



aktiv.

Ljømo 3, 7320 FANNREM

Fannrem - Rekkehus/leilighet med alt på ett plan. Praktisk planløsning. Flott beliggenhet i rolige omgivelser. Garasje.



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 1 908,-
Selger: Marit Almli

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 82/82 kvm
Tomtstr.: 4167 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 114
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1702250122

Velkommen til Ljømo 3!

Etterspurt beliggenhet i rolige omgivelser på Ljømo, med kort vei til bl.a. butikk, restaurant, skole/barnehage, apotek, kollektivtransport og flotte turområder. Ljømo er sentralt på Fannrem, med likevel tilbaketrukket.

Sameiet består av tre bygg med tre rekkehusleiligheter - totalt ni enheter på et pent boligtau. Boligen ble ferdigstilt i 2013, har moderne og praktisk utforming. Felles tomt for sameiet som er pent opparbeidet. Asfaltert adkomst og parkering, steinlagt i forkant av leiligheten og det er plen på leilighetens sørside. Boligen bærer preg av forsiktig bruk.

Inneholder:

Vindfang, gang, bad, teknisk rom, 2 soverom, stue og kjøkken. I tillegg sportsbod (6 kvm) ved inngangsparti. Overbygg mellom boden og boligen. Fra stua er det utgang til sørvendt terrasse. Garasje i rekke.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	30
Tilstandsrapport	35
Opplysninger fra sameiet	51
Seksjonering	65
Kommunal info	82
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4167 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet som er svært pent opparbeidet. Asfaltert adkomst på boligtn, steinlagt i forkant av leiligheten og det er plen på leilighetens sørside.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ljømo på Fannrem.

Fannrem er sentralt i nedre del av tidligere Orkdal kommune. På Fannrem har man barnehager, skoler, bussforbindelser, legekantor, butikk, restaurant m.m. Man har gangavstand til barne-og ungdomsskole på Grøtte samt til videregående på Follo. Grøtte skole er en 1-10-skole. Barneskolen ble ferdig i februar 2012, og ungdomsskolen i august 2013. Det er i underkant av 500 elever på skolene.

Ca. 5 km. fra Orkanger, hvor man også har et bredt spekter av aktiviteter og tilbud.

I tidligere Orkdal kommune er det ca. 12 000 - 13 000 innbyggere, hvorav det er flest innbyggere i ormdet Orkanger-Evjen-Fannrem. Orkanger og Fannrem er tilnærmet

sammenbygd med Evjen mellom. Fra 2020 er det en ny kommune, Orkland, etter sammenslåing av Orkdal, Medal, Agdenes og deler av Snillfjord.

Ca. 7 km fra Fannrem har man et flott vintersportsanlegg, Knyken, med hoppbakker, alpinanlegg, langrennsstadion, skiskytteranlegg, lysløype og turløyper. På Fannremsmoen er det fotballstadion. Tar man turen til Orkanger, har man klatrehall/ idrettshall, kino, to større kjøpesenter, kommunesenter og tilgang til Orkdalsfjorden m.m. Orkla, som er et eldorado for laksefiskere, renner gjennom kommunen. Ellers har man mange turmål like i nærheten. Kjører man videre opp Sundlibakkan kommer man til parkeringsplassen ved løypenettet i Ulvåsmarka. Her er milevis med oppkjørte skiløyper.

I 2020 åpnet en av kommunes største satsning noensinne, Folkehelsesenteret. Senteret ligger like ved Orklahallen på Orkanger.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er barnehage, barneskole og ungdomsskole på Grøtte i kort gangavstand fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussfobindelser fra Orkdalsveien, kort gange fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

"Taktekkingen er av asfaltapp. Taket er besikket fra bakkenivå.

Renner og nedløp av metall.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på bakken av trevirke. Tilkomst fra stue."

Innhold

Inneholder:

Vindfang, gang, bad, teknisk rom, 2 soverom, stue og kjøkken. I tillegg sportsbod ved inngangsparti. Overbygg mellom boden og boligen. Fra stua er det utgang til sørvendt terrasse.

På kjøkkenet er det integrerte hvitevarer. Varmekabler i gang, vindfang, stue, kjøkken og bad. Vedovn på stua.

Standard

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

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.

Boligen har isolert stålpipeline.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har baderomsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og veggdusj.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Kjøkkenet har på gulv og plater på vegger. Det er montert ventilator over stekesone, samt komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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 (INGEN) og TG 3 (INGEN).

Forhold som har fått TG2: INGEN

Forhold som har fått TG3: INGEN

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje i rekke samt på fellestomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gang, vindfang, stue, kjøkken og bad. Vedovn på stua. Det er balansert ventilasjon.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 15 567,- pr. 2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 764 159,- pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 056 637,- pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer driftsutgifter (brøyting, strøing, strøm fellesareal), TV/nett, styrehonorar,

forsikring og renovasjon.

Styreleder informerer (vedr. drift): "Kun kabelTV/internett og renovasjon som er spesifisert. Alt det andre summeres og fordeles som felleskostnader drift.

Bygningsforsikring, filter til anlegget i hver leilighet, avsetning til større vedlikehold, godtgjørelse styret, strøm fellesområdet (paviljong), løpende utgifter på området og bygninger, kontorkostnader (regnskapsprogram), vintervedlikehold (brøyting/strøing), div. andre kostnader f.eks blomster til runddager osv.

Robotklipper tar plenklippen, så kun litt kantklipp rundt egen bolig og noen ganger ellers på området. Alle bidrar med det de kan, og vi har et godt samhold."

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 908

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kvamstunet Fannrem

Organisasjonsnummer

912185389

Om sameiet

Sameiet Kvamstunet består av 9 seksjoner samt fellesareal som tilhører sameiet.

Sameiet hadde i 2024 et underskudd på kr 36 732,21,-

2024 ble det brukt litt ekstra penger, bl.a. nye utelys til en kostnad av kr 35 000,- og
rens av ventilasjonsanlegg kr 14 392,80,-

Se resultatregnskap 2024, husordensregler og vedtekter vedlagt i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde i 2024 et underskudd på kr 36 732,21,-

2024 ble det brukt litt ekstra penger, bl.a. nye utelys til en kostnad av kr 35 000,- og
rens av ventilasjonsanlegg kr 14 392,80,-

Se resultatregnskap 2024, husordensregler og vedtekter vedlagt i salgsoppgaven.

Det opplyses av sameiet at det ikke er planlagt endring i fellesutgiftene pt.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved kjøp av seksjon i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Følgende står i vedtektene:

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Se side 2 i husordensregler for nærmere info.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Opplyses av sameiet: "Robotklipper tar plenklippen, så kun litt kantklipp rundt egen bolig og noen ganger ellers på området. Alle bidrar med det de kan, og vi har et godt samhold."

Forretningsfører

Forretningsfører

Turid Størseth Husdal

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 114, seksjonsnummer 2 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:

24.06.2013 - Dokumentnr: 516469 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 82/738

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 08.09.14.

Denne gjelder 9 leiligheter med garasjer.

Selv om ferdigattesten er gitt i 2014 er antatt ferdigstillelse av byggene i 2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.09.2014.

Vei, vann og avløp

Vei: Ljåmovegen og Ljåmo er kommunalvei, med privat vei på sameiets eiendom.

Vann og avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Iht. reguleringsplankart er eiendommen regulert til bolig. Det er et areal på eiendommen avsatt til felles/lek og areal avsatt til parkering.

Det foreligger reguleringsplan, reguleringsplan for eiendommen gnr 21 bnr 1 på Fannrem i Orkdal. Denne er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser knyttet til reg.plan for området Ljåmo er også vedlagt i prospektet.

Iht. kartet er deler av tomten skravert (bevaringsområde). Kommunen opplyser: «Hensynsonen vises også i kommuneplanen når en slår på kartlaget som heter kulturminner og kulturmiljø (riksantikvaren).

Ved bygging innenfor hensynsonen må regional kulturminnemyndighet (Fylkeskommunen) høres."

Megler spurte kommunen om byggene på tomten er lovlig oppført og fikk følgende svar:

"Det eneste som er usikkert her er «lysthuset». Det mangler bygningspunkt ser jeg. Antar det er flyttbart og ikke permanent fundamentert. Det vil ikke være så lett å melde dette inn, da det ligger innenfor hensynsonen kulturminne."

Lysthuset står på fellesareal.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 387 300 (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 83 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 12 500,-, visninger kr 1990,-, oppgjørshonorar, 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

28.05.2025



Leiligheten er i midten i rekka. Svært praktisk med alt på ett plan.



Terrasse og en liten plenflekk i forkant. Markiser som kan trekkes ut over teraasen - både for å skjerme mot regn og sol.



Asfaltert adkomst på boligtn, steinlagt i forkant av leiligheten



Garasje i rekke - nr. 2 fra vesntre



Romslig stue med plass til både spisebord og sofagruppe. Vedovn.



Stue



Stua har godt med møbleringsmuligheter. Praktisk med spisebord i nær tilknytning til kjøkkenet.



Stue







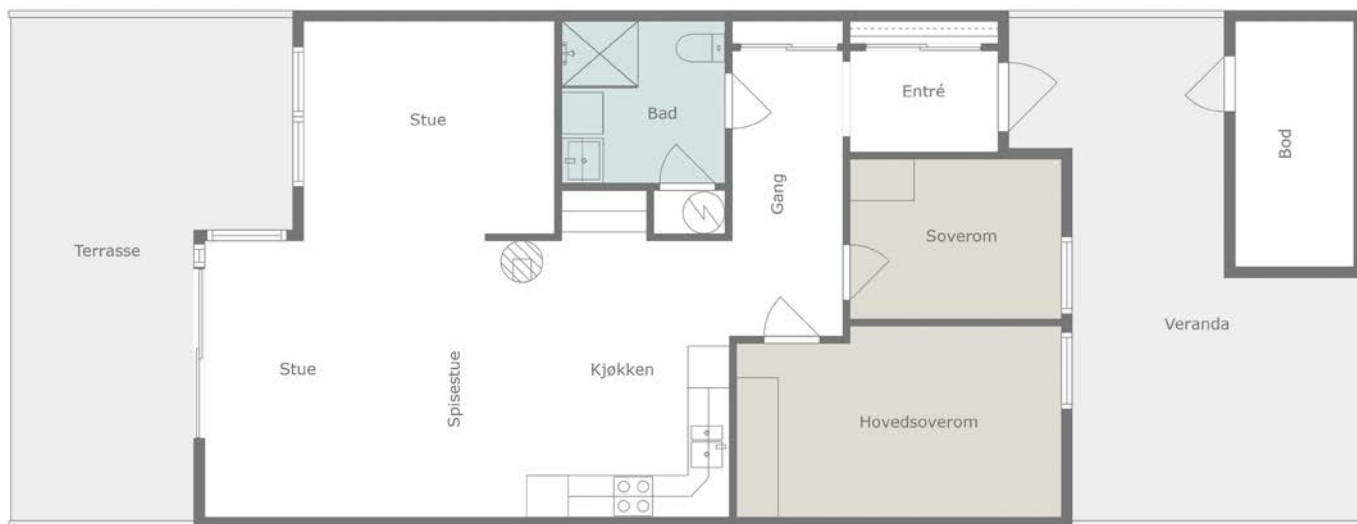












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250122	

Selger 1 navn
Oddbjørn Almlie

Gateadresse	
Ljømo 3	

Poststed	Postnr
FANNREM	7320

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250122

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

Initialer selger: OA

1

- 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, fuktinnsig, 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
Beskrivelse
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250122

Tilleggskommentar

Forsikring gjennom sameiet.

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: 1702250122

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddbjørn Almli	3d4e07ea6b27d227501aa 2d70e16f84480beaeb3	21.05.2025 09:41:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250122

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ljømo 3, 7320 FANNREM

 ORKLAND kommune

 gnr. 21, bnr. 114, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 18900-1593

Referansenummer: JH9484

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. 2-lags vinduer og asfaltpapp som taktekking. Boligen bærer preg av forsiktig bruk.

Rekkehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besikttet fra bakkenivå. Renner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse på bakken av trevirke. Tilkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger. Boligen har isolert stålppe. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har baderomsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett og veggduj. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har på gulv og plater på vegger. Det er montert ventilator over stekesone, samt komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet 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 2013. Boligen er anlagt på støpt plate på mark. Terenget er flatt. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

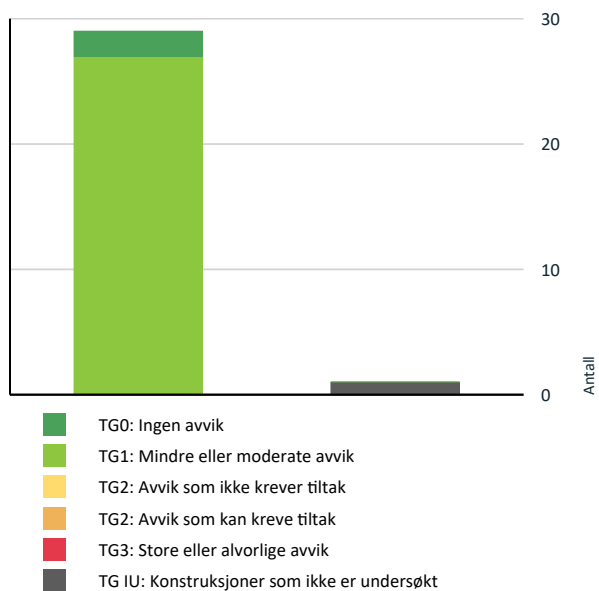
[Gå til side](#)

Rekkehus

- 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.

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2013

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakken av trevirke. Tilkomst fra stue.

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og veggduj.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har på gulv og plater på vegger. Det er montert ventilator over stekesone, samt komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013

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

Etterspør samsvarserklæring.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2013.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er anlagt på støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

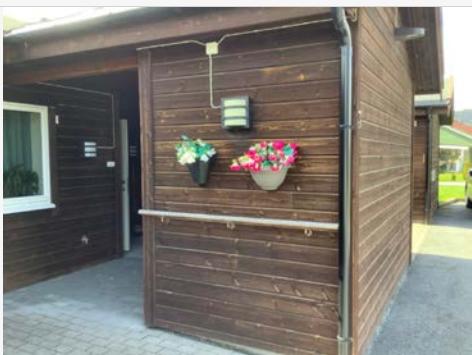
Terrenget er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82			82	22
SUM	82				22
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Teknisk rom, Bad, 2 soverom, Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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)
Rekkehus	81	1
Bod	0	6
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Ingunn Almli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	21	114		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ljømo 3							
Hjemmelshaver							
Almli Marit							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JH9484>

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

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE/ÅRSMØTE
SAMEIET KVAMSTUNET FANNREM
TID: onsdag 02.april 2025
Lysthuset

Til stede fra styret: Tunid, haura & Siv

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Tunid

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 8

Til sekretær ble valgt: Siv

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Karstein & Arnult

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av styrets årsberetning

Vedtak: Godkjent

b) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

TV: Noen tilfeller har (bildet fryser) dårlig signal og div. problemer. Arnult får ny boks (dekode). Hvis det ikke blir bedring, tar styret (Tunid) kontakt m/ NTE.

4) Valg

Følgende er på valg:

Tunid S Husdal - noen som føler for å ta over?

Siv Karin Fagerholt - Bjørn Husdal sier seg villig til 2 år

Etter valget består styret av:

Styreleder for 2 år: Tunid Husdal

Styremedlem for 1 år: Laura Rye

Styremedlem for 2 år: Bjørn Husdal

5) Dugnad/leid hjelp

Innhenter pris til neste år budsjett.

6) Forsikring - 2 tilbud

Fortsetter m/ Gjensidige

7) Eventuelt Gressklipper → ny tråd rundt hele eiendommen
Lysthus → Kondens & Kåre sjekker hva som er beste løsningen.

Høytrykksprayer → Bjørn & Arnult tar ansvar

Møtet hevet kl 19.24

Karstein Todal

Arnult

STYRETS ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2024
SAMEIET KVAMSTUNET FANNREM
ORG.NR. 912 185 389

Eierforhold

Sameiet Kvamstunet Fannrem består av 9 seksjoner samt fellesareal som tilhører sameiet. Sameiet har Gnr. 21, Bnr. 114 i Orkdal Kommune

Styret

Styret har hatt følgende sammensetning:

Leder: Turid Størseth Husdal

Styremedlem: Laura Rye

Styremedlem: Siv Karin Fagerholt

Sameiets økonomiske resultat i 2024

Sameiet hadde i 2024 et underskudd på kr 36 732,21

Sameiets egenkapital pr 31.12.23 utgjør kr 82 108,04 av den totale kapitalen på kr 192 434,94

Sameiets bankbeholdning pr. 31.12 er kr 163 371,61 og anses tilfredsstillende til å dekke sameiets løpende utgifter. Inntekt renter på avsetningskonto kr 2 348,-

2024 er et år hvor vi har brukt litt ekstra penger. Nye utelys til en kostnad av kr 35 000,-. Rens av ventilasjonsanlegg kr 14 392,80.

Forutsetning for fortsatt drift

Det bekreftes at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

Sted, dato: Fannrem, 11/3-25

I styret

<u>Laura Rye</u>	<u>Siv K Fagerholt</u>	<u>Turid S. Husdal</u>
Laura Rye	Siv Karin Fagerholt	Turid S Husdal

SAMEIET KVAMSTUNET FANNREM

RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

	NOTE	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Fellskostnader drift		-94 500	-95 415,84	-95 416	-98 540
Kabel-TV/Internett		-64 080	-69 999,84	-70 000	-65 772
Renovasjon		-38 268	-40 000,32	-40 000	-41 700
SUM INNTEKTER		-196 848	-205 416,00	-205 416	-206 012
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar	4	3 000,00	3 000,00	3 000	3 000
Arbeisgiveravgift	4	423,00	423,00		
Renovasjon		38 250,00	39 206,24	40 000	41 700
Strøm		3 368,44	4 576,76	5 000	4 500
Rep og vedlikehold bygninger	6		35 000,00		
Utomhusutstyr/vedlikehold	6	7 446,98	5 867,02	8 000	10 000
Vedlikeholdsavsetning		10 000,00	10 000,00	10 000	10 000
Brøyting/strøing	5	32 156,25	18 689,51	20 000	20 000
Kontorkostnader	7	1 786,00	1 786,00	1 900	1 900
Filter			6 916,00	6 916	7 340
Kabel-TV/Internett		64 049,93	69 054,04	70 000	65 772
Forsikring		29 060,00	32 316,84	33 000	34 300
Servering			6 380,00	6 500	6 500
Bankgebyr		20,00		100	
Andre kostnader	8	6 466,80	14 392,80	1 000	1 000
SUM KOSTNADER		196 027,40	247 608,21	205 416	206 012
DRIFTSRESULTAT		-820,60	42 192,21	0	0
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekt		0,00	-2348		
Utbytte Gjensidige		-2912,00	-3 112,00		
SUM FINANS	9	-2912,00	-5460		
RESULTAT underskudd		-3 732,60	36 732,21		
DISPONERT:					
Overført til egenkapital		-3 732,60	36 732,21		

- Regnskap og budsjett 2024
 - Budsjett 2025

**SAMEIET KVAMSTUNET FANNREM
BALANSE 2024**

	NOTER	2023	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer (reskontro)		3	
Forskudd fra kunder			
Forskuddsbetalt forsikring		26504,17	29063,33
Andre forskuddsbetalt kostnader		16602,01	
Sum fordringer	1	43109,18	29063,33
 Brukskonto 4270 18 64454		175573,82	61023,61
Avsetningskonto 4270 34 28198			102348,00
Sum bankinnskudd	2	175573,82	163371,61
SUM OMLØPSMIDLER		218683,00	192434,94
SUM EIENDELER		218683,00	192434,94
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-115107,65	-118840,25
Åretsresultat		-3732,60	36732,21
Sum opptjent egenkapital		-118840,25	-82108,04
SUM EGENKAPITAL		-118840,25	-82108,04
 GJELD			
Avsetning vedlikeholdsfond	3	-90000,00	-100000,00
SUM AVSETNINGER		-90000,00	-100000,00
 Leverandørgjeld		-9842,75	-10326,90
SUM KORTSIKTIG GJELD		-9842,75	-10326,90
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-218683,00	-192434,94

Fannrem 11 / 3 2025
Styret for SAMEIET KVAMSTUNET FANNREM

Laura Rye
Laura Rye

Siv K. Fagerholt
Siv Karin Fagerholt

Turid S. Husdal
Turid S Husdal

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

SAMEIET KVAMSTUNET FANNREM

GENERELLE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Inntekten faktureres forskuddsvis.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen et år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

NOTE 1 - FORDRINGER

		2023	2024
Fordringer vurdert etter pålydende.			
Fordringene består av:			
Kortsiktige fordringer (reskontro)		3	
Forskuddsbetalt kabel-Tv t.o.m mars 2024	kr	16 602,01	
Forskuddsbetalt forsikring t.o.m. oktober 2024	kr	26 504,17	29 063,33
Sum fordringer	kr	43 109,18	29 063,33

Utestående fordringer er gjennomgått. Sameiet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetning.

NOTE 2 - BANK

Sameiets brukskonto 4270 18 64454	175573,82	61023,61
Avsetningskonto		102348,00

NOTE 3 - AVSETNING VEDLIKEHOLD

		2023	2024
Sum avsetning ved årets inngang	kr	80000,00	90000,00
Årets avsetning ihht styrets årsberetning	kr	10000,00	10000,00
Sum avsetning ved årets utgang	kr	90000,00	100000,00

NOTE 4 - LØNNSKOSTNADER

Årets styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	kr	3 423	3 423
Sum lønnskostnader	kr	3 423	3 423

Styrehonorar er utbetalt for 2024. Sameiet har ingen ansatte

NOTE 5 - INNLEIDE TJENSTER

		2023	2024
Vintervedlikehold/Brøyting - strøing	kr	32 156	18 690
Sum innleide tjenester	kr	32 156	18 690

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024 **SAMEIET KVAMSTUNET FANNREM**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD		2023	2024
Driftsmateriale, bensin gressklipper, trillebår	kr	206,18	1769,02
Plenfrø, gjødning	kr	529,00	1598,00
Nye utelamper	Kr		35000,00
Klorsalt/tett sluk	Kr	249,00	
Skotthyllbane	Kr	2462,80	
Brukt hagebord m/benker	Kr	1500,00	
Vedlikehold/service/lagring gressklipper	kr	2500,00	2500,00
Sum vedlikehold	kr	7446,98	40867,02
NOTE 7 - KONTORKOSTNAD		2023	2024
Kontorrekvisita			
Regnskapsprogram årlig kostnad		1786,00	1786,00
		1786,00	1786,00
NOTE 8 - ANDRE KOSTNADER		2023	2024
Blomster til div. anledninger		688,80	
Filter			6916,00
Rengjøring ventilasjonsanlegg			14392,80
Bankgebyr		20,00	
		708,80	21308,80
NOTE 9 - FINANS		2023	2024
Renteinntekt avsetningskonto		0,00	2348,00
Utbytte Gjensidige		2920,00	3112,00
		2920,00	5460,00
SAMEIETS DISPONIBLE MIDLER		2023	2024
Omløpsmidler		218 683,00	192 434,94
Kortsiktig gjeld		-7519,23	-9800,74
Disponible midler pr 31.12.2023		211 163,77	182 634,20

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET KVAMSTUNET

Vedtatt av sameiermøtet ved oppstart av selskapet

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av (gass) eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

✓ Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantennener, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

støy - må godkj. av styret

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødige sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

ESTETISKE RETNINGSLINJER

Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for f.eks påbygg, markiser, parabolantennar, fargevalg på vegger og verandaer med mer. Det henstilles til ikke å sette opp parabol eller markiser før søknad om oppsetting er sendt til styret. For påbygg og endring av bygg må det i tillegg til styrets samtykke, innhentes godkjenning for hos bygningsmyndighetene.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Egenandel 10 000,-

VEDTEKTER FOR SAMEIET KVAMSTUNET

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet:

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Kvamstunet. Sameiet består av totalt 9 boligseksjoner fordelt på 3 rekkehus. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 21, bnr. 114 i Orkdal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 22. Sameierne har ikke forkjøpsrett.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære sameiermøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- a) Styrets årsberetning
- b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- c) Valg av styremedlemmer
- d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- ☒ c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

16. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

19. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

20. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601465763
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
958731558	ORKDAL KOMMUNE	Postboks 83, 7301 ORKANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenh	Adresse
985011222	TRØNDERBOLIGER AS		7247 HESTVIKA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1638	21	114

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1638	21	114	0	1	82 / 738	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	21	114	0	2	82 / 738	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	21	114	0	3	82 / 738	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	21	114	0	4	82 / 738	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	21	114	0	5	82 / 738	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	21	114	0	6	82 / 738	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	21	114	0	7	82 / 738	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	21	114	0	8	82 / 738	Boligseksjon	Ja	Nei
1638	21	114	0	9	82 / 738	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 516469 Tinglyst: 24.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Orkdal kommune**
Plan og forvaltningSaksbehandler
Ingvill Stensheim, tlf. 72483379Vår dato
13.05.2013
Deres datoVår referanse
2013/3798 2
Deres referanse

Advokatfirmaet Jon Reidar Aae

Orkdalsveien 53
7300 ORKANGER**Adm. vedtak - Plan- og forvaltning**
Sak nr.: 151/13**Tillatelse til seksjonering, sameiet Kvamstunet i Orkdal kommune**
Gnr. 21 bnr. 114 , 9 enheter

Vi mottok deres begjæring om seksjonering den 26.04.2013.

Administrativt vedtak:

Orkdal kommune gir tillatelse til den omsøkte seksjoneringen som består av ni boenheter på eiendommen gnr. 21 bnr. 114 i Orkdal kommune. Den enkelte seksjon er avgrenset som vist på vedleggene til begjæringen.

Vi gjør oppmerksom på at det vises til feil kommune i opplysninger om eiendommen under punkt 1. i vedtektene, vi ber om at korrigert versjon av vedtekter oversendes oss.

Dere vil i løpet av kort tid motta faktura for kommunal saksbehandling og tinglysningsavgift. Vi gjør oppmerksom på at seksjoneringsbegjæringen ikke blir sendt til tinglysning før fakturaen er betalt. Dersom tinglysning haster, anbefaler vi at dokumentasjon for betalt faktura leveres kommunen sammen med anmodning om ekspedering av seksjoneringsbegjæring for tinglysning.

Seksjonsnr. 1 er tildelt adresse Ljømo 1
Seksjonsnr. 2 er tildelt adresse Ljømo 3
Seksjonsnr. 3 er tildelt adresse Ljømo 5
Seksjonsnr. 4 er tildelt adresse Ljømo 7
Seksjonsnr. 5 er tildelt adresse Ljømo 9
Seksjonsnr. 6 er tildelt adresse Ljømo 11
Seksjonsnr. 7 er tildelt adresse Ljømo 13
Seksjonsnr. 8 er tildelt adresse Ljømo 15
Seksjonsnr. 9 er tildelt adresse Ljømo 17

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til Hovedutvalg Forvaltning, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom frem.

Postadresse
Orkdal kommune
Postboks 83
7301 ORKANGER**Besøksadresse**
Orkdal rådhus, Alførveien 5, 7300
Orkanger**Telefon**
+47 72 48 30 00
Bankkonto
6401 06 97008**Telefaks**
+47 72 48 30 01**Organisasjonsnr.**
NO 958 731 558 MVA**E-postadresse:** postmottak@orkdal.kommune.no

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Trønderboliger AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse		
Postnr. 7247	Poststed Hestvika	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 985,011,222	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1638	Kommunens navn Orkdal	Gnr. 21	Bnr. 114	Festnr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2) 985011222	Navn Trønderboliger AS	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	82	B	13				25				37			
2	B	82	B	14				26				38			
3	B	82	B	15				27				39			
4	B	82	B	16				28				40			
5	B	82	B	17				29				41			
6	B	82	B	18				30				42			
7	B	82	B	19				31				43			
8	B	82	B	20				32				44			
9	B	82	B	21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				738		= nevner:		738							

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

Dato 26.04.13	Utstederens underskrift 
------------------	---

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

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

7. Underskrifter		
Sted, dato Orkanger 26.04.13	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Liv Lønning</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
21	114
Dato	
190613	
Stempel og underskrift	
	

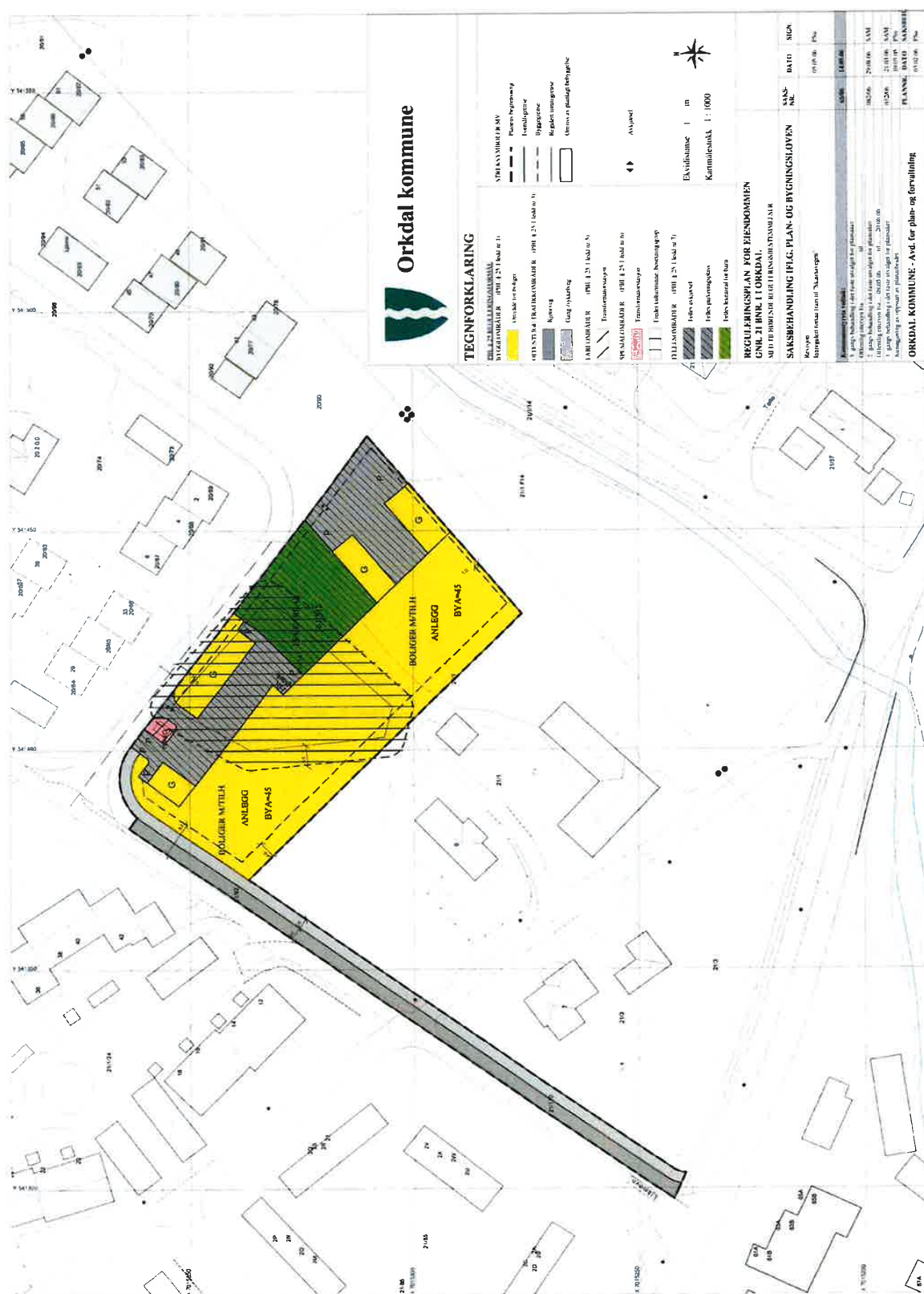
Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
26.04.13	





Type nr		A00-02		Rev nr	
Type sagns		Terrengsnitt			

Søknadstegninger

Opplysningsvesen: Tegninger kan ikke benyttes annetsteds eller i en annen sammenheng enn forsett uten samtykke fra Nilsen og Opren AS.

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.

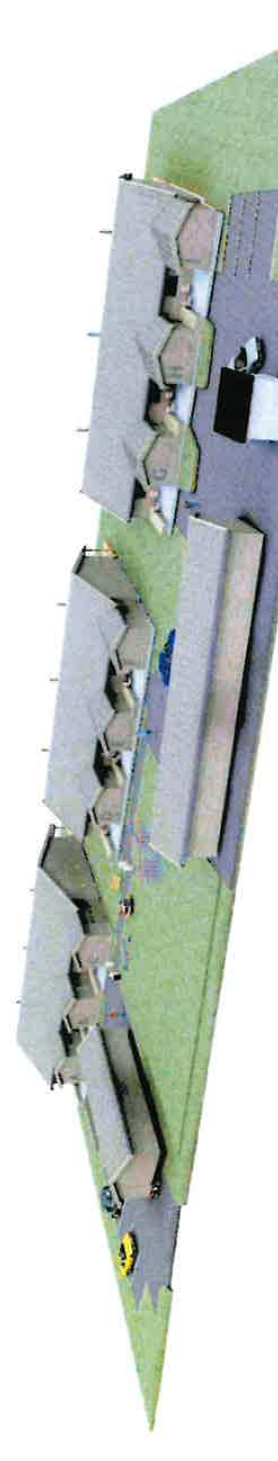
TYPE TEGNING		Terrengsnitt		REV	
Tegningsnr		A00-02		REV	
Tegningsnavn		Terrengsnitt		REV	
Tegningsdato		27.02.2012		Tegningsnr	
Tegningsnr		1.250		PROJ. NR	
Tegningsnr		KSE		11034	

Trønderboliger AS
Boliger Fannrem

Ordningsnr. 82
7200 Ordningsnr.
72.00.00.00
www.tronderboliger.no

Ordningsnr. 82
7200 Ordningsnr.
72.00.00.00
www.tronderboliger.no

Tegning nr. A00-03		Rev. nr.	
Type tegning Perspektiv			

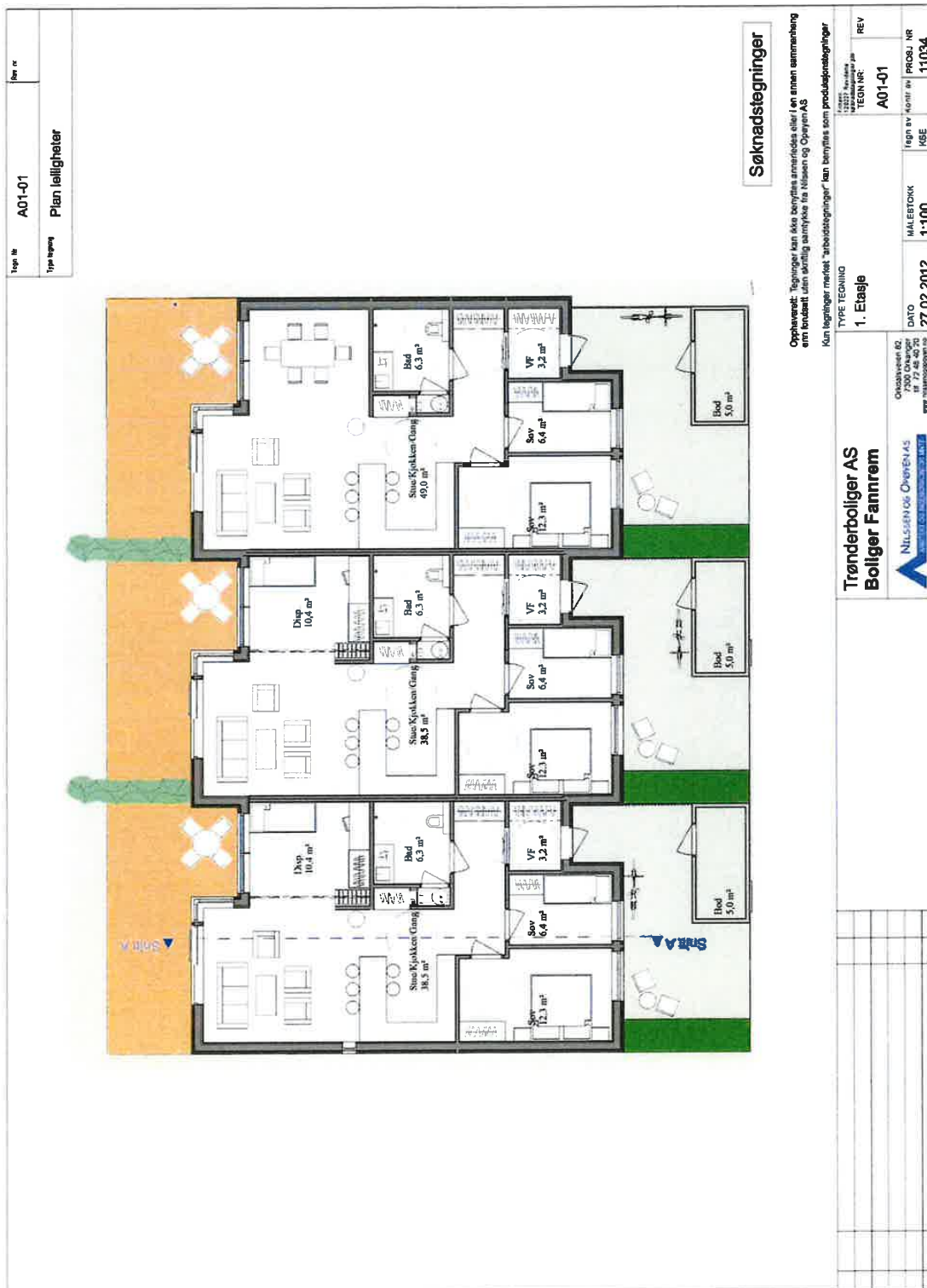



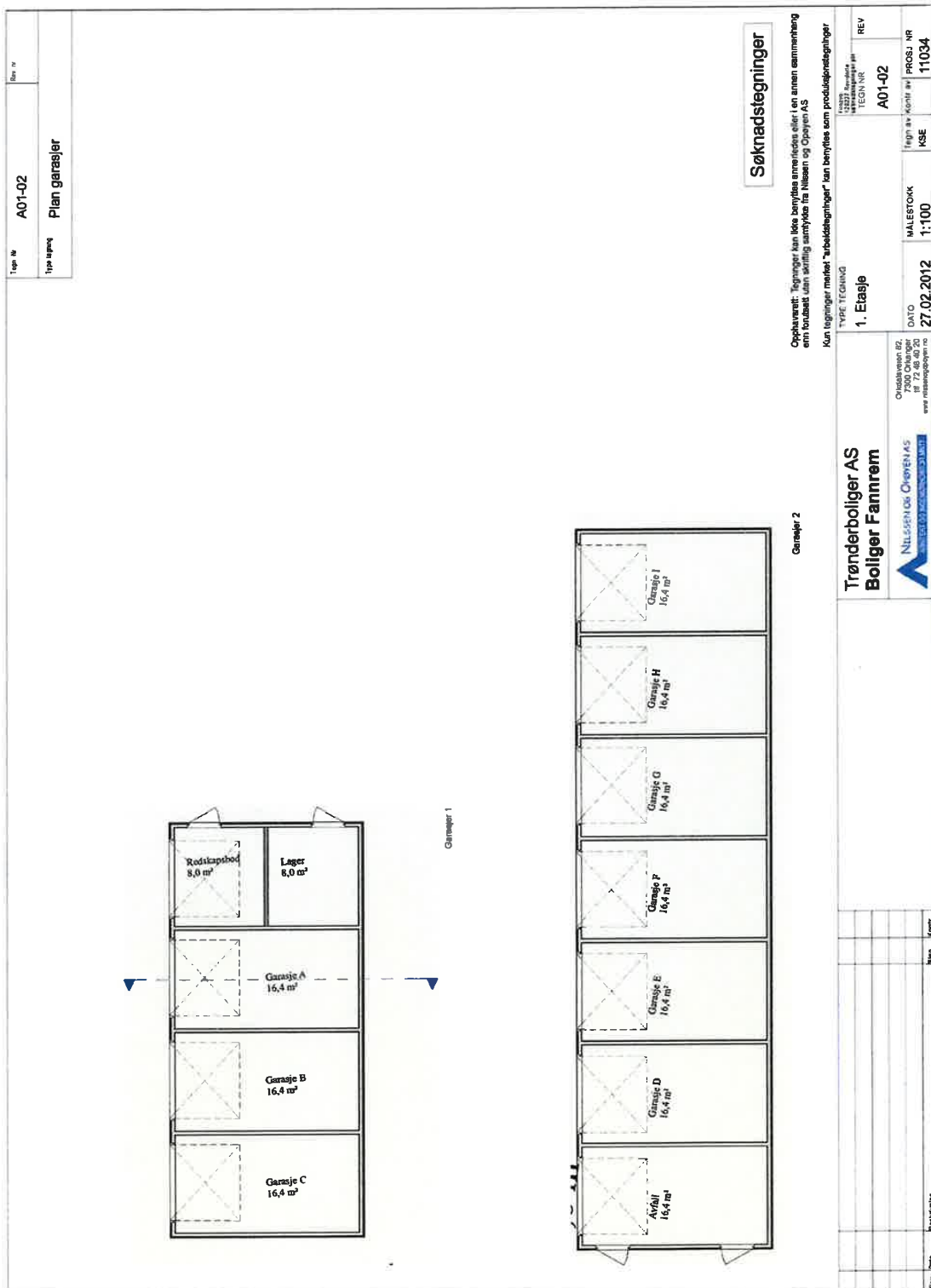
Søknadstegninger

Oppmerksomhet: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forsett uten samtykke fra Nilsen og Opplysningsvesenetsvesen AS.

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.

Trønderboliger AS Boliger Fannrem Opplysningsvesenetsvesen AS www.nilsenogopplysningsvesen.no	TYPE TEGNING	TEGN NR.	REV.
	Persp1_Fannrem, Persp2_Fannrem	A00-03	A00-03
Dato	Målestokk	Tegn av	Prosj. nr.
27.02.2012	1:2,79, 1:2,91	KSE	11034





Tegning nr. A02-01		Rev. nr.
Type tegning Snitt leiligheter		

Søknadstegninger

Oppmerksomhet: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten offentlig samtykke fra Nilsen og Opren AS.

Kart tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger

TYPE TEGNING Snitt 81,5		TEGN. NR. A02-01	REV.
Dato 27.02.2012		MALESTOKK 1:100	PROJ. NR. 11034

Trønderboliger AS Boliger Fannrem Orustveien 82, 7300 Oranger tlf 22 22 22 22 www.tronderboliger.no		Orustveien 82, 7300 Oranger tlf 22 22 22 22 www.tronderboliger.no
--	--	--

Per. Foto	Per. Tekst	Per. Tegning	Per. Rev.

Type nr A02-02		Rev nr 1	
Type betegnelse Snitt garasjer			

20 grader

3.85m

2.75m

2.40m

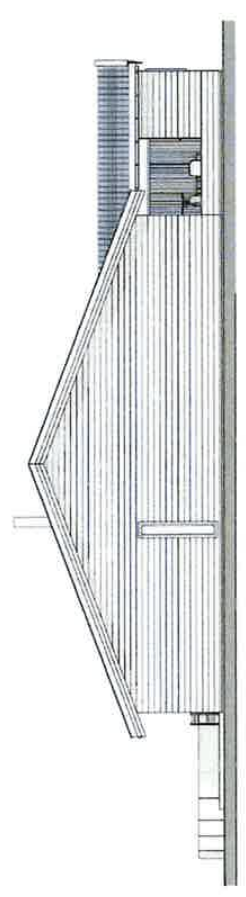
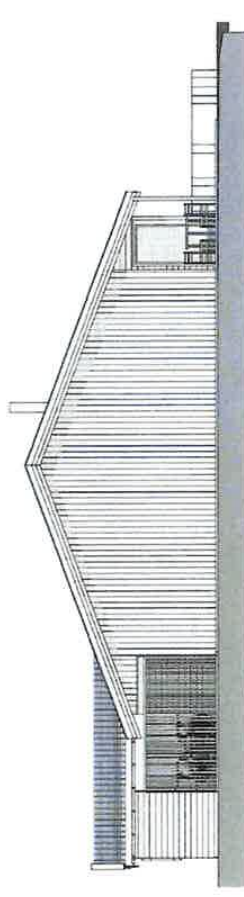
Søknadstegninger

Oppmerksomhet: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forsett uten samtykke samtykke fra Nilsen og Øien AS.

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.

Trønderboliger AS Boliger Fannrem Oppdragsveien 82, 7300 Ørnager Tlf: 72 40 40 40 www.ornagerboliger.no	TYPE TEGNING	Snitt Garasjer	REV
	DATE 27.02.2012	MALESTOKK 1:100	PROJ NR 11034

Teg. Nr. A03-01		Rev. Nr.	
Type tegning Fasade Øst og Vest			



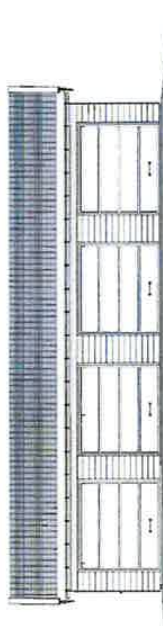
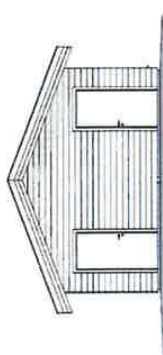
Søknadstegninger

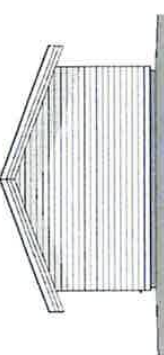
Opphavrett: Tegninger kan ikke benyttes annetsteds eller for annen sammensetning enn tilbudt uten skriftlig samtykke fra Nilsen og Oppen AS
Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksionstegninger

Trønderboliger AS Boliger Fannrem	Oleaveten 82, 7300 Otteranger Tlf: 91 20 20 20 www.tronderboliger.no	TYPE TEGNING Fasade Nord	Tegning TEGN NR. A03-01	REV

Trønderboliger AS Bolliger Fannrem		Fasade Nord		Søknadstegninger	
Oversiktsplan 1:200		TYPE TEKNING		Opplysningsvesenetskontoret	
Dato: 27.02.2012		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
Målestokk: 1:100		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
Prosjekt nr: 11034		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
KSE		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
Rev		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord		Opplysningsvesenetskontoret	
A03-02		Fasade Nord			

Type nr		A03-03		Rev. nr	
Type betegn		Fasade Garsjer			

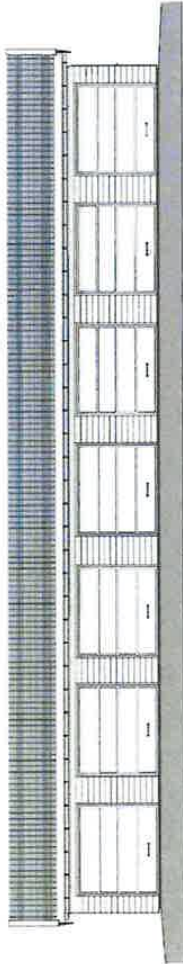
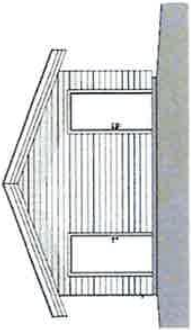
Garsjer 1

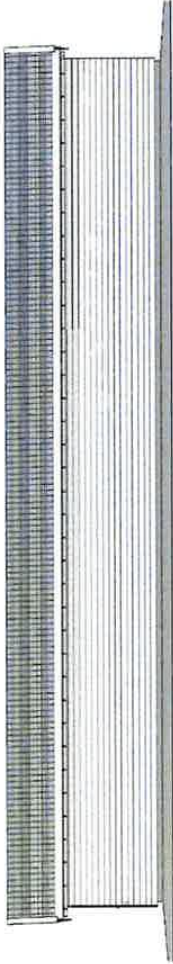
Søknadstegninger

Opphavet: Tegninger kan ikke benyttes annetsteds eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten særlig samtykke fra Nilsen og Ohnreim AS
Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger

Trønderboliger AS Boliger Fannrem Opplysningsvesenets 7300 Ohnreim tlf 72 48 40 50 www.tronderboliger.no		TYPE: TEGNING Fasade Nord		REV A03-03
		DATO 27.02.2012	MALESTOKK 1:100	PROSJ. NR 11034

Type nr. A03-04		Rev. nr.	
Type utgave Fassade garasjer 2			




Garasjer 2

Søknadstegninger

Opphavsmat: Tegninger kan ikke benyttes separat eller i en annen sammenheng enn forsett: uten tillatelse benyttes til Nilsen og Oyvind AS

Kun tegninger merket "autodokumentering" kan benyttes som produksjonstegninger

Trønderboliger AS Boliger Fannrem Osloveien 12, 7300 Oslanger Tlf: 91 40 40 00 www.tronderboliger.no		TYPE TEGNING		Fasade Nord		REV	
						A03-04	
		DATO		27.02.2012		MALESTOKK	
				1:100		PROJ NR	
				NBE		11034	

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnummer		Løpenummer	
	2012/2243		17428/2014	
	Byggested			
	Ljåmovegen			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
21	114			

Ansvarlig søker: ON AS Arkitekter og Ingeniører	Tiltakshaver: Trønderboliger AS 7247 HESTVIKA
--	---

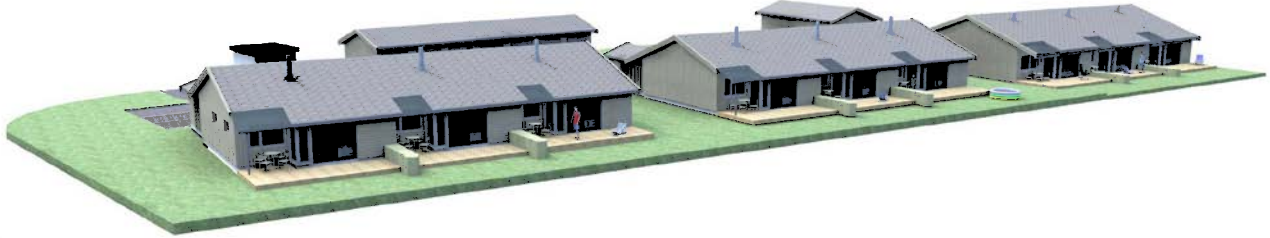
Tillatelse etter:		Søknad mottatt
☒	Søknad om rammetillatelse:	14.03.12
☒	Søknad om igangsettingstillatelse:	08.10.12
		14.02.13

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art			
9 Leiligheter med garasjer			
Vedtak fattet		Vedtak dato	Vedtaksnummer
Plan og forvaltning		12.10.12	446/12
		18.07.13	56/13
Ferdigstilt	Jfr. Gjennomføringsplan utkvittert av		
29.08.14	On AS v/Stig Atle Moe		
Merknader	Ansvarlig søker har levert utkvittert gjennomføringsplan som bekreftelse på at han har mottatt alle nødvendige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og han har bekreftet overfor kommunen at ansvarlig søkerfunksjonen er ivarettatt på en tilfredsstillende måte. Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker, og alle andre ansvarsrettsinnehavere, må oppbevare all underliggende dokumentasjon knyttet til sin funksjon /oppgave i byggesaken i 5 år fra dagens dato, dette tilsvarer den periode hvor kommunen kan velge å varsle tilsyn i byggesaken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendringer krever særlig tillatelse, jfr. søknadsplikten i Pbl. 20-1 bokstav d.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Orkanger	08.09.2014	Ingrid Voll

Kopi til	

Tegn. nr.	A00-03	Rev. nr.	
Type tegning	Perspektiv		



Søknadstegninger

Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Nilssen og Opøyen AS

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger

Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	Kont.

Trønderboliger AS
Bollger Fannrem



Ordføreren er 87,
7300 Changer
12 48 40 55
www.nilssen-opoyen.no

Tittel: LØSNING:
Persp1_Fannrem, Persp2_Fannrem

DATE
27.02.2012

MALESTOKK
1:2,79, 1:2,91

Tegn. av KONT. av KSE

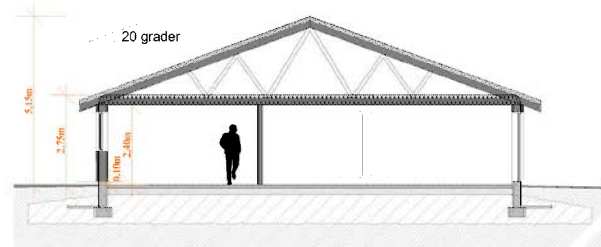
Prosjekt
18077 Revider
Søknadstegning nr.
TEG.V.NR.
A00-03

REV

PROS. NR.:
11034



Tegn. nr	A02-01	Rev. nr	
Tegn. tittel	Snitt leiligheter		



Søknadstegninger

Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Nilssen og Opøyen AS.

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.

Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	Kont.

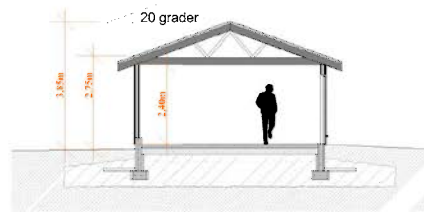
Trønderboliger AS
Boliger Fannrem



Orustøyen nr 87,
7300 Chauger
tlf. 72 48 40 00
www.nilssengopoyen.no

TITTEL: TEGNING		Snitt 81,5		Tegn. av 170722 Rev: jone søknadstegninger og nr. 11034		REV
				TEGN. NR.		
				A02-01		
DATE	27.02.2012	MÅLESTOKK	1:100	Tegn. av	Kont. av	PROS. NR.
				KSE		11034

Tegn. nr	A02-02	Rev. nr	
Tegn. tittel	Snitt garasjer		



Søknadstegninger

Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Nilssen og Opøyen AS.

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.

Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	Kont.

Trønderboliger AS
Boliger Fannrem



Orustøyen 67,
7300 Chauger
tlf. 72 48 40 00
www.nilssenogopoyen.no

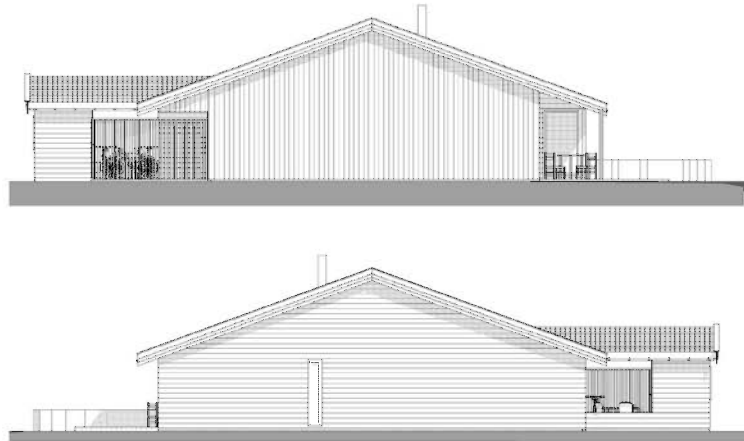
Tittel: TEGNING:
Snitt Garasjer

Prosjekt:
18072 Reviderer
Søknadstegning nr.
TEGN.NR.
A02-02

REV

DATE	MALESTOKK	Tegn. av	Kont. av	PROS. NR.
27.02.2012	1:100	KSE		11034

Tegn. nr	A03-01	Rev. nr	
Tegn. tittel	Fasade Øst og Vest		



Søknadstegninger

Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Nilssen og Opøyen AS

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger

Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	Kont.

Trønderboliger AS
Boliger Fannrem

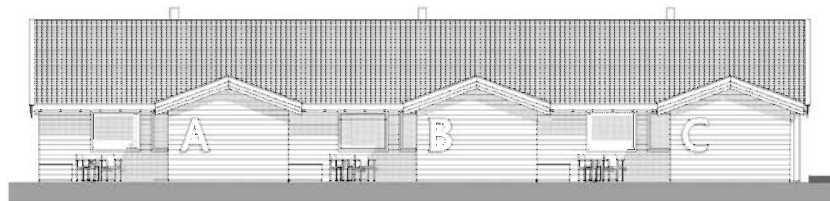
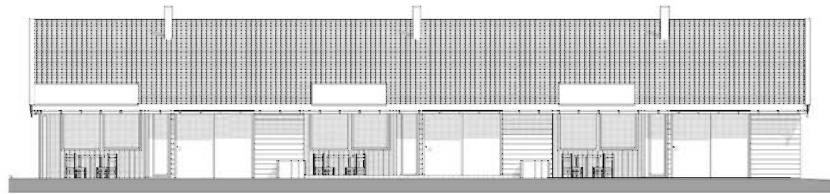


Orustøyen nr 87,
7300 Chauger
tlf. 72 48 40 00
www.nilssenogopoyen.no

Tittel / TILGJØRING:		Fasade Nord		F. nr. 1	
Teg. nr.		A03-01		Rev. nr.	
Teg. nr.		A03-01		Rev. nr.	
Teg. nr.		A03-01		Rev. nr.	
Teg. nr.		A03-01		Rev. nr.	
Teg. nr.		A03-01		Rev. nr.	
Teg. nr.		A03-01		Rev. nr.	
Teg. nr.		A03-01		Rev. nr.	
Teg. nr.		A03-01		Rev. nr.	
Teg. nr.		A03-01		Rev. nr.	

DATE	27.02.2012	MALESTOKK	1:100	Tegn. av	Kont. av	PROS. NR.	11034
------	------------	-----------	-------	----------	----------	-----------	-------

Tegn. nr	A03-02	Rev. nr	
Tegn. tittel	Fasade Nord og Sør		



Søknadstegninger

Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Nilsen og Opøyen AS

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger

Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	Kont.

Trønderboliger AS
Boliger Fannrem



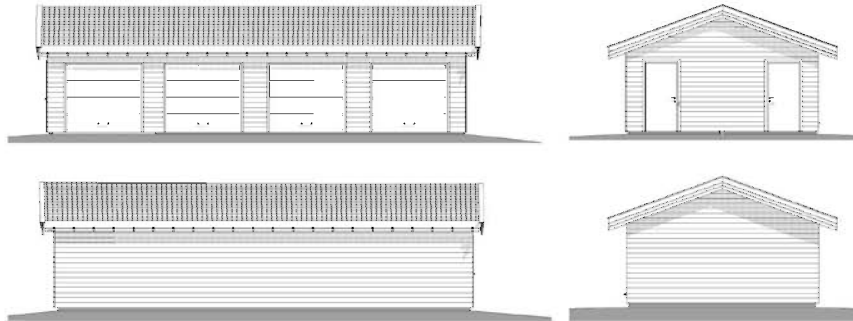
Ordetøyveit 87,
7300 Chauger
tlf. 72 48 40 00
www.nilsenogopoyen.no

TYTEL. TILGJØRING:
Fasade Nord

Prosjekt
18072 Revideret
Søknadstegninger nr.
TEGN.NR.
A03-02

REV

DATE	27.02.2012	MALESTOKK	1:100	Tegn. av	Kont. av	PROS. NR.	11034
				KSE			



Garsjer 1

Søknadstegninger

Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Nilssen og Opøyen AS

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger

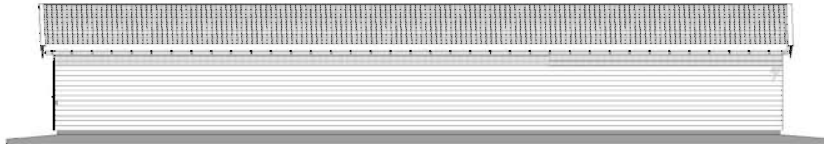
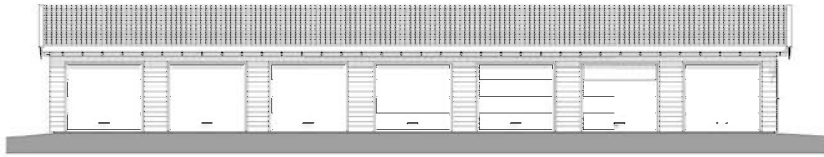
Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	Kont.

Trønderboliger AS
Boliger Fannrem



Ordetøyen nr 87,
7300 Chauger
tlf. 72 48 40 00
www.nilssenogopoyen.no

Tittel / TILGJØRING:		Fasade Nord		Fase nr		Rev. nr	
				Teg. nr		REV	
				A03-03			
DATE	MALESTOKK	Tegn. av	Kont. av	PROS. NR			
27.02.2012	1:100	KSE		11034			



Garasjer 2

Søknadstegninger

Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Nilssen og Opøyen AS

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger

Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	Kont.

Trønderboliger AS
Boliger Fannrem



Orustøyen 87,
7300 Chauger
tlf. 72 48 40 00
www.nilssenogopoyen.no

TYTTELINGNING:
Fasade Nord

Prosjekt
18072 Revideret
Søknadstegning nr.
A03-04

REV

DATE	MALESTOKK	Tegn av	Kontroll av	PROS. NR.
27.02.2012	1:100	KSE		11034

The map displays a residential area with numerous buildings, each labeled with a number. A red polygon highlights a specific area containing buildings 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, and 17. The map is overlaid with a network of roads, color-coded according to the legend. A scale bar in the top right corner indicates a distance of 20 meters. The legend in the bottom left corner defines the following road types:

- Europaveg (Red line)
- Europaveg tunnel (Red dashed line)
- Riksveg (Dark red line)
- Riksveg tunnel (Dark red dashed line)
- Fylkesveg (Purple line)
- Fylkesveg tunnel (Purple dashed line)
- Kommunalveg (Blue line)
- Kommunalveg tunnel (Blue dashed line)
- Privatveg (Orange line)
- privatveg tunnel (Orange dashed line)
- Skogsbilveg (Yellow line)
- Skogsbilveg (Yellow dashed line)
- skogsbilveg tunnel (Yellow dashed line)
- Ferje (Blue line with a white circle)
- Gang- og sykkelveger (Green line)
- Annet gangareal (Green line)

Geographical labels on the map include "Ljåmoen" in the top right, "Kvammen" in the center, and "Sandivegen" at the bottom. A scale bar in the top right corner indicates a distance of 20 m.

Reguleringsplan for eiendommen
gnr. 21 bnr. 1 på Fannrem i Orkdal

Rettslig bindende bestemmelser
utarbeidet i medhold av plan- og bygningslovens § 26

Vedtatt av Orkdal kommunestyre 14.09.2006, sak 65/06.
Bestemmelsene gjelder for plankart dat. 03.02.06, sist revidert 05.05.06

Planområdet.

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet.

Reguleringsformål.

Området er regulert til:

Byggeområder.

Off. trafikkområder.

Fareområder.

Spesialområder.

Fellesområder

1 Byggeområde - boliger med tilhørende anlegg.

- 1.1 Innenfor området er det tillatt å føre opp boliger, garasjer og boder. Boligene skal ha saltak med takvinkel inntil 30 grader og gesimshøyde/mønehøyde 6,5 m/9,5 m.
- 1.2 Garasjer kan føres opp med gesimshøyde inntil 2,5m og mønehøyde inntil 4,5 m, Garasjer og boder skal tilpasses bolighusene når det gjelder materialvalg, form og farge. Plassering av garasjer og utvendige boder framgår av plankartet. Kommunen kan godkjenne annen plassering av garasjer og boder enn vist i reguleringsplanen. Utvendige boder kan også plasseres inntil bolighusene.
- 1.3 Tillatt utnyttelsesgrad for området er vist på plankartet som % BYA = 45 %. Bebyggd areal beregnes etter reglene i Norsk Standard 3940.
- 1.4 Ved utforming av den ubebygde del av tomten skal det avsettes areal for felles adkomst og minst 1,5 parkeringsplasser pr. bolig hvorav en plass kan være garasje plass. I tillegg skal det avsettes areal for opphold i det fri, herunder minimum 25 m² lekeareal for barn pr. bolig.
- 1.5 I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det legges fram en situasjonsplan som viser detaljert plassering av bygninger, boder, interne gangveger m.m. innenfor de områder som er avsatt til formålet. Reguleringsplanen er vedlagt en illustrasjonsplan som skal være retningsgivende for situasjonsplanen.
- 1.6 Før boligene i området ferdigstilles, forutsettes det at høyspentlinja som ligger på østsida av planområdet er lagt i jord.
- 1.7 Utearealene og boligene på bakkeplan skal ha universell utforming.

2 Offentlige trafikkområder:

- 2.1 Området omfatter kommunal veg med fortau. Fortauet må opparbeides iht. kommunalteknisk norm og det må være på plass før boligområdet tillates utbygd.

- 3 Fareområde – transformatorstasjon.**
 - 3.1 Området omfatter areal for transformatorstasjon.
- 4 Spesialområde – transformatorstasjon**
 - 4.1 Området omfatter areal for transformatorstasjon. Adkomst til- og sikring av arealet skal vurderes av kioskeier (Orkdal Energi AS) før bygging på boligområdet tar til.
- 5 Spesialområde - automatisk fredede kulturminner.**
 - 5.1 Innenfor området er det avsatt et skravert område som kan inneholde automatisk fredede kulturminner. I kanten av området er det avsatt en 5,0 meter bred sikringssone. Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas arkeologiske undersøkelser av de registrerte kulturminnene som er vist i planen. Undersøkelsene bekostes av tiltakshaver i henhold til kulturminnelovens § 10. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfang og kostnader for de nødvendige undersøkelsene kan fastsettes etter søknad fra tiltakshaver. Før iverksetting av tiltak iht angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte kulturminnene, stolpehull og kokegroper (ID 95122-1). Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske utgravingene kan fastsettes.
- 6 Fellesområder - felles adkomst og felles parkering.**
 - 6.1 På plankartet er vist to felles avkjørsler fra kommunal veg. Disse skal være felles adkomst for boliger som naturlig sogner til avkjørslene.
- 7 Fellesområder - felles lekeareal.**
 - 7.1 På plankartet er vist et større areal avsatt til lekeareal. Dette areal er felles for alle boliger i feltet. Det tillates satt opp gjerde mot veg og trafikkarealer.
 - 7.2 Innenfor området tillates oppført lekeapparater og mindre, lette bygningskonstruksjoner i kombinasjon med fritid/lek. Lekeapparater og konstruksjoner som føres opp skal være sikker i bruk, og søknad skal sendes kommunen før oppføring kan skje.
 - 7.3 Lekearealet skal planeres og tilsås før boligene tas i bruk.



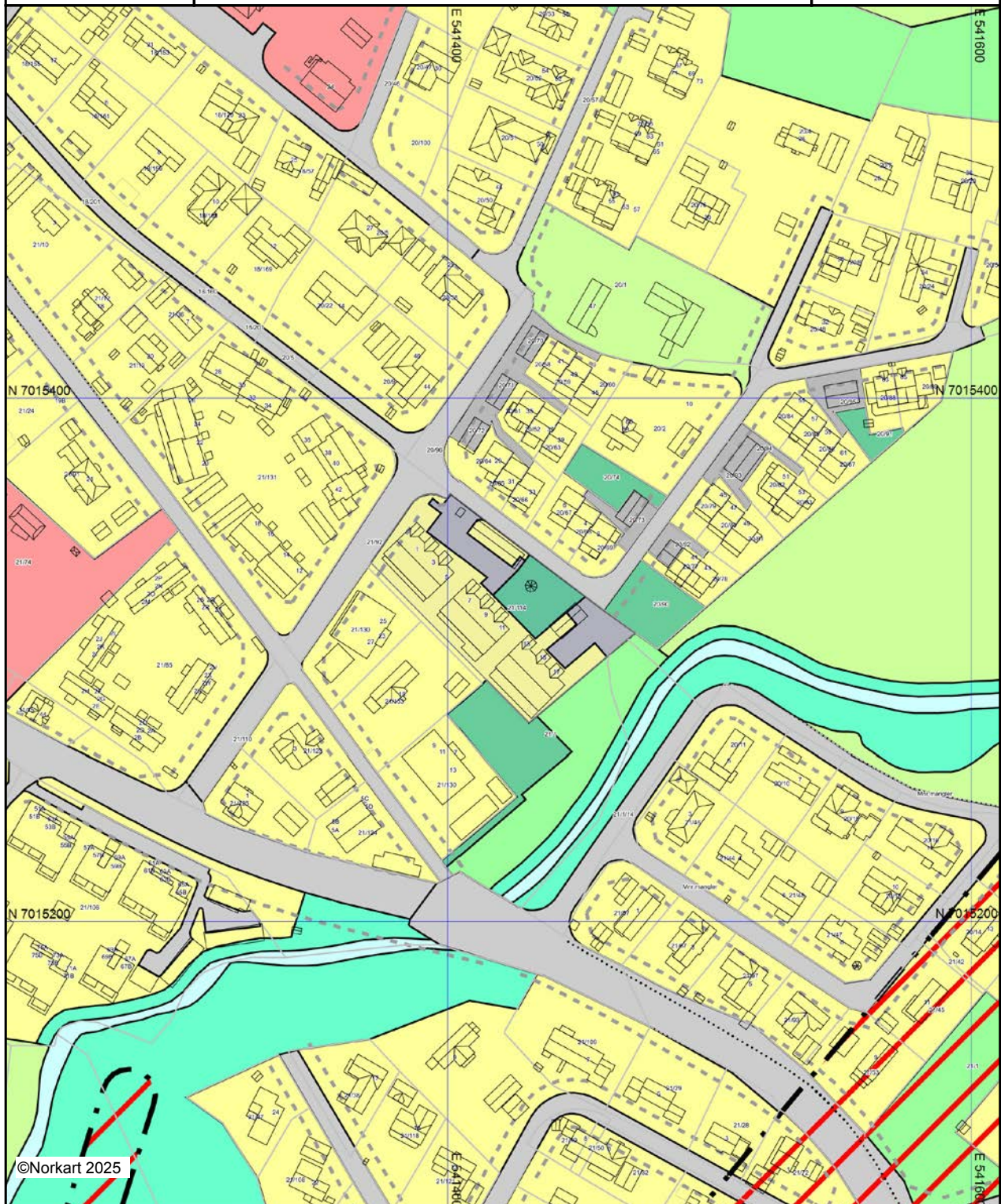
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/114/0/2
Adresse: Ljåmo 3
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Båndlegginggrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

knyttet til reguleringsplan for området
Ljåmo, gnr. 20, bnr. 2.
i Orkdal kommune

Wilsen

Plandato.....: 22.12.2003

Dato for siste revisjon av plankartet.....: 13.02.2004

Dato for siste revisjon av bestemmelsene.....: 24.06.2004

Dato for godkjenning av reguleringsplanen.....: 24.06.2004

Disse bestemmelsene gjelder for det området på plankartet som er innrammet med reguleringsgrense.

Området skal reguleres til følgende formål:

- | | | |
|----|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | BYGGEOMRÅDER | -Frittliggende småhusbebyggelse |
| 3. | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER | -Kjøreveg |
| 7. | FELLESOMRÅDER | -Felles lekeareal
-Felles adkomst |
| 8. | FAREOMRÅDER | -Fare høyspent |

Reguleringsformålene er på plankartet vist med raster og/eller farger.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger som frittliggende småhusbebyggelse

1.1.1 I boligområdene kan det oppføres boliger i inntil to etasjer, med tilhørende garasjer og boder. Plassering og utforming av bebyggelse skal godkjennes av kommunen.

1.1.2 Det må foreligge utomhusplan for boligområdene før byggetillatelse blir gitt.

1.1.3 I område BO 1 skal prosent tillatt bebygd areal, som regnes netto pr tomt, ikke overstige BYA = 40 %. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5,0 meter.

1.1.4 Før bygging i område BO 2 tillates, skal kommunen godkjenne en bebyggelsesplan som forutsetter at høyspentlinjen er lagt i jord. I bebyggelsesplanen skal det innreguleres tilstrekkelig med lekeareal. Prosent tillatt bebygd areal, som regnes netto pr tomt skal ikke overstige BYA = 40 %. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 7,5 meter".

1.1.5 I område BO 3 skal prosent tillatt bebygd areal, som regnes netto pr tomt, ikke overstige BYA = 30 %. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,0 og 9,0 meter. Før driftsbygningen rives, må den dokumenteres ved hjelp av enkel oppmåling av plan og snitt, samt fotografering innvendig og utvendig.

1.1.6 I område BO 3 kan det i tillegg til bolig oppføres garasje/lagerbygning for landbruksdrift.

Plassering og utforming skal godkjennes av kommunen.

- 1.1.7 Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel inntil 40°. Det kan tillates takopplett med lavere takvinkel.
- 1.1.8 Det skal innpasses 1 garasje eller carport for hver boligenhet, samt 1 stk gjesteparkering pr boligenhet.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Offentlig veg

- 3.1.1 Trafikkområdet består av kommunale veger med nødvendig sideareal og skal nyttes til adkomsttrafikk.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekearealer

- 7.1.1 Felles lekearealer skal være felles for hele planområdet. Lekearealene skal planeres og tilsås før boligene tas i bruk.

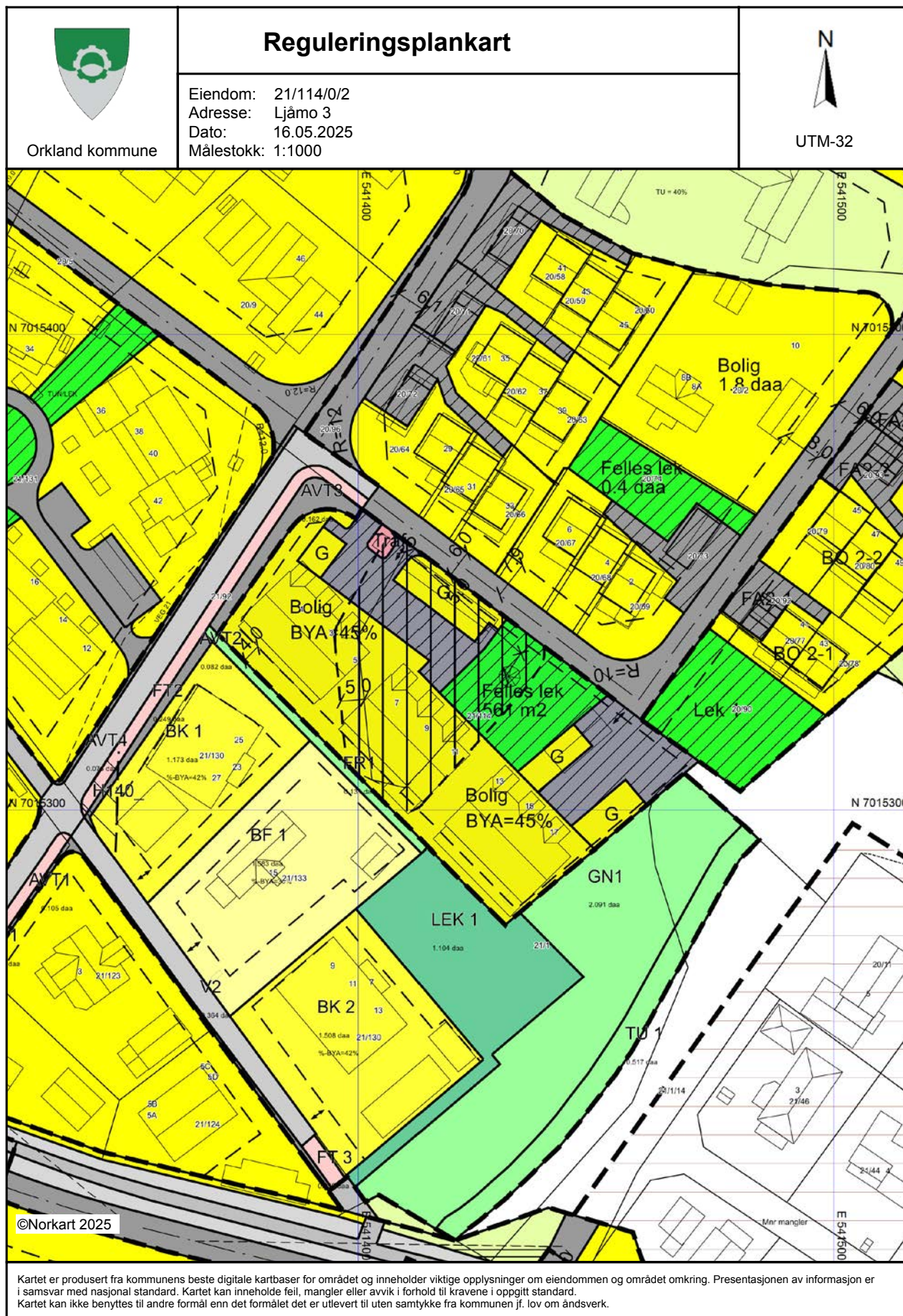
7.2 Felles adkomster

- 7.2.1 Felles adkomst FA1, FA2, FA3 og FA4 skal være felles for henholdsvis boligrekke BO1-1, BO 1-2, BO 1-3 og BO1-4. Arealet skal benyttes til parkering og kjørbar gangadkomst til boenhetene. Det kan oppføres felles garasje/boder på fellesarealet som vist i reguleringsplanen.

8. FAREOMRÅDER

8.1 Fare høyspent

- 8.1.1 Fareområde høyspent skal utgå når bebyggelsesplanen for område vedtas. Se disse bestemmelsenes pkt. 1.1.4



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunal teknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Offentlig/Almennyttig
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Naturområde
-  Turdrag
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Vedtatt reguleringsplan - ikke vektorisert
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 16.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	414042875	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300291062	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Ljømo 3, 7320 FANNREM

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.02.2018	Tilsyn	06.07.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 414042875

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 5059 - 21/114/2

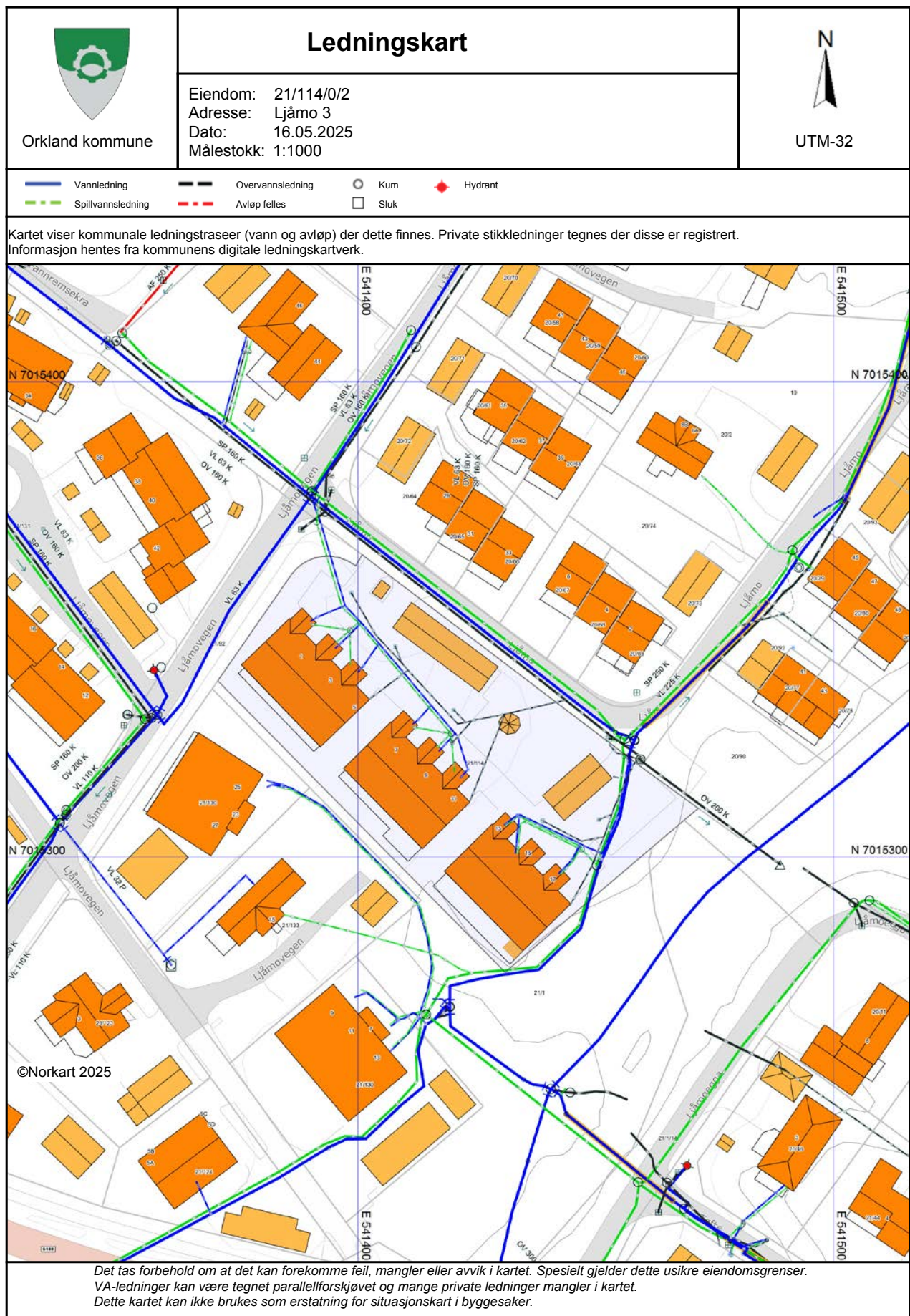


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		4 167,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7015324,86	Øst	541417,66
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	7015310,25	541471,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		3,89		
2	7015318,99	541459,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		14,93		
3	7015363,55	541400,9	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		73,59		
4	7015361,22	541399,49	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		2,72		
5	7015359,18	541385,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		15,51	9,48	
6	7015337,05	541370,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		26,92		
7	7015275,79	541430,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		86,06		
8	7015302,05	541461,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		40,61		
9	7015307,74	541468,61	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		8,79		



Nabolagsprofil

Ljåmo 3 - Nabolaget Fannrem/Sundli - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fannremsflata	6 min
Linje 310, 410, 460, 4101	0.6 km
Trondheim Værnes	1 t 4 min
Ørland lufthavn	2 t 3 min

Skoler

Grøtte skole (1-10 kl.)	13 min
443 elever, 32 klasser	1.2 km
Orkdal vidaregåande skole	5 min
500 elever	2.6 km
Meldal videregående skole	24 min
300 elever	22 km

Ladepunkt for el-bil

Megardsvegen	9 min
Varig Orkla Arena	12 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

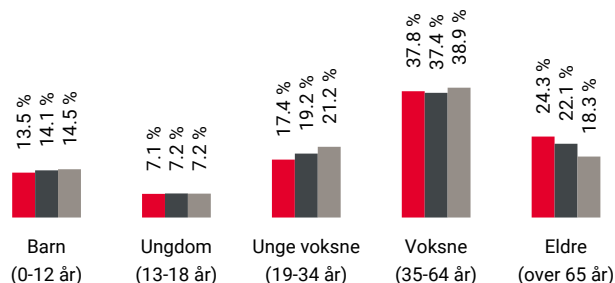
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fannrem/Sundli	1 638	783
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grøtte barnehage (1-5 år)	15 min
172 barn	1.4 km
Evjen barnehage (0-5 år)	6 min
124 barn	3.2 km
Bekkefare barnehage (1-5 år)	8 min
81 barn	6.2 km

Dagligvare

Coop Extra Fannrem	8 min
PostNord	0.7 km
Rema 1000 Orkanger	7 min
PostNord	4.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

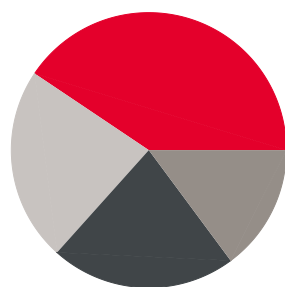
⚽ Grøtte skole 11 min ⚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

⚽ Woldsminde balløkke 12 min ⚶
Ballspill 1 km

🚴 Max-gym Orkanger 8 min 🚗

🚴 Fitnesspoint Orkanger 8 min 🚗

Boligmasse



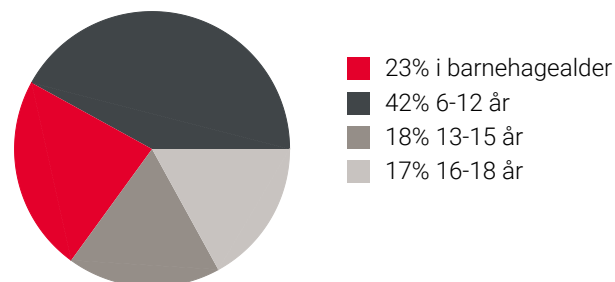
41% enebolig
22% rekkehus
15% blokk
23% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Orkanger 8 min 🚗

🏪 Apotek 1 Fannrem 8 min ⚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

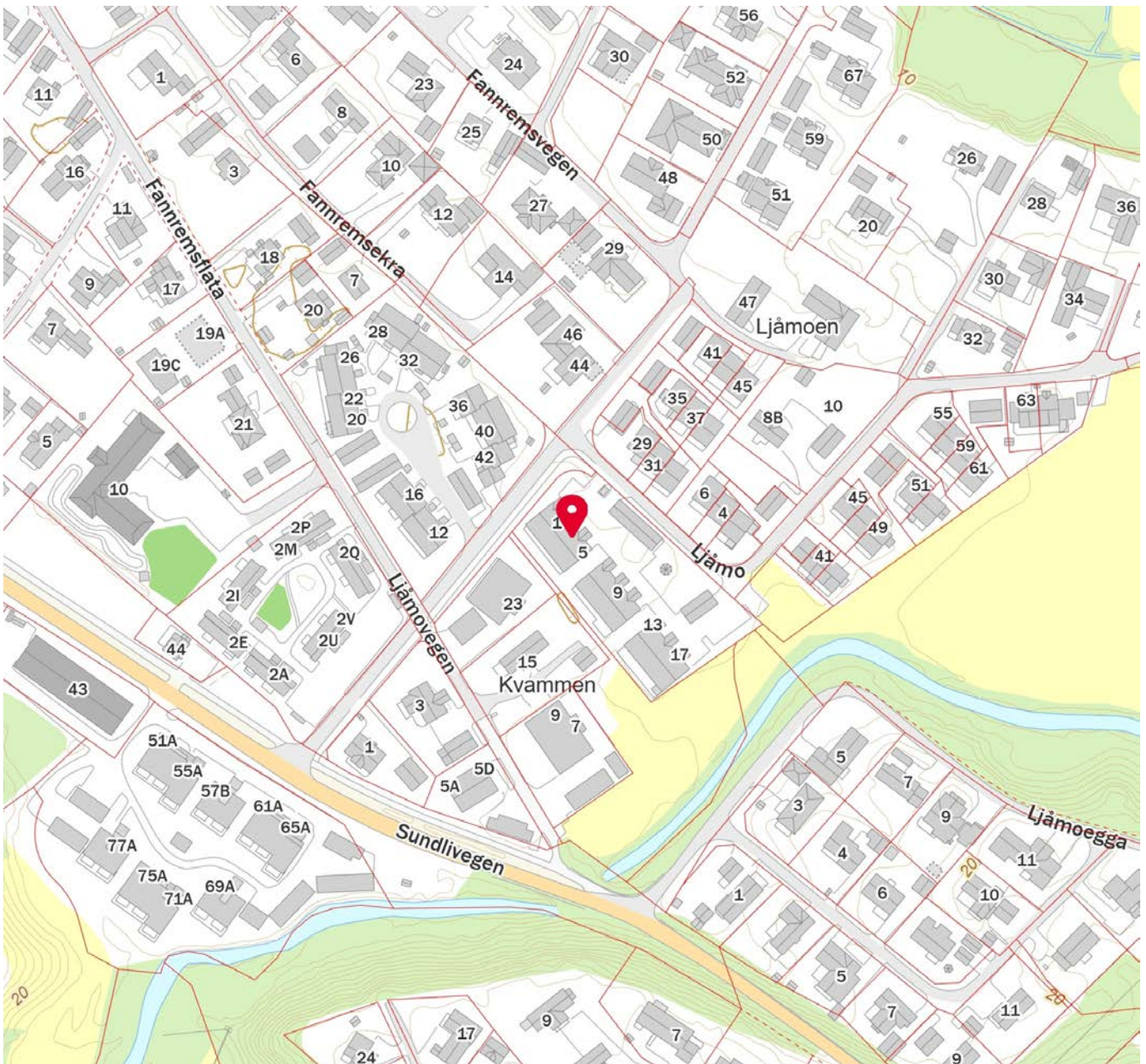


0% 43%

■ Fannrem/Sundli
■ Orkanger/Fannrem
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.



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 ikraftttredelse 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: Ljømo 3
7320 FANNREM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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