Ansvar for utførelse brannsikkerhet skal ivaretas av tømmerfirmaet.

Kommunen vurderer å godkjenne plasseringen, da brannkrav forutsettes å bli ivarett (branncellebegrensende bygningsdeler EI30) som forutsatt i Byggeteknisk forskrift TEK17.

Støttemuren inngår i ansvarsrett for prosjektering av uteareal og utførelse av grunnarbeider.

Det foreligger avkjørselsplan som synliggjør at eiendommen skal ha felles avkjørsel med eiendommen 10/365.

Det framgår av søknaden at ny bolig kommer nærmere kommunale VA-ledninger enn 4 meter, i situasjonsplanen angitt til kun 2,673 meter.

Ledningenes beliggenhet og evt. tiltak med omlegging er opplyst å måtte avklares når tomta skal graves ut.

Avstand nærmere enn 4 meter vil kreve dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.7.6.

Grad av utnyttning

BYA er oppgitt til 30,68 %. Tillatt utnyttelsesgrad i gjeldende plan kommuneplanen er maksimum BYA 35 prosent.

Parkering

Parkering er ivarettatt med biloppstillingsplass for en bil garasje og to plasser utomhus på tomta.

I kommuneplanens pkt.1.9.5 gjelder at utendørs parkering skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, permeabelt dekke eller annen fordrøyning.

Planløsning/universell utforming

Boligen har ikke alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og fritas dermed fra kravet om tilgjengelig boenhet jf. TEK17 § 12-2. Alle rom er vist med snusirkler og snurektangel.

Utomhusarealer /MUA

Av situasjonsplanen framgår at uteoppholdsareal på terreng for bolig er på til sammen 255,4 m2. Arealet er opplyst å være solfylt og skal ikke være brattere enn 1:3.

Deler av tomta ligger innenfor gul støysone. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, jfr. pkt.1.9.2.1 i KPA.

Støynivået for utearealet er opplyst å være tilfredsstillende og under grenseverdiene.

De vilkår som stilles i kommuneplanens bestemmelse pkt.1.9.2.1 og 1.9.2.4, skal da være oppfylt.

Støy

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støvfølsomt bruksformål som i dette tilfellet. Boligen ligger i gul støysone. For gul støysone gjelder kommuneplanens bestemmelser pkt.1.10.1.3:

o Gul støysone Det kan tillates støvfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:

- ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres*
- minimum 50 prosent av rom til støvfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- alt uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha tilfredsstillende støynivå ($L_{den} < 55dB$).*

Innendørs er støykravet opplyst å være ivaretatt med standard løsninger for fasader, energiglass og bruk av balansert ventilasjon. Til grunn for denne foreligger støyutredning utført av Sweco, hvor det foreligger følgende konklusjon:

Konklusjon:

Bygget og uteoppholdsareal ligger utenfor støysone, det er dermed ikke behov for avbøtende støytiltak. Dette gjelder også med hensyn på innendørs grenseverdi i NS8175; ved å benytte fasade (vegg/tak/dør/vindu) som oppfyller dagens energikrav vil man samtidig oppfylle grenseverdi for innvendig støy med margin (lydkrav blir ikke dimensjonerende).

Prosjekteringsansvaret for støyfaglig utredning er opplyst å inngå i ansvarsretten for arkitektur.

Utsyn/dagslys

Krav til utsyn/dagslys skal være ivaretatt, da annet ikke framgår av søknaden.

Vann, avløp, overvann

Boligen skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg.

VA-arbeider (sanitærabonnement) skal være omsøkt og godkjent av VA-avdelingen før arbeidene starter. Eventuelle vilkår i tillatelsen må oppfylles og ferdigmelding innsendt før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest.

I kommuneplanen pkt.1.5.4 skal alle nye utbyggingstiltak ha lokal overvannsdisponering (LOD), og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag. Overvann skal heller ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra veieier. Det skal legges på et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.

I kommuneplanen pkt.1.5.4.2 skal det ved søknad om tiltak konkretiseres hvordan overvann skal håndteres, og som skal framgå i utomhusplanen eller i egen overvannsplan.

Søknad er supplert med redegjørelse fra Stenset Entreprenør mottatt 11. og 13.06.2024, der det

baseres på at overvann skal forsenkes før det føres til kommunalt ledningsnett.

Tilkobling til kommunalt ledningsnett er uansett kun tillatt etter innvilget søknad via Gemini privat, og skal utføres i tråd med VA-normen.

Alt overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen eiendom og framgå av en overvannsplan, og eventuelt tilkobling til kommunalt ledningsnett skal godkjennes av VA-avdelingen.

En overvannsplan skal ivareta all håndtering av overvann og flomvann på eiendommen, herunder både drensvann, takvann, og annet overvann på gårdsplass og plenarealer.

Overvannsplan foreligger ikke, og før arbeider igangsettes må det foreligge en overvannsplan.

Naturmangfold, nml. §§ 8-12

Det er ikke vist registreringer i tilgjengelige datasett som må hensyntas i denne byggesaken.

Overskuddsmasser som inneholder fremmede arter, skal leveres til godkjent deponi eller håndteres i henhold til rapporten «Håndtering av løsmasser med fremmede og skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter».

Byggegrense mot vei

Tiltaket forholder seg til byggegrense mot vei i kommuneplanen.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Orkland kommune søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse

Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til kommunen så snart som mulig.

Foretak med ansvarsrett

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

Vi forutsetter at øvrige involverte foretak erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til kommunen. Eventuelt kan erklæringen sendes direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker. Oppdatert gjennomføringsplan skal følge med enhver erklæring om ansvarsrett.

Gjennomføringsplan

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan datert 05.06.2024 til grunn for godkjenning.

Følgende foretak erklærer ansvarsrett for følgende ansvarsområder i byggesaken:

Navn	ON Arkitekter og Ingeniører AS prg.nr. 992 619 295	Tiltaksklasse
SØK	Ansvarlig søker	1
PRO	Arkitekturprosjektering, veg, uteareal, bygningsfysikk, oppmålingsteknisk prosjektering, konstruksjonssikkerhet og brannprosjektering (<i>inkl. lydforhold/støy, jf. supplering av søknad av 05.06.24</i>)	1

Foretaket har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet.

Navn	STENSET entreprenør org.nr. 927 305 690	Tiltaksklasse
PRO	Prosjektering og overvannshåndtering	1
UTF	Innmåling og utstikking av tiltak, veg og grunnarbeider, utvendig vann- og avløpsanlegg	1
KNT	KONTROLL Våtrom og lufttetthet	1

Foretaket har IKKE sentral godkjenning.

Ansvarsrett er erklært med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner.

Navn	PREBO Bygg AS org. 932 992 787	Tiltaksklasse
PRO	Ventilasjon	1
UTF	Tømrer- og betongarbeider, takking, pipe og montering av ventilasjon	1

Foretaket har IKKE sentral godkjenning.

Ansvarsrett er erklært med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner.

Navn	O.R RØRSERVICE AS org.nr. 920 802 648	Tiltaksklasse
PRO	Innvendig sanitæranlegg og utvendig vann- og avløpsanlegg	1
UTF	Innvendig sanitæranlegg	1

Foretaket har IKKE sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet.

Ansvarsrett er erklært med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner.

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)

Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken.

Kommunen ber om at dere avklarer med ledningseier (Orkland kommune v/Tekniske tjenester) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Brann og redning Orkland v/Feiertjenesten.

Tilsyn

Kommunen vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år.

Rammetillatelse bortfaller også dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at denne er gitt. Dette gjelder uavhengig av om det er gitt igangsettingstillatelse.

Dette gjelder også for dispensasjon. Eventuelle tiltak, som er avhengig av dispensasjonen, må derfor settes i gang senest innen 3 år etter at dispensasjonen er gitt.

Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Skjema for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse finnes på:

[https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/Byggesaksblanketter/
www.orkland.kommune.no](https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/Byggesaksblanketter/www.orkland.kommune.no)

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

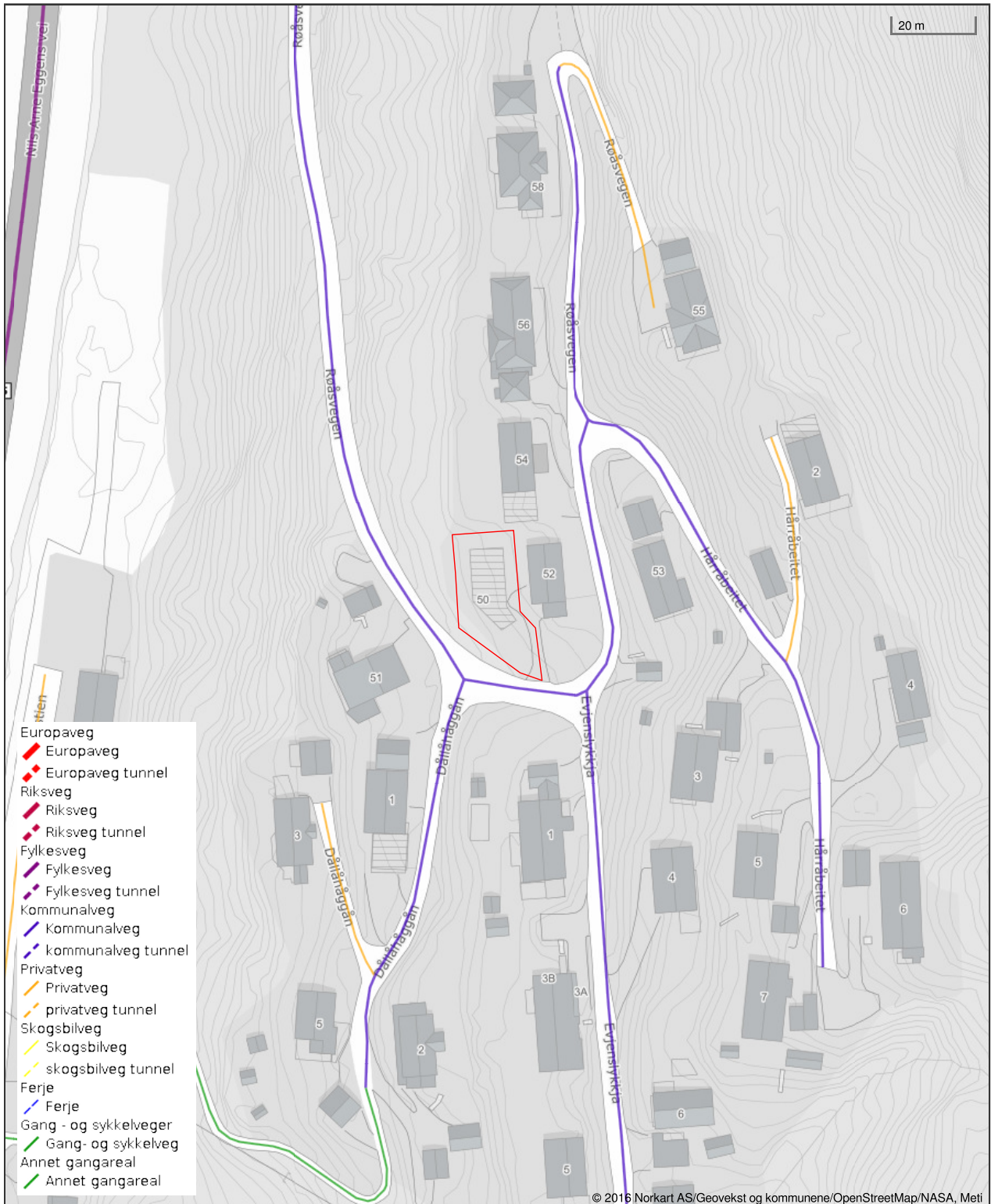
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 10/718//



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR
DELER AV EIENDOMMENE GNR. 10 BNR. 18,
27, 31, 40, 54, 74, m.fl. i ORKDAL KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen i hovedtrekk plasseres som vist på planen.

§ 2.

- a. Bebyggelsen skal være i en etasje. Underetasje kan med bygningsrådets samtykke innredes på tomter med skrått terreng innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 31, avsnitt 24. Bygningsrådet bestemmer hvor det på planen kan føres opp bygning med underetasje.
- b. Bolighusene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 25 °. Bygningsrådet kan godkjenne annen takvinkel, eventuelt flatt tak under forutsetning av at dette blir gjennomført gruppevis.
- c. Bygningene skal ha en tiltalende utforming, material- og fargebruk. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Forhager må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 4.

Eventuell innhegning må ikke være høyere enn 80 cm og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

- a. Garasjer skal oppføres i sammenheng med våningshuset og skal tilpasses dette i form og utseende.
- b. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelser under punkt a når terrenget, etter bygningsrådets skjønn, passer for frittliggende plassering.
- c. Garasjer skal plasseres minst 5 m fra regulert vegkant.

§ 6.

Trær, busker o.l. over 0,5 m høyde tillates ikke innenfor de byggegrenser for vegkryss som er inntegnet på planen.

§ 7.

Ved siden av disse bestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Orkdal kommune til anvendelse.

§ 8.

Det er etter reguleringsbestemmelsernes ikraft treden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

---oo0oo---

Stadf. 22. mars 1974





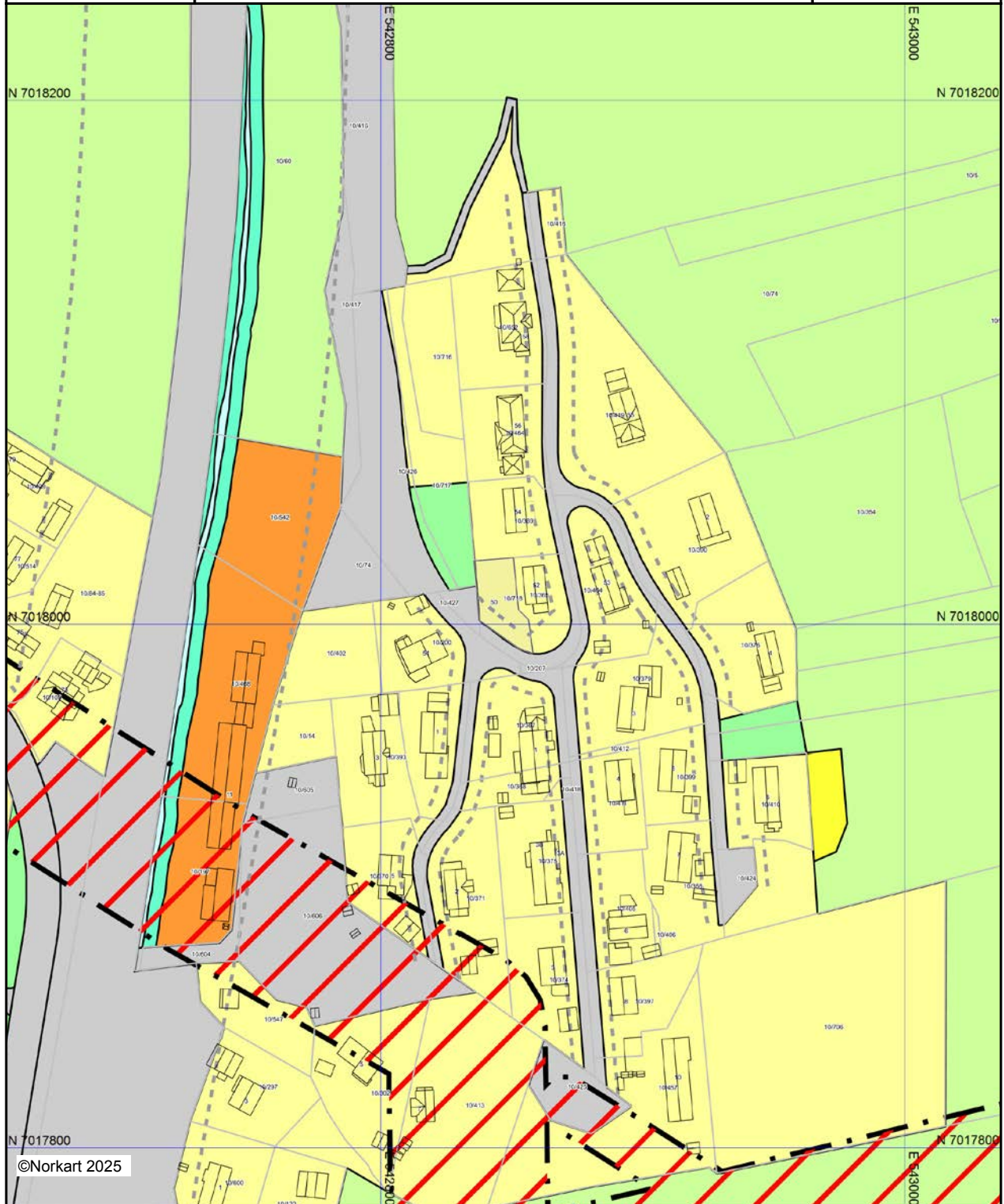
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/718
Adresse: Røåsvegen 50
Dato: 28.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Båndlegginggrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



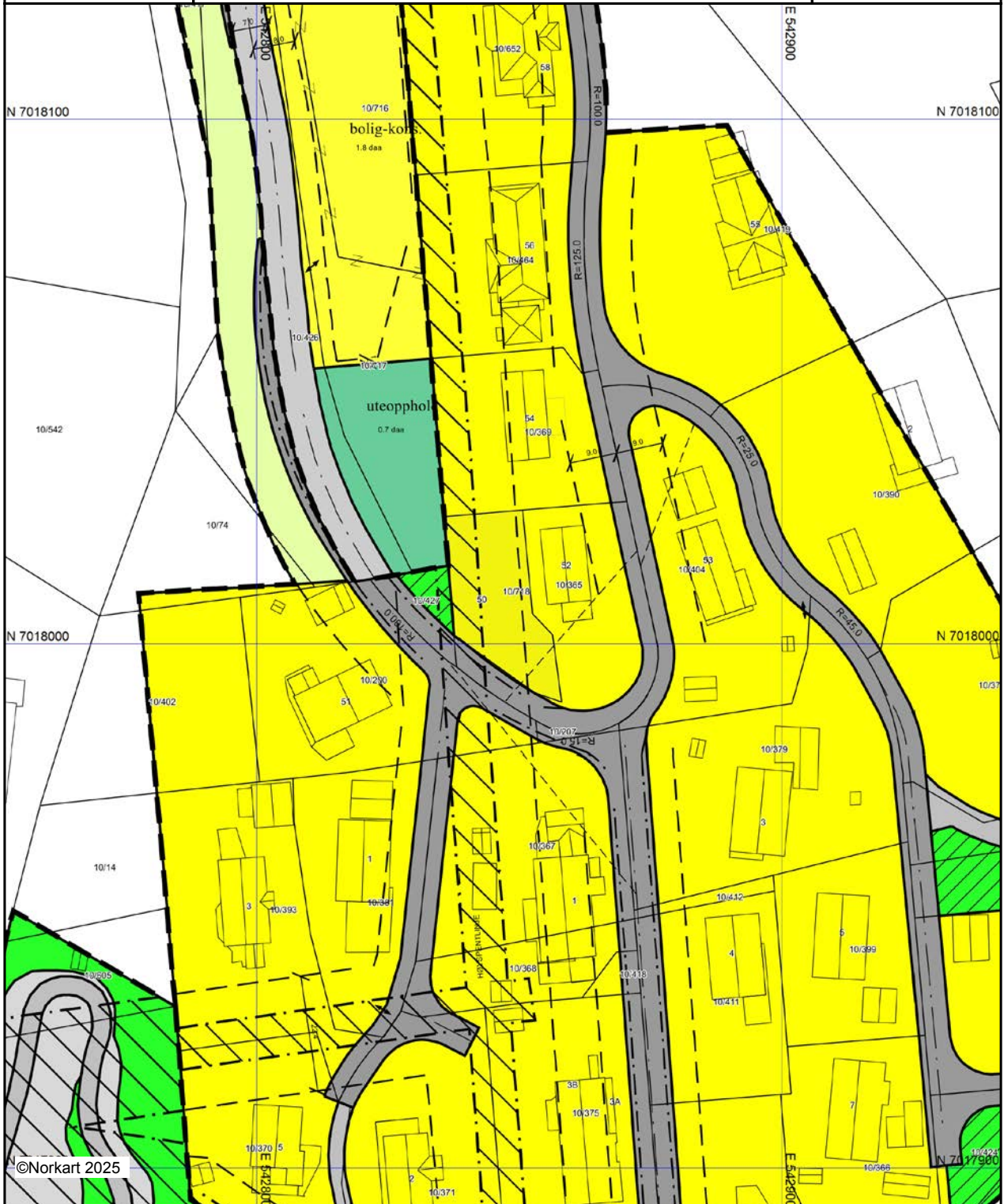
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/718
Adresse: Røåsvegen 50
Dato: 28.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annetfriområde
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenninganlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Eiendomskart for eiendom 5059 - 10/718//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	495,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7018014,376713	Øst	542843,090698

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7018024,23	542835,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,31	
2	7018025,495	542850,611	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,02	
3	7018005,722	542852,496	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,86	
4	7018001,709	542856,317	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,54	
5	7017988,884	542858,042	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,94	
6	7017990,68	542852,861	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,48	
7	7018001,647	542837,499	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,88	
8	7018014,95	542836,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,35	



Orkland kommune

Ledningskart

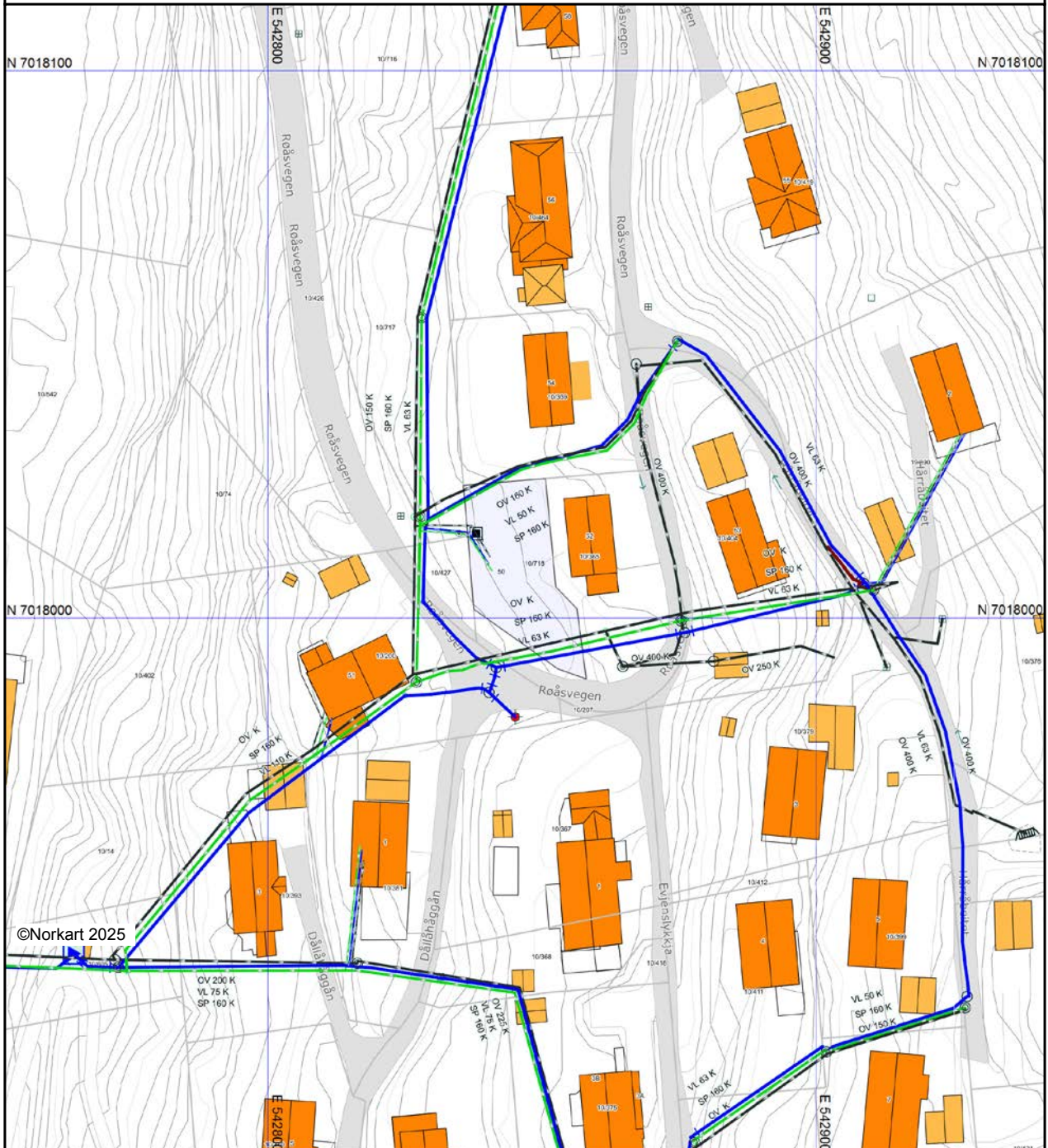
Eiendom: 10/718
Adresse: Røåsvegen 50
Dato: 28.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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



Orkland kommune

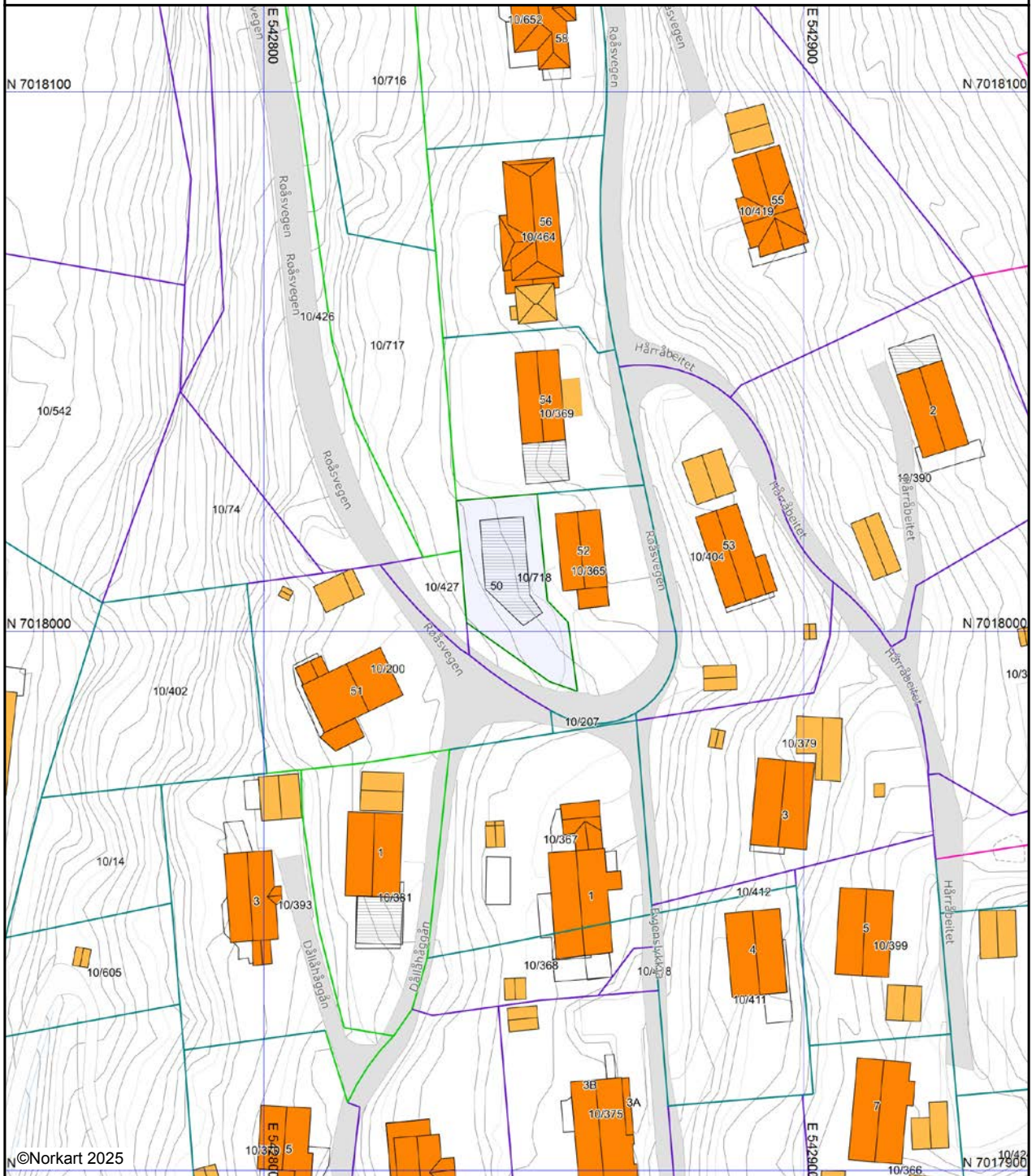
Grunnkart

Eiendom: 10/718
Adresse: Røåsvegen 50
Dato: 28.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Elin Talke Strømsvik

Saksnummer
BYGG-24/00352
oppgis ved alle henvendelser

Dato
11.03.2025

10/718, Røåsvegen 52, ferdigattest for nytt bygg - boligformål - dispensasjon fra reguleringsplan

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 718 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 718 / 0 / 0 301356868
Ansvarlig søker ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver SKAROL EIENDOM AS

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om ferdigattest.

Ferdigattest gjelder slik det er beskrevet i vedtak av 14.06.2024. Vedtaket gjaldt oppføring av enebolig på to plan, 1. etasje og 2. etasje, inkl. støttemur og øvrige utomhusarbeider. Bebygd areal bolig er oppgitt til 143 m². Boligen skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg. Endring av høydeplassering ble godkjent 12.09.2024.

Vilkår i tillatelsen er vurdert til å være oppfylt.

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

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

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

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

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

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Elin Talke Strømsvik
Rådgiver - ingeniør - byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: VVA
Feiing
SKAROL EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknad om ferdigattest den 25.02.2025.

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

Gjennomføringsplan versjon nr. 6 datert 25.03.2025 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

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

Ansvarlige må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010263	28.02.2025	1702250056

Om dokumentet

Ident

2024/2215865/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): SKAROL EIENDOM AS		plass for tinglysingsstempel  Doknr: 2215865 Tinglyst: 08.11.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: ASBOLLJÅRVEGEN 107		
Postnummer: 7327	Poststed: SVORKMO	
Fødselsnr./Org.nr. 928 603 296	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn SKAROL EIENDOM AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 928 603 296

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 5059	Kommunenavn ORKLAND	Gnr. 10	Bnr. 718	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 5059	Kommunenavn ORKLAND	Gnr. 10	Bnr. 365	Fnr. 365
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Orkanger 6/11/24	

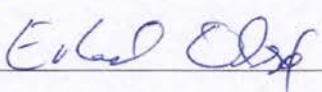
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

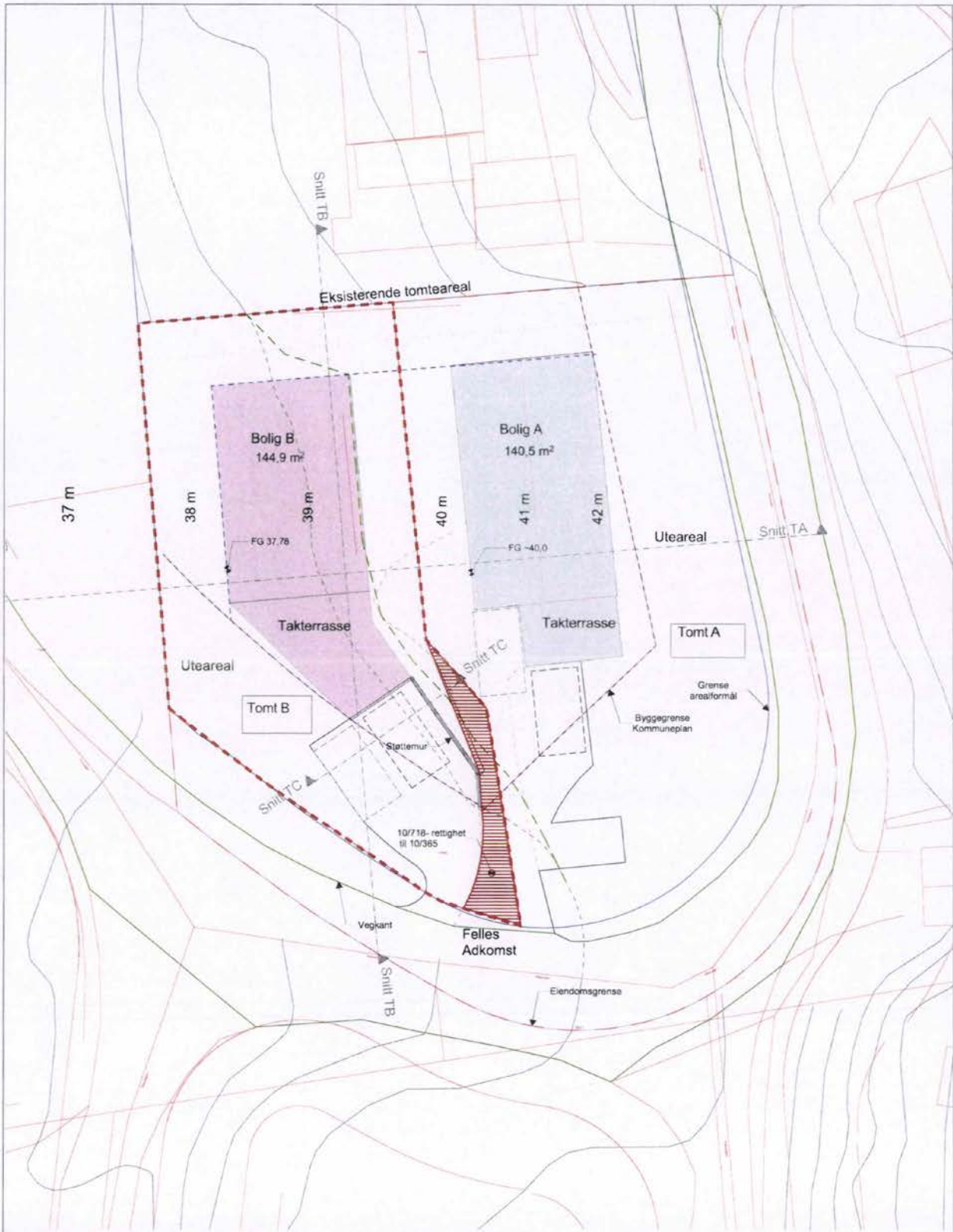
Erklæring om rettighet – adkomst

Orkanger, 05.11.24

Hjemmelshavere av 10/718 gir herved eiere av tomt 10/365 rett til å benytte den del av tomta som er markert på situasjonsplan med rød skravur.

6/11/24 

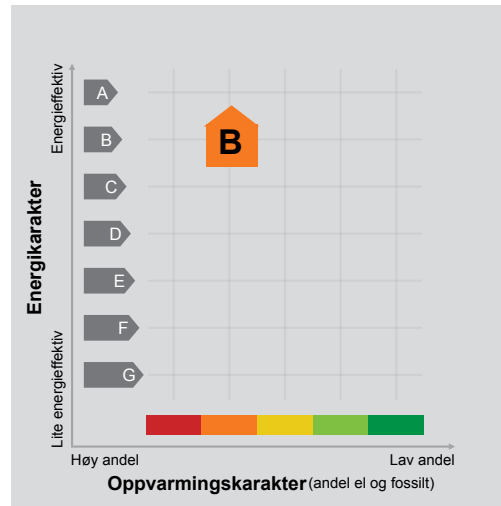
Dato, signatur



Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
 Opphavrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra OI AS.
 BIM med Autodesk 2D NDR - Plassering: C:\Users\Karl\Desktop\Kart\2024\2215865\200\Arbeidstegninger\Tegning 4.dwg

Tegning	Fase	Dato opprettet	Oppr./Rev./Fasennr.	Mål	Tegningsnr.
4	1	2024-02-28	10000	1:200	10000

Adresse	Røåsvegen 50
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	718
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301356868
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91734
Dato	13.03.2025



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)

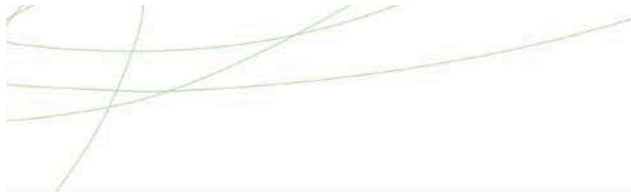
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer 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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 180
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 varmelementer 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Nabolagsprofil

Røåsvegen 50 - Nabolaget Evjen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Rundhaugen	12 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	
0.9 km	
✈️ Trondheim Værnes	1 t 🚗
✈️ Ørland lufthavn	1 t 34 min 🚗

Skoler

Evjen skole (1-7 kl.)	27 min 🚶
158 elever, 13 klasser	
2 km	
Orkanger barneskole (1-7 kl.)	6 min 🚗
301 elever, 21 klasser	
2.5 km	
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
309 elever, 19 klasser	
2.4 km	
Orkdal vidaregåande skole	5 min 🚗
500 elever	
2.3 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Bårdshaug	17 min 🚶
----------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

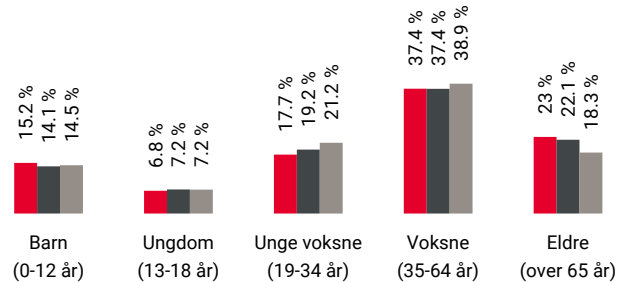
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Evjen	1 775	849
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Evjen barnehage (0-5 år)	26 min 🚶
124 barn	
1.9 km	
Bekkefaret barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
81 barn	
3.3 km	
Rianmyra barnehage (1-5 år)	8 min 🚗
101 barn	
3.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Orkanger	19 min 🚶
PostNord	
1.4 km	
Coop Mega Orkanger	20 min 🚶
Post i butikk, PostNord	
1.4 km	



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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



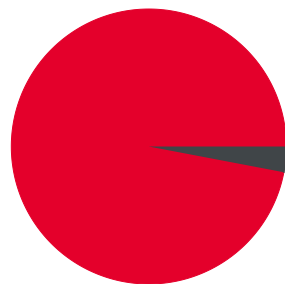
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

Moasvingen ball-løkke	20 min	
Ballspill	1.5 km	
Evjen skole - gymsal	23 min	
Aktivitetshall	1.7 km	
Max-gym Orkanger	21 min	
Fitnesspoint Orkanger	21 min	

Boligmasse

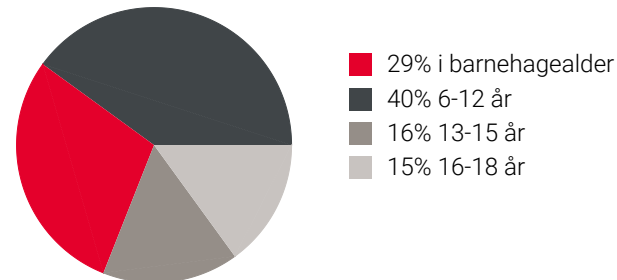


■ 97% enebolig
■ 3% annet

Varer/Tjenester

AMFI Orkanger	19 min	
Vitusapotek Orkedalen	19 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

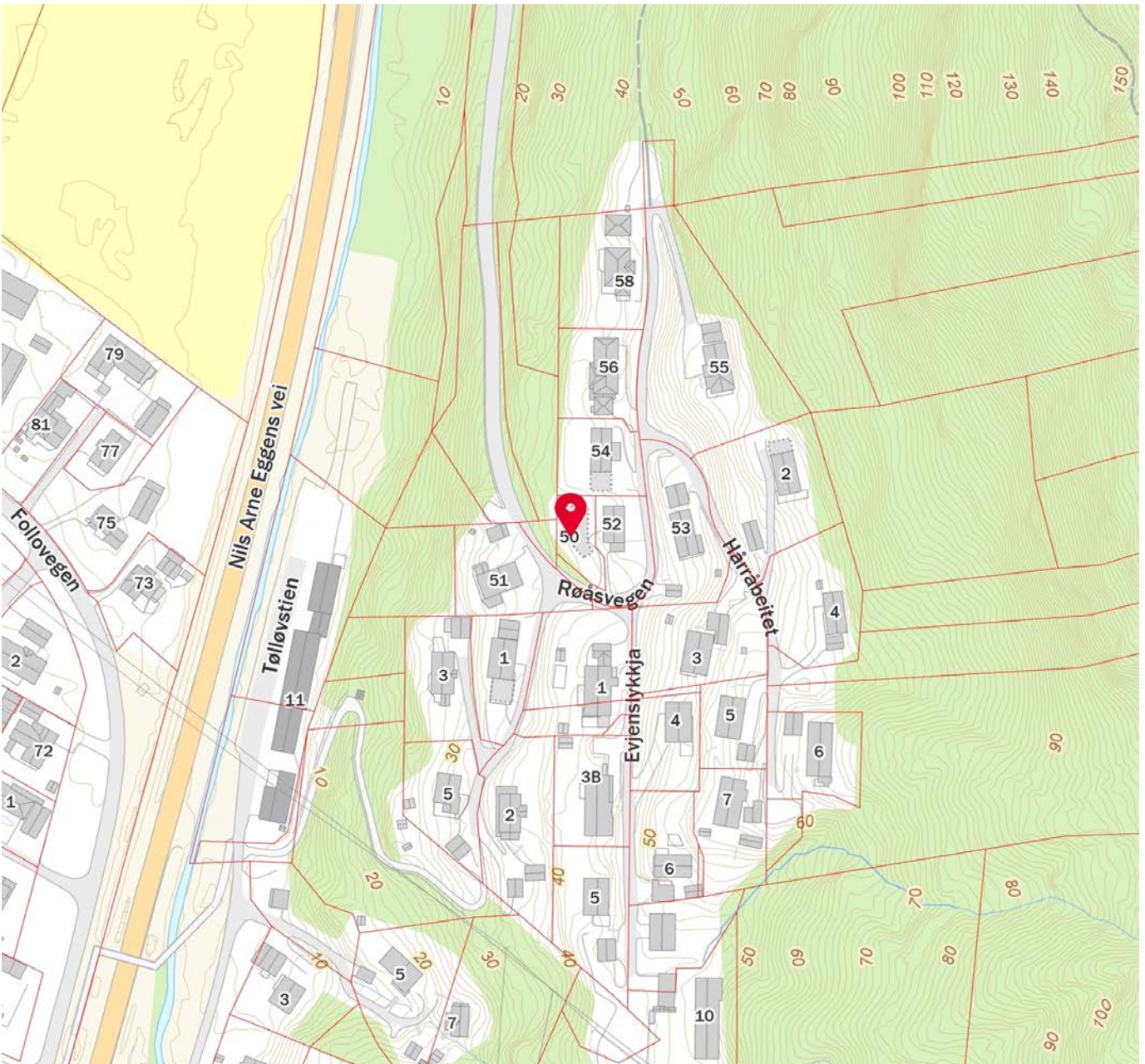
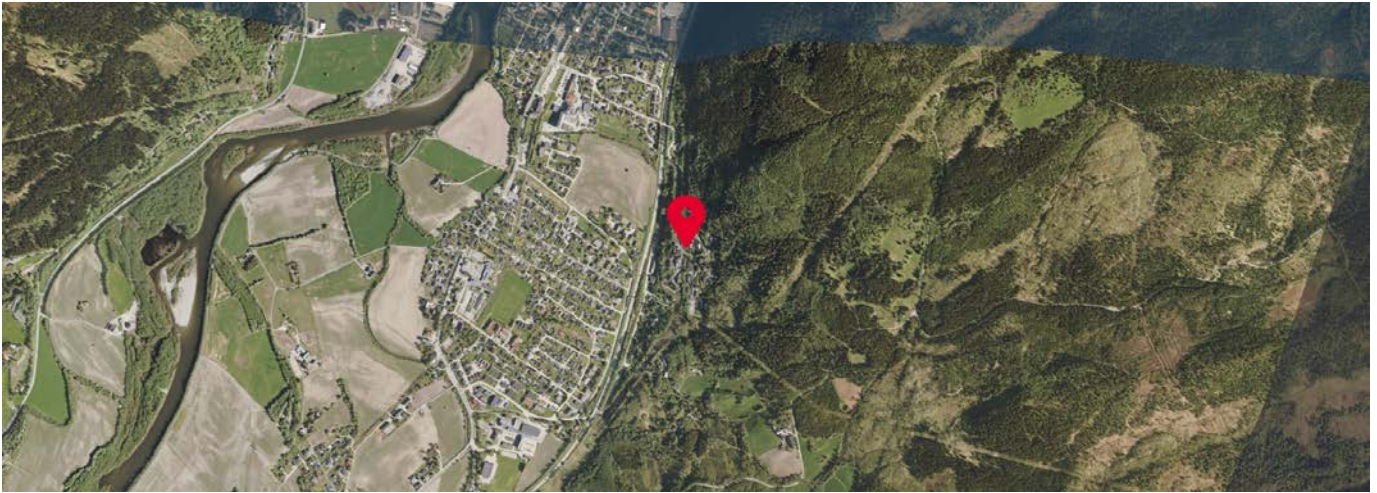


0% 43%

■ Evjen
■ Orkanger/Fannrem
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Røåsvegen 50
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre