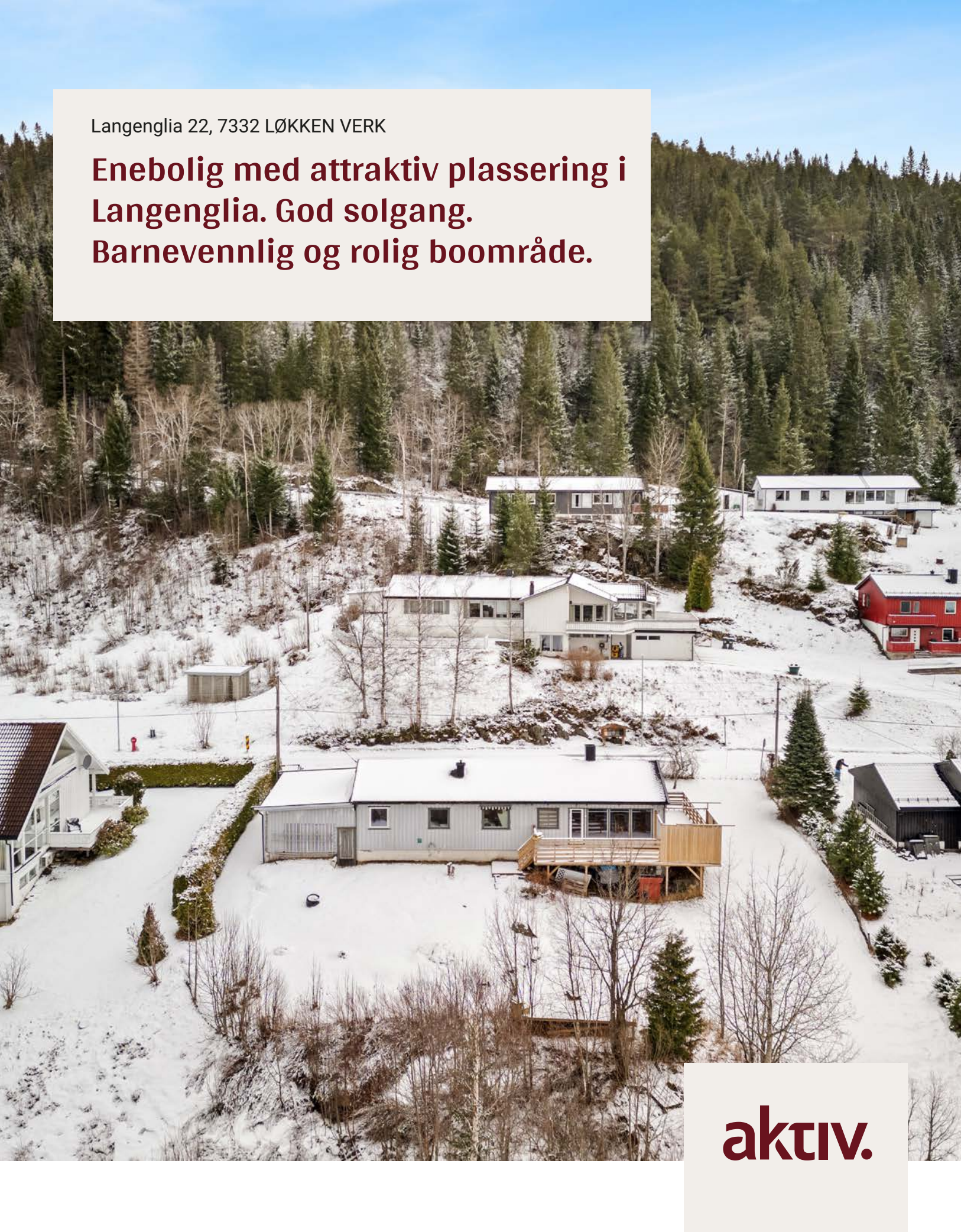
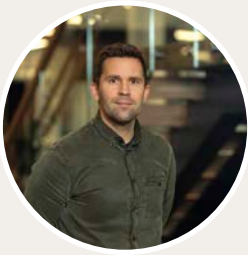


Langenglia 22, 7332 LØKKEN VERK

**Enebolig med attraktiv plassering i
Langenglia. God solgang.
Barnevennlig og rolig boområde.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 553 640,-
Selger: Anita Skjelstadås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 193/193 kvm
Tomtstr.: 1251.7 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 431, bnr. 61
Oppdragsnr.: 1702260050

Velkommen til Langenglia 22!

Boligen ligger i et særdeles veletablert og godt boligområde på Løkken. Her har man kort gange ned til sentrum, med bl.a. dagligvarebutikk, sportsbutikk, treningssenter, bank/forsikring, bussforbindelser, skole m.m. Romslig eiendom på ca. 1250 kvm.

Inneholder:

1. etg: Gang, TV-stue, stue, kjøkken, vaskerom, bad og 3 soverom.
Kjeller: Gang, innredet rom, hobbyrom, bod og krypkjeller.
Det er garasje og godt med biloppstillingsplass på egen tomt.
Praktisk med trapp ned fra garasjen og dør inn til kjelleren.

I nyere tid er det nytt tak inne på stua og kjøkken, skiftet ett vindu, oppført ny veranda og platt samt nytt gulv i gang kjeller.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	47
Kommunal info	53
Tinglyst erklæring	72
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 kvm

BRA totalt: 193 kvm

TBA: 59 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 kvm

1. etasje

BRA-i: 140 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1251.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor eiertomt med god utsikts-og solforhold.

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

Beliggenhet

Eiendommen er i Langenglia på Løkken. Det er gangavstand ned til Løkken sentrum. Her er fotballbane, Montessori skole, butikksenter, sportsbutikk, bank/forsikring, bussforbindelser. Det er nyere barnehage ved Bjørnli.

Sør for Løkken sentrum er Meldal Videregående skole. Det er også felles skole i Meldal.

Løkken er det største tettstedet i tidligere Meldal kommune. Løkken Verk oppstod da det ble funnet kobbermalm i området. Jernbanestrekningen Thamshavnbanen har endeholdeplass på Løkken Verk. Den ble bygget for å frakte kopperkis fra Løkken til Orkanger. Thamshavnbanen er i dag en museumsjernbane.

Tidligere Meldal kommune har i underkant av 4000 innbyggere, og Løkken er det største tettstedet. På Løkken er det en liten alpinbakke. Kort kjøretur til Frilssjøen med fine badeområder og friluftsliv. I dag er Meldal en del av Orkland kommune. Bor i dag rundt 18 000 - 19 000 innbyggere i den nye kommunen.

Fra Løkken til Orkanger er det ca. 25 min kjøring.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består stort sett av eneboligbebyggelse. Flesteparten av boligene er oppført 1970 og 1980-tallet.

Skolekrets

Det er barnehage og Montessoriskole på Løkken.

I tillegg barne-og ungdomsskole i Meldal

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse langs Løkkenveien.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979-1983,

samt stedvis koblavinduer fra byggeår.

Det er skiftet ett vindu på stue i 2024. Tg 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert terrasse av trevirke, anlagt på pilarer. I tillegg er det etablert platting nedenfor boligen.

Tretrapp til terrasse

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Laksje på takhatt/ tak inne på stue/kjøkken

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Gjensidige

Beskrivelse av arbeidet: Bytte takhatt å tak inne i huse

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester odd erik dalsegg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte ett vindu på stue

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

Ja

Mange vinduer treger og bli byttet pga av mugg

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Mugg/ fukt i ett rom i kjeller

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Viss du kobler får mager ogner på samme tid kan strømmen gå

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Proff el&ite

Beskrivelse av arbeidet: Ny sikring og ny strøm til garasje

Innhold

Inneholder:

1. etg: Gang, TV-stue, stue, kjøkken, vaskerom, bad og 3 soverom.

Kjeller: Gang, innredet rom, hobbyrom, bod og krypkjeller.

Det er garasje og godt med biloppstillingsplass på egen tomt. Praktisk med trapp ned fra garasjen og dør inn til kjelleren.

Standard

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

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater / trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

I kjellerstue (mot gavlvegg) registreres det fuktinntrekk i tilfarergulv og utforede vegger både fra krypkjeller og utvendig mur.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår, og har linoleumsbelegg på gulv og plater og panel på vegger. Av utstyr er det skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har passert forventet brukstid og må påregnes oppgradert.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Kjøkkenet er oppgradert i 2017, og har parkett på gulv og plater på
vegger.

Det bemerkes at det ikke er montert komfyrvakt eller aqua-stop.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Våtrom > 1 .etasje > Bad himling

Våtrom > 1 .etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1 .etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > 1 .etasje > Vaskerom > Generell

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt og i garasje.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved.

Varmepumpe og vedovn på stua. Varmekabler i gulv på badet.

Merk at energiattest er hentet fra da dagens eier kjøpte eiendommen, og er datert 31.08.21.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 640 (Omkostninger totalt)

80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 570 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 573 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 406 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Det betales i tillegg kr 7686,- til ReMidt for renovasjon for 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 600 619 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 402 477 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 431, bruksnummer 61 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/431/61:

14.02.1968 - Dokumentnr: 552 - Bestemmelse om gjerde

06.11.1967 - Dokumentnr: 4129 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:431 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt innflyttingsattest datert 25.06.1968. Denne er vedlagt i salgsoppgave. Her er det merknader om hva som måtte være på plass innen 30.11.68.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. Romløsning er annerledes i 1. etg. enn det tingingene fra byggeår viser. Her er det gang der det på tegningene viser soverom, det midterste soverommet på tegningene er i dag en del av gang/stuedel og det er tilbygget soverom til høyre for gangen samt

det er soverom der det er inntegnet 3 boder.

2. Kjeller: På tegningene vises hel kjelleren som "ikke utgravd". Her er det etablert deler som kjellerrom.

I 1983 ble det tilbygget bl.a. garasje og del av boligen mot garasjen. Her er det kun mottatt tegninger av fasaden, ikke innvendig planløsning, slik at megler ikke får kontrollert dagens løsning med tegningene. I søknad om byggetillatelse fra 1983 står det bl.a. følgende: "Søknad om ominnredning av bolig og oppføring av carport/bod som tilbygg til bolighus. Søkes om å få flytte husets hovedinngang mot nors til eksisterende soverom og innrede eksisterende inngang som utvide badet på bekostning av gang."

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reg.plan for Langenglia Boligfelt 3 er vedlagt i prospektet.

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,02% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

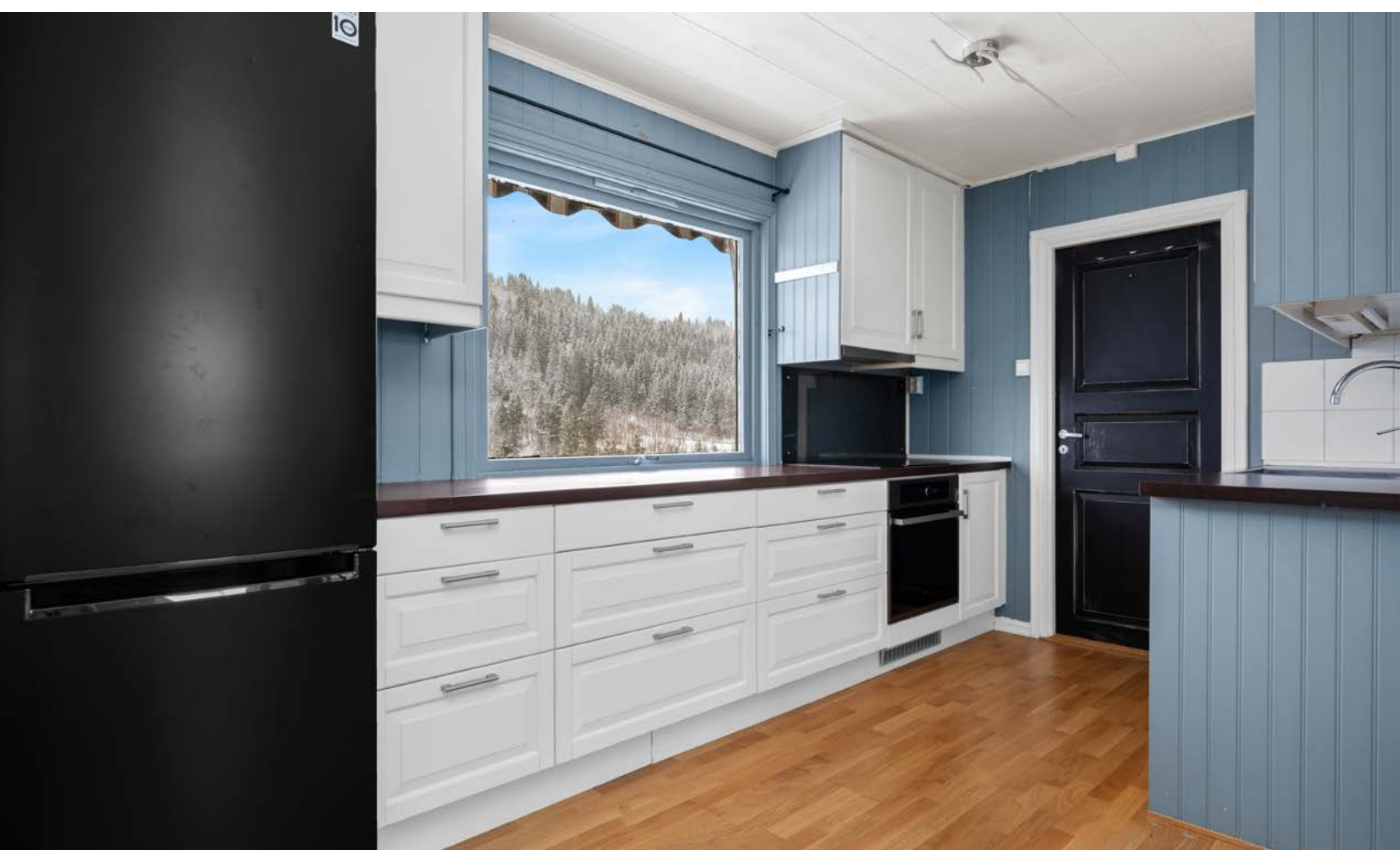
Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

26.03.2026



















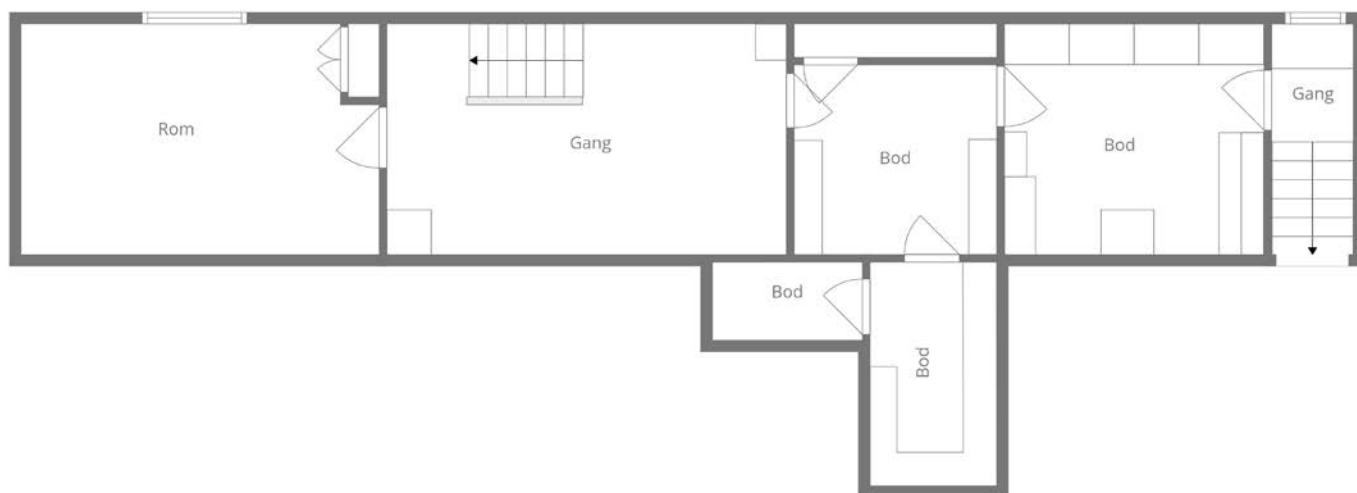








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Langenglia 22, 7332 LØKKEN VERK



ORKLAND kommune



gnr. 431, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 18900-1724

Eiendomsverdi ref nr: BD1395

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1968. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og metallplater som taktekking.
Boligen er oppgradert de senere år, men det bemerkes at enkelte bygningsselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet levetid slik at det er satt tilstandsgrad 2 pga alder, samt at det må påregnes oppgraderinger av enkelte bygningsselementer.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner og nedløp av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979-1983, samt stedvis koblavinduer fra byggeår.
Det er skiftet ett vindu på stue i 2024. Tg 1
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert terrasse av trevirke, anlagt på pilarer. I tillegg er det etablert platting nedenfor boligen.
Tretrapp til terrasse

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater / trepanel. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
I kjellerstue (mot gavlvegg) registreres det fuktinntrekk i tilfargerulv og utforede vegger både fra krypkjeller og utvendig mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår, og har linoleumsbelegg på gulv og plater og panel på vegger. Av utstyr er det skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har passert forventet brukstid og m påregnes oppgradert.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er oppgradert i 2017, og har parkett på gulv og plater på vegger.
Det bemerkes at det ikke er montert komfyrvakt eller aqua-stop.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Rør i rør til bad. Tg 1
Det er avløpsrør av plast og støppjern
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betong / betongstein
Terrenget har svak helling mot vest.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

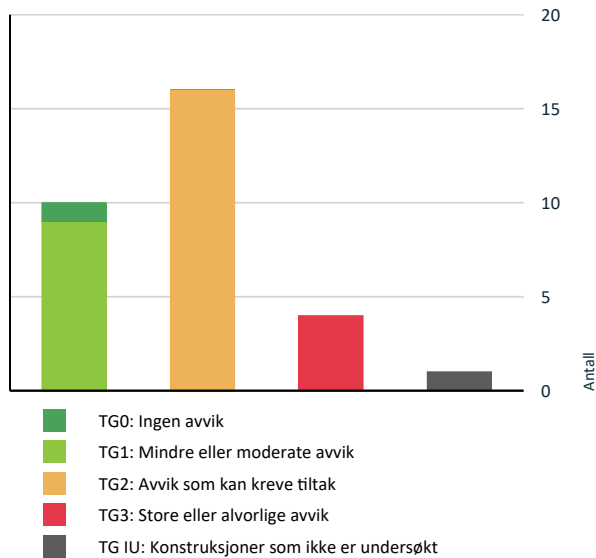
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

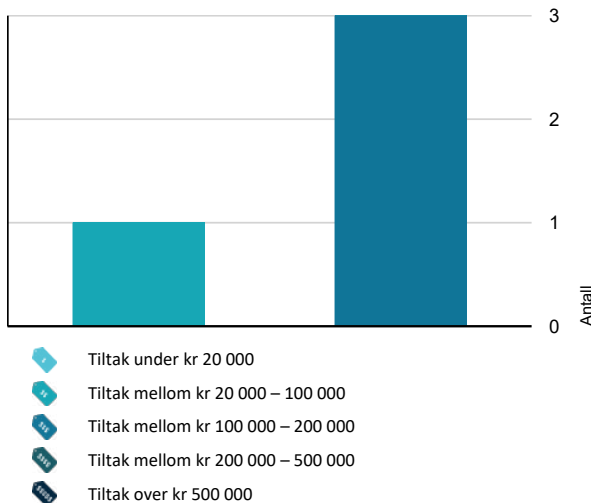
På tegninger er beskrevet at kjeller ikke er utgravd, men det er innredet rom med boder, gang og hobbyrom. I 1. etasje er boder omgjort til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 .etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 .etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 .etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 .etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det har vært lekkasje ved takhatt, men dette er utbedret.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det registreres stedvis sprekninger i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder / misfarging i undertak. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det registreres spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak mot mus, og jevnlig kontroll av kaldldoft.



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979-1983, samt stedvis koblavinduer fra byggeår. Det er skiftet ett vindu i 2024. Tg 1

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har aldersmessig slitasje og må påregnes oppgradert. Dette kan vurderes i sammen med oppgradering av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert terrasse av trevirke, anlagt på pilarer. I tillegg er det etablert platting nedenfor boligen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til terrasse

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater / trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bruksslitasje, sprekker i laminatgulv, skruehull i vegger og himling. Det mangler stedvis listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering / overflatebehandling må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pga. pipas alder anbefales det å montere innvendig rør i pipa. Det anbefales kontroll / godkjenning av pipe og ildsted av det lokal brann og feievesen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjellerstue (mot gavlvegg) registreres det fuktinntrekk i tilfarergulv og utforede vegger både fra krypkjeller og utvendig mur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk i trapp og åpning mellom trinn er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straktiltak, men oppgradering av dører må påregnes på sikt.

VÅTROM

1 .ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår, og har linoleumsbelegg på gulv og plater og panel på vegger. Av utstyr er det skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har passert forventet brukstid og m påregnes oppgradert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 .ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1 .ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 .ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har badersplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert bunnlist i henhold til monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

1 .ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørsterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

1 .ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er montert under dusjkabinett

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

1 .ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1 .ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 .ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 .ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er oppgradert i 2017, og har parkett på gulv og plater på vegger.

Det bemerkes at det ikke er montert komfyrvakt eller aqua-stop.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i rør til bad. Tg 1

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpjern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales el-kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong / betongstein

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis riss, men disse vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes at deler av kjeller er utlektet og plateslått, noe som begrenser kontrollmuligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak

! TG 0

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget har svak helling mot vest.

! TG IU

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er stor åpning mellom liggende bord på rekkverk på terrasse ved bolig.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse nedenfor boligen. Tiltak må påregnes.

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

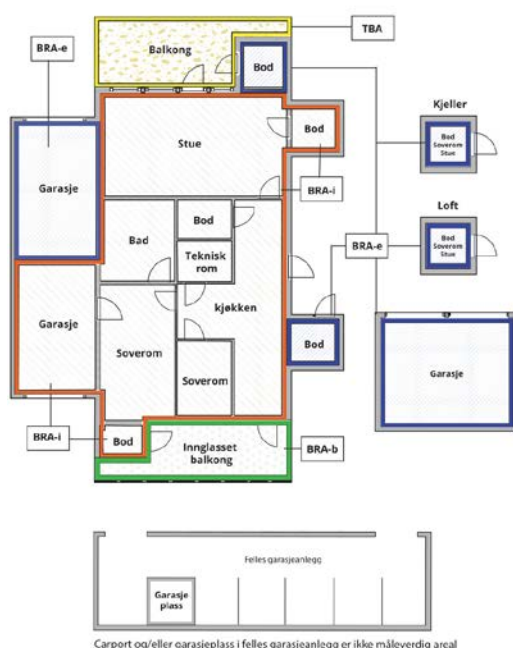
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 .etasje	140			140	59
Kjeller	53			53	
SUM	193				59
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 .etasje	Gang, 3 soverom, vaskerom, bad, trapperom, stue, kjøkken, garasje		
Kjeller	Trapperom, gang, hobbyrom, boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På tegninger er beskrevet at kjeller ikke er utgravd, men det er innredet rom med boder, gang og hobbyrom. I 1. etasje er boder omgjort til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Egil Indergård	Takstingeniør
	Anita Skjeldstadås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	431	61		0	1251.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langenglia 22

Hjemmelshaver

Skjeldstadås Anita

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anita Skjelstadås

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Langenglia 22

7332 Løkken Verk

5059-431/61/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Laksje på takhatt/ tak inne på stue/kjøkken

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Gjensidige

Beskrivelse av arbeidet: Bytte takhatt å tak inne i huse

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Byggmester odd erik dalsegg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte ett vindu på stue

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

♦ **Ja**

Mange vinduer treger og bli byttet pga av mugg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mugg/ fukt i ett rom i kjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Viss du kobler får mage ovner på samme tid kan strømme gå

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Proff el&ite

Beskrivelse av arbeidet: Ny sikring og ny strøm til garasje

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Renovasjo og komunale avgifter

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Meldal	Bygningsrådet	Teknisk kontor	11.05.83

Sak nr.

114/83

Helge Haugen, 7332 Løkken Verk - søknad om byggetillatelse for ominnredning av bolig og oppføring av carport/bod som tilbygg til bolighus på eiendommen gnr. 31, bnr. 61, Langenglia I boligfelt.

Det foreligger søknad i 2 eksempl. vedlagt plan/fasadetegning samt situasjonsskisse.

Det søkes om å få oppføre carport og bod som tilbygg til tverrvegg mot nord. Avstand til nabogrense blir 1 m.
Videre søkes det om å få flytte husets hovedinngang mot nord til eksist. soverom og innrede eksist. inngang som utvidelse av stue samt utvide badet på bekostning av gang.

INNSTILLING:

I medhold av bygn.lovens § 93 godkjenner bygn.rådet oppføring av carport samt ominnredning av bolighus på flg. vilkår:

1. De innsendte tegninger kan legges til grunn for arbeidets utførelse i samsvar med bygn.lov og forskrifter.
2. I henhold til bygn.lovens § 70 må det foreligge tinglyst erklæring fra eier av naboeiendom som sikrer 8 m avstand mellom byggene ved evt. utvidelse av eksist. bygg.

VEDTAK: Innstillingen vedtas med 4 stemmer.

Helge Haugen anså seg inhabil under behandlingen av saken.

Sign.

RETT UTSKRIFT
MELDAL BYGNINGSRÅD

G. F.

Utskrift sendt til

Helge Haugen, 7332 Løkken Verk

KOPI

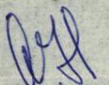
J.nr. 160/1968.

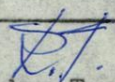
Innflyttingsattest.

Herr Helge Haugen gis herved innflyttingsattest på
parsell av eiendommen "Langeng" g.nr.31 b.nr.1 i Meldal.
Følgende må være utført innen 30. 11. -68.

1. Murpuss utv. grunnmur.
2. Hovedinngangstrapp.
3. Trapp ved bodinngang.
4. Dør til kjeller.
5. Ventilrister i grunnmur.
6. Altan v/stue.
7. Beslag altandør.
8. Maling utv. vinduskarmer.
9. Fast taktekking
10. Boder ikke helt ferdig.
11. Maling av skap i vaskerom.
12. Ventilasjon av vaskerom.
13. Ventilasjonsskanaler. over tak.
14. Ventil i stue.
15. Noe El-installasjoner gjenstår.
16. Montering oljekamin el. lign. fyringssted.

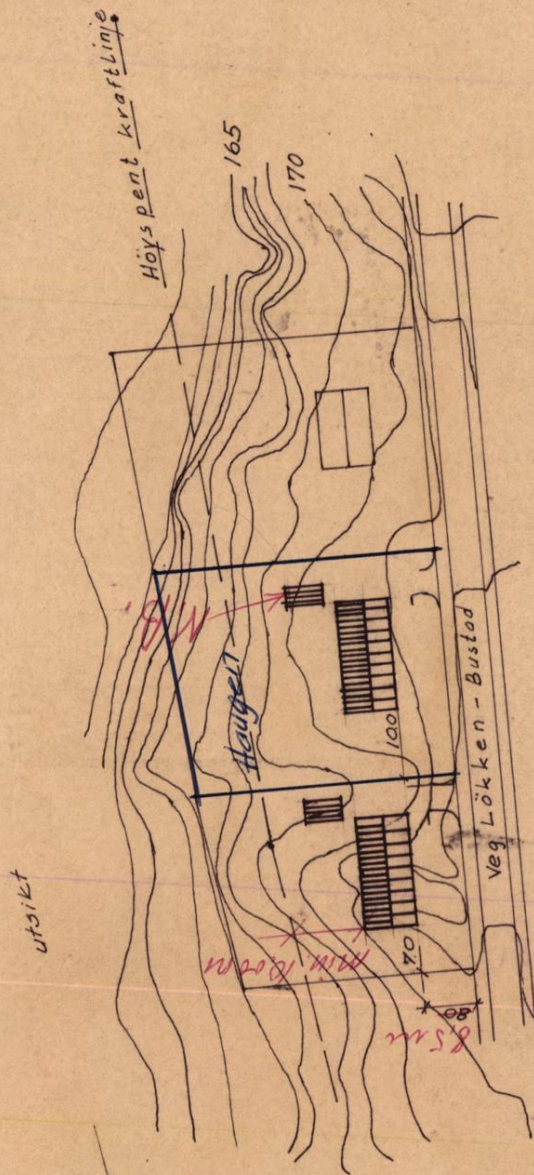
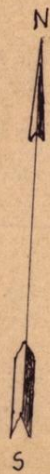
Lökken Verk, den 25. juni 1968.


Arthur Hakvåg


Reidar Trotland

Godkjent i saksbehold.
Meldal Bygningsråd

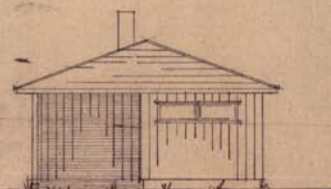
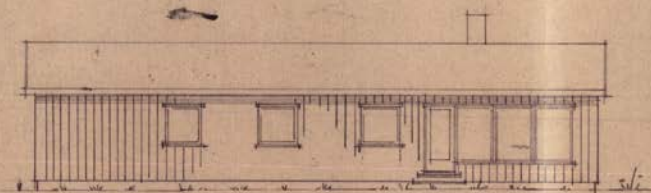
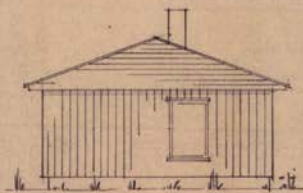
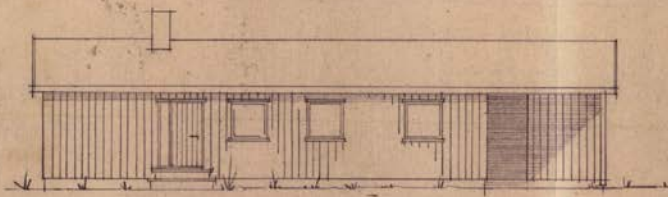
Sah 52/1967.



SITUASJONSKAET

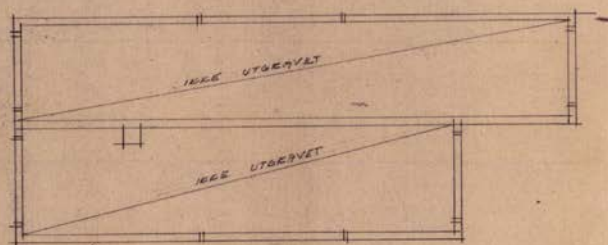
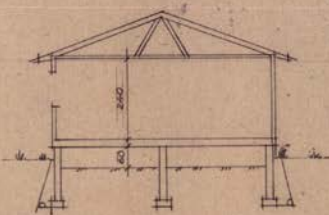
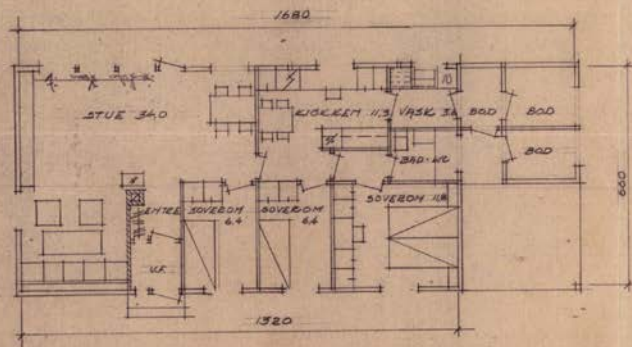
MÅLESTOKK = 1:1000

B. HERRE: HELGE HAUGEN, LØKKEN



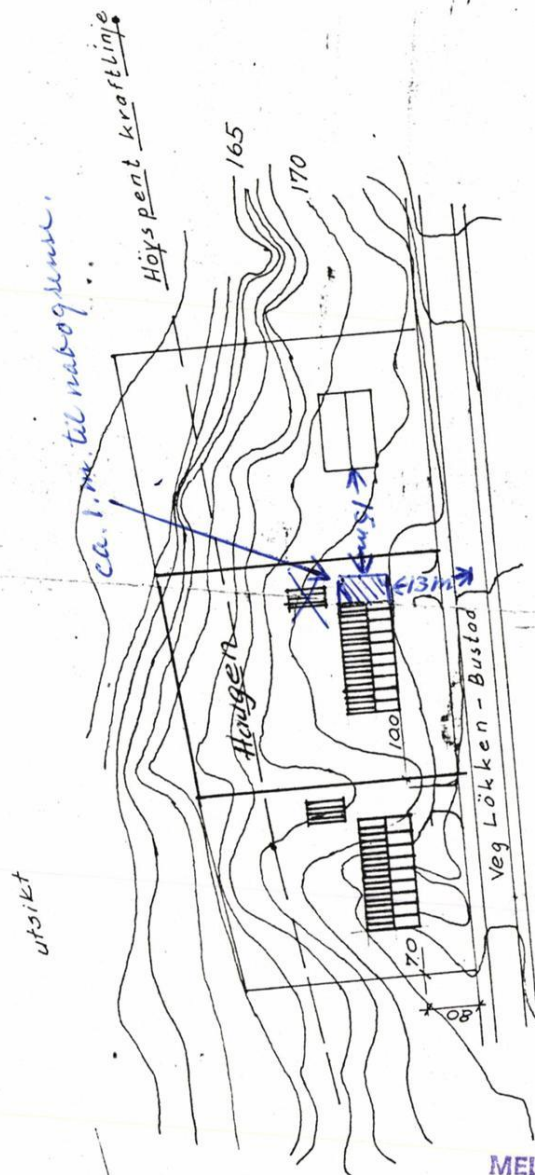
Gedreint. / J. M. M. M.
Meldal Bygningssråd
Sak 52/1967

HELGE HAUGEN, LØKKEN.	Målestokk 1:100	Tegn. nr. 3-5-67
	Trac.	Kfr.
TYPE 665 M/RODANDC FASADER.	Erstatning for:	
	Storås Sag & Høsten	
	Erstatet av:	



Meldal Bygningsråd

HELGE HAUGEN, LØKKEN	Målestokk 1:100	Tegn. nr. 5.8.67
		Trac.
		Kfr.
Elevatør for:		
TYPE 665 M/FORENDR. PLANEE OG SNITT.	Storås Sag & Høvleri	
Elevatør av:		



utsikt

MELDAL BYGNINGSRÅD

GODKJENT
SAK NR. 114/
1983 m. forslag.

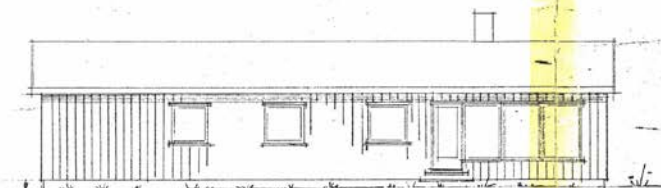
SITUASJONSKART
MÅLESTOKK = 1:1000
B. HERRE: HELGE HAUGEN, LØKKEN



MELDAL BYGNINGSRÅD

PROJEKT
SAG NR. 114

183 m. f. d. s.



Godkjent av Meldal Bygningråd
Sak 52/1967

HELGE HAUGEN, LOKKEN.	Målestokk	Tegn. nr.	3-5-67
	1:100	Trac.	
		Kir.	
Erstatning for:			
TYPE 665 M/FOERANDE			
FASADER			
Erstattet av:			
Storås Sag & Høvleri			

The map displays a topographic view of a rural landscape with numerous contour lines indicating elevation. Several roads are shown, including a main road labeled 'Langenglia' that runs vertically through the center. Other roads are labeled 'Nedre Langenglia', 'Øvre Langenglia', and 'Furuhaugen'. Buildings are represented by grey polygons, many of which are numbered (e.g., 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24). A red rectangle highlights a building numbered 22. A legend in the bottom left corner defines various road types: Europaveg (red line), Riksveg (red dashed line), Fylkesveg (purple line), Kommunalveg (blue line), Privatveg (orange line), Skogsbilveg (yellow line), Ferje (blue dashed line), Gang- og sykkelveg (green line), and Annet gangareal (green dashed line). A scale bar in the top right corner indicates a distance of 20 meters.



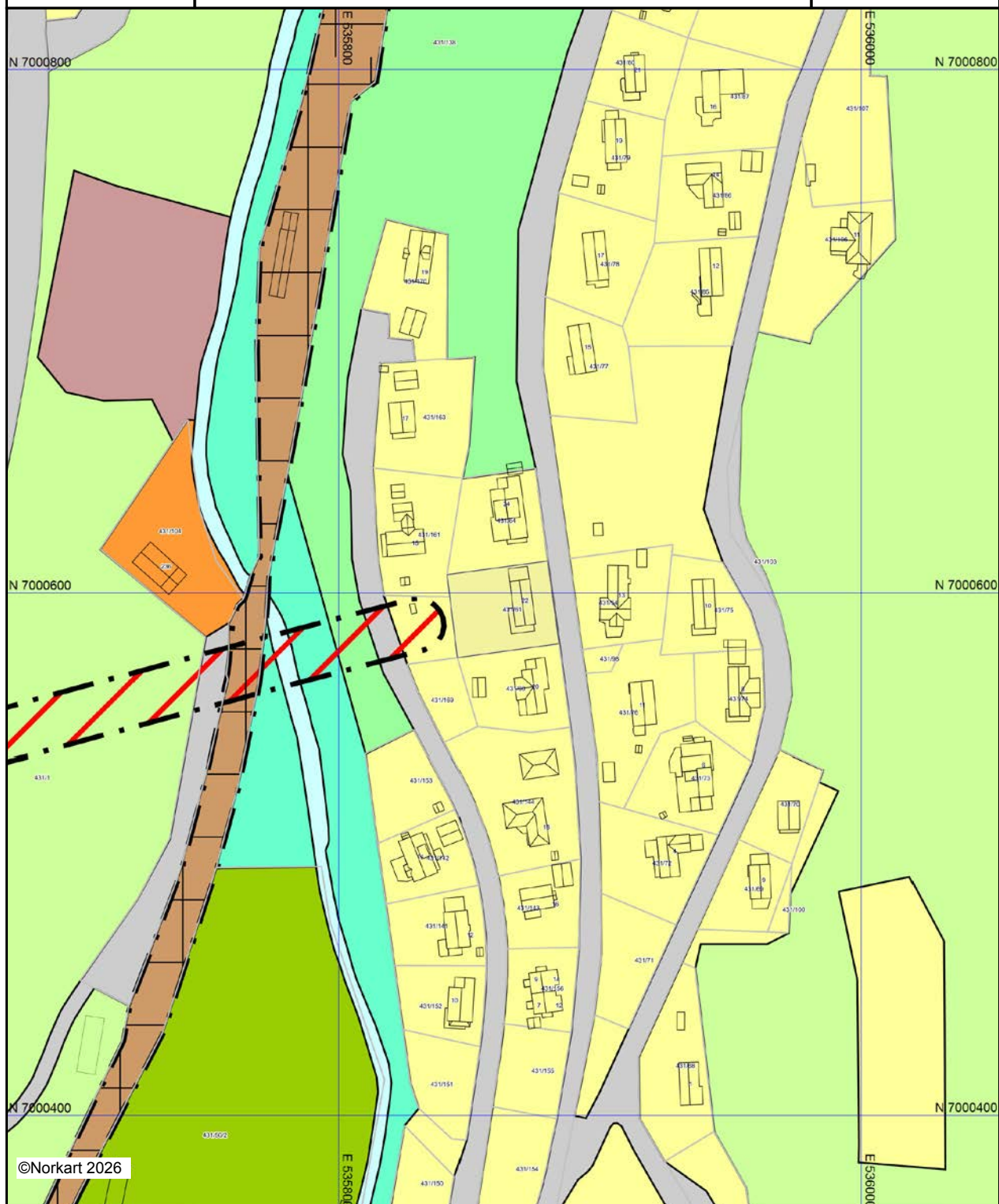
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 431/61
Adresse: Langenglia 22
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - næværende
-  Boligbebyggelse - næværende
-  Råstoffutvinning - næværende
-  Næringsbebyggelse - næværende
-  Idrettsanlegg - næværende
-  Andre typer bebyggelse - næværende
-  Veg - næværende
-  Bane - næværende
-  Blågrønnstruktur - næværende
-  Naturområde - næværende
-  LNFR-areal - næværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - næværende

MELDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
LANGENGLIA BOLIGFELT III.

§ 1

De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse begrensningsslinjer er området regulert til boliger, trafikkområder, friområder, fareområder og spesialområder.

§ 2

Område for boligbebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelser i byggeforskriftene. Bygningene skal ha saltak med møneretning i husets lengderetning. Takvinkel, gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass til 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².
- c) Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
- d) Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 3

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.



§ 4

Fellesbestemmelser.

- a) Utnyttelsesgraden defineres i samsvar med byggeforskriftenes § 25.
- b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Gangvegforbindelse over Raubekken til lekeplassen og lekeplass ved Raubekken sikres med gjerde. Bru - veirør over bekken sikres med rekkverk.
- f) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- g) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for den offentlige ferdsel. Innenfor frisiktssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over planum for de tilstøtende veger. Frisiktsområde må ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.
- h) Fyllinger, skjæringer og lignende terrenginngrep bør bearbeides på en tilfredsstillende måte. Støttemurers utforming, høyde og materialbruk skal godkjennes av bygningsrådet.
- i) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.
- j) Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Meldal kommune.

Stadfestet 18. januar 1984.





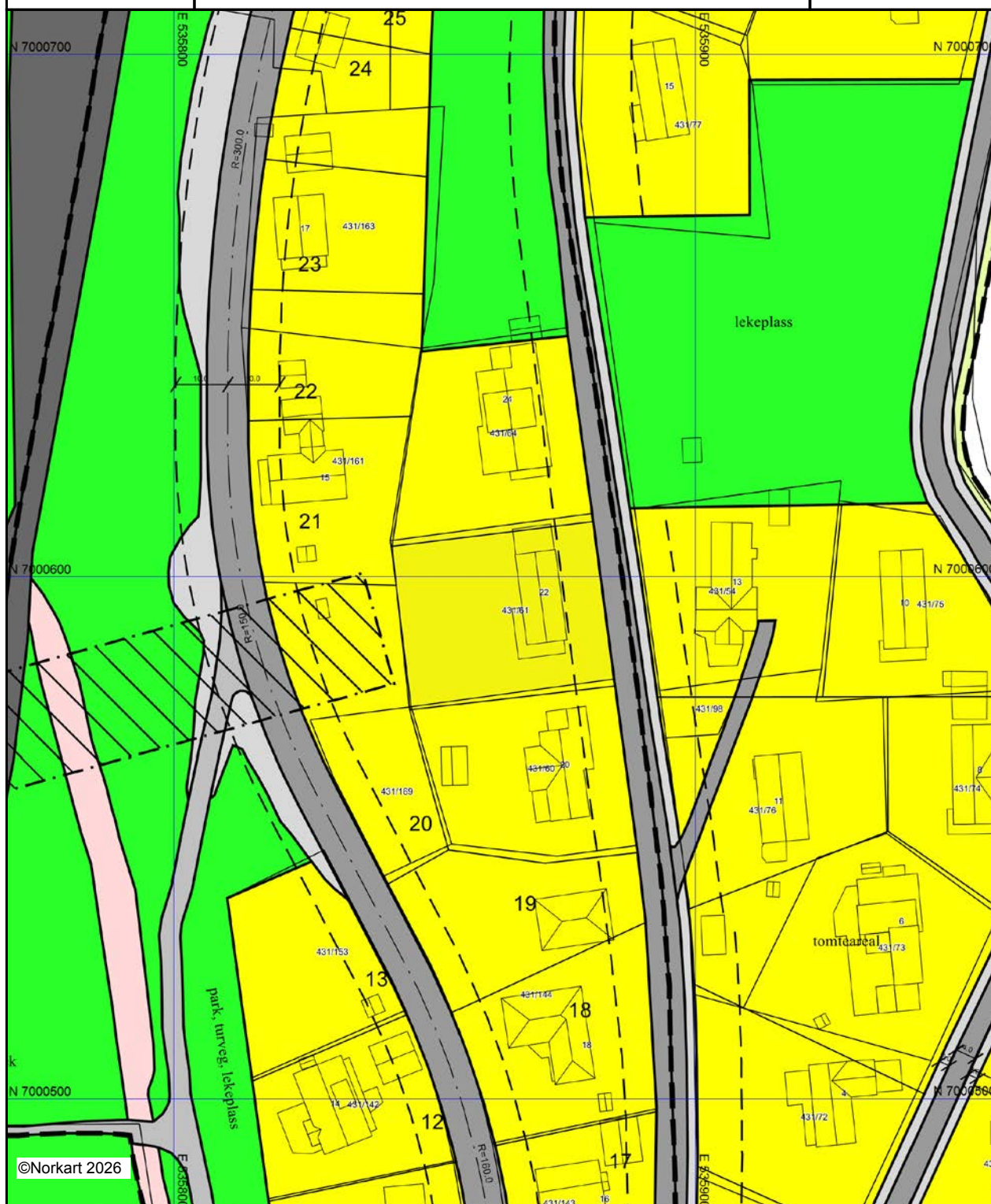
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 431/61
Adresse: Langenglia 22
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Annet landbruksområde
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Unyansert formål (kun for eldre planer)
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 13.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	431	Bruksnr.	61	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	113242047	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	183969080	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Langenglia 22, 7332 LØKKEN VERK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	1	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.11.2017	Tilsyn	09.08.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 113242047

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 5059 - 431/61//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 251,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7000591,23	Øst	535855,23
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7000612,08	535880,09	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			38,94	
2	7000580,36	535884,36	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			32,01	
3	7000575,05	535845,48	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			39,24	
4	7000598,32	535842,61	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,45	
5	7000606,87	535841,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			8,62	



Orkland kommune

Ledningskart

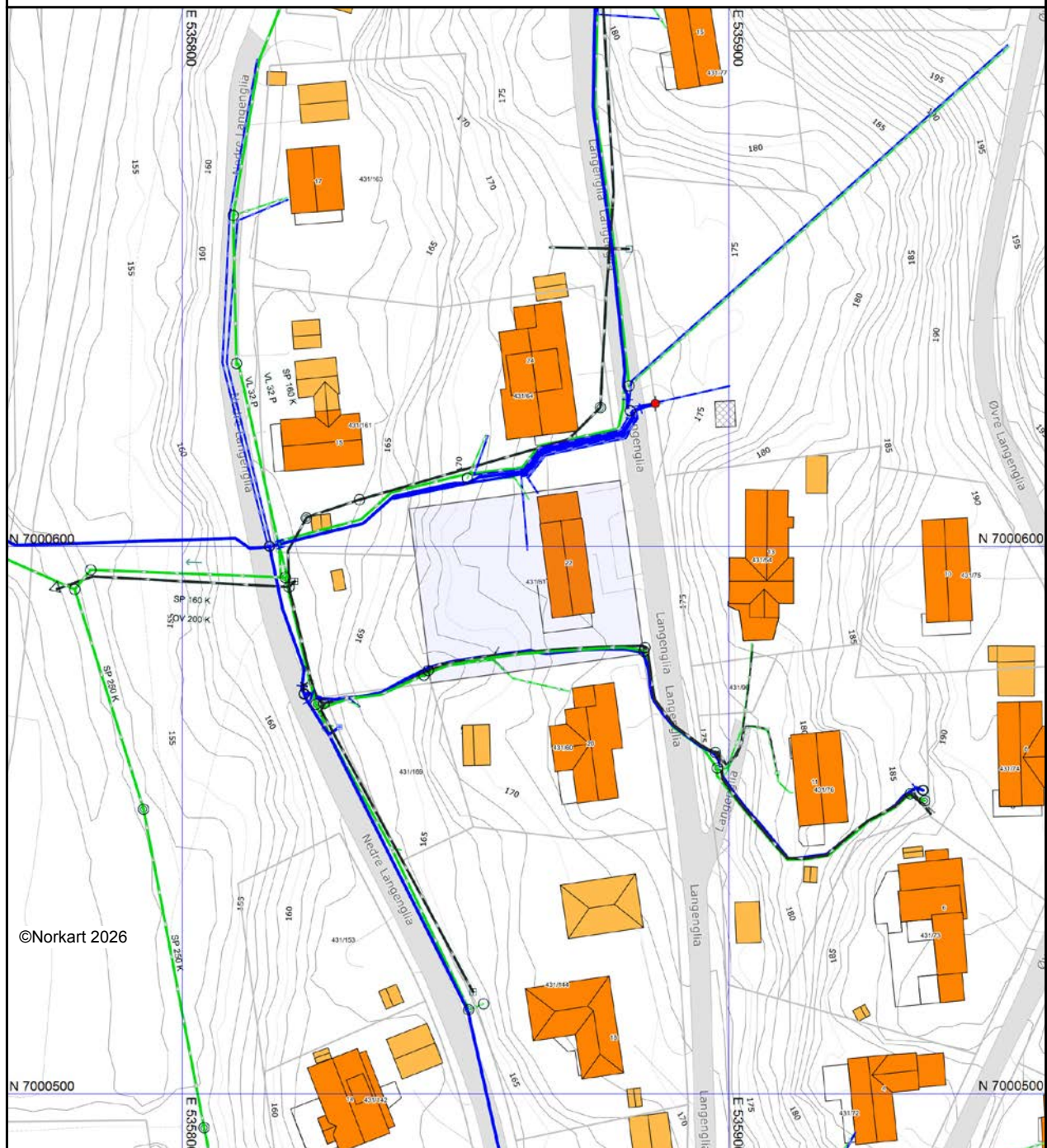
Eiendom: 431/61
Adresse: Langenglia 22
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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



skjøpshen.
kr. 70. - kass.
kr 12/2 1968

71

Avskrift av/Vedlegg til:
Dagboknr. 552 dbf. 14/2 1968
Orkdal sorenskriverembete

S k j ø t e.

Underskrevne Per H. Langeng overdrar herved parsellen Haugtun, gnr. 31, bnr. 61 i Meldal til Helge Haugen.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Kjøpesummen er kr. 7.000,- - sju tusen kroner - som er ordnet etter avtale.
2. Med parsellen følger plikt til å holde lovlig gjerde rundt denne.
3. Omkostninger ved takster, skylddeling og oppmåling samt overdragelsesomkostninger forevrig bæres av kjøperen.

Løkken Verk, 12. februar 1968

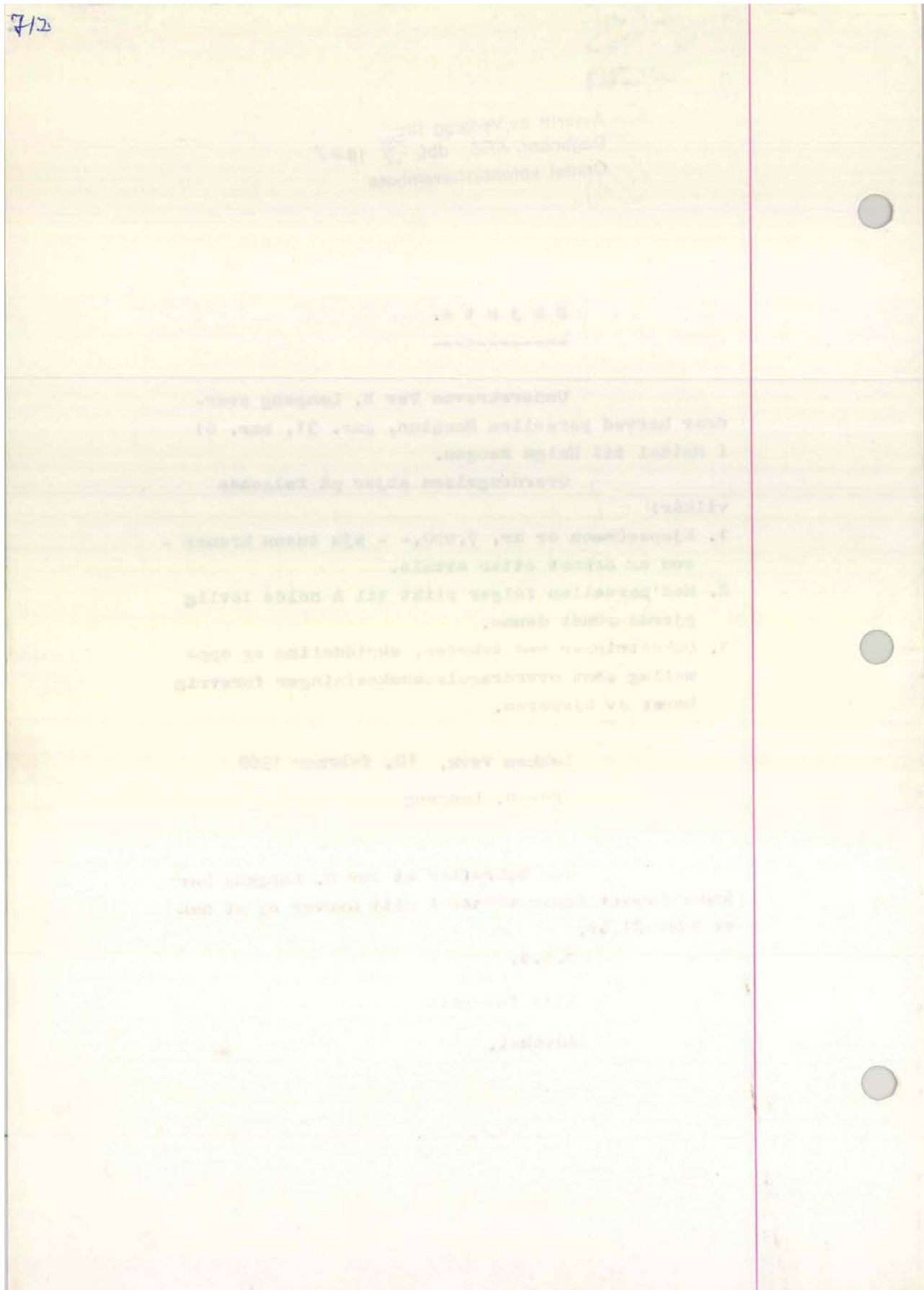
Per H. Langeng

Jeg bekrefter at Per H. Langeng har underskrevet foranstående i mitt nærvær og at han er over 21 år.

D.s.o.

Leif Fossvoll

Advokat.



Nabolagsprofil

Langenglia 22 - Nabolaget Løkken verk/Bjørnli - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Langeng gård Linje 460	10 min 0.8 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 21 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	2 t 19 min 🚗

Skoler

Løkken Verk Montessoriskole (1-10 kl.) 87 elever, 6 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Årlivoll skole (1-10 kl.) 206 elever, 17 klasser	7 min 🚗 5.6 km
Meldal videregående skole 300 elever	5 min 🚗 3.1 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	22 min 🚗 21 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

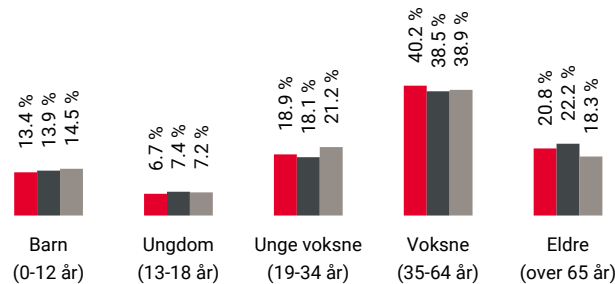
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Løkken verk/Bjørnli	1 365	715
🟤 Orkland kommune	18 502	9 108
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løkken barnehage (1-5 år) 44 barn	15 min 🚶 1.3 km
Svorkmo barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 🚗 5.5 km
Vormstad barnehage (1-5 år) 18 barn	11 min 🚗 9.6 km

Dagligvare

Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 1 km
Bunnpris Vormstad Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 9.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

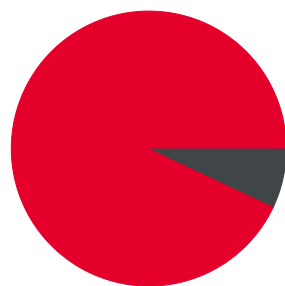
Sport

⚽ Løkken stadion 4 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett 0.3 km

⚽ Idrettsbygg Løkken 8 min 🚶
Aktivitetshall 0.7 km

🚴 Løkken treningssenter 9 min 🚶

Boligmasse



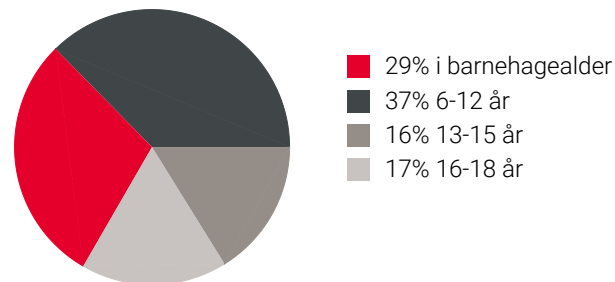
■ 93% enebolig
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Orkanger 23 min 🚗

📦 Apotek 1 Fannrem 20 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

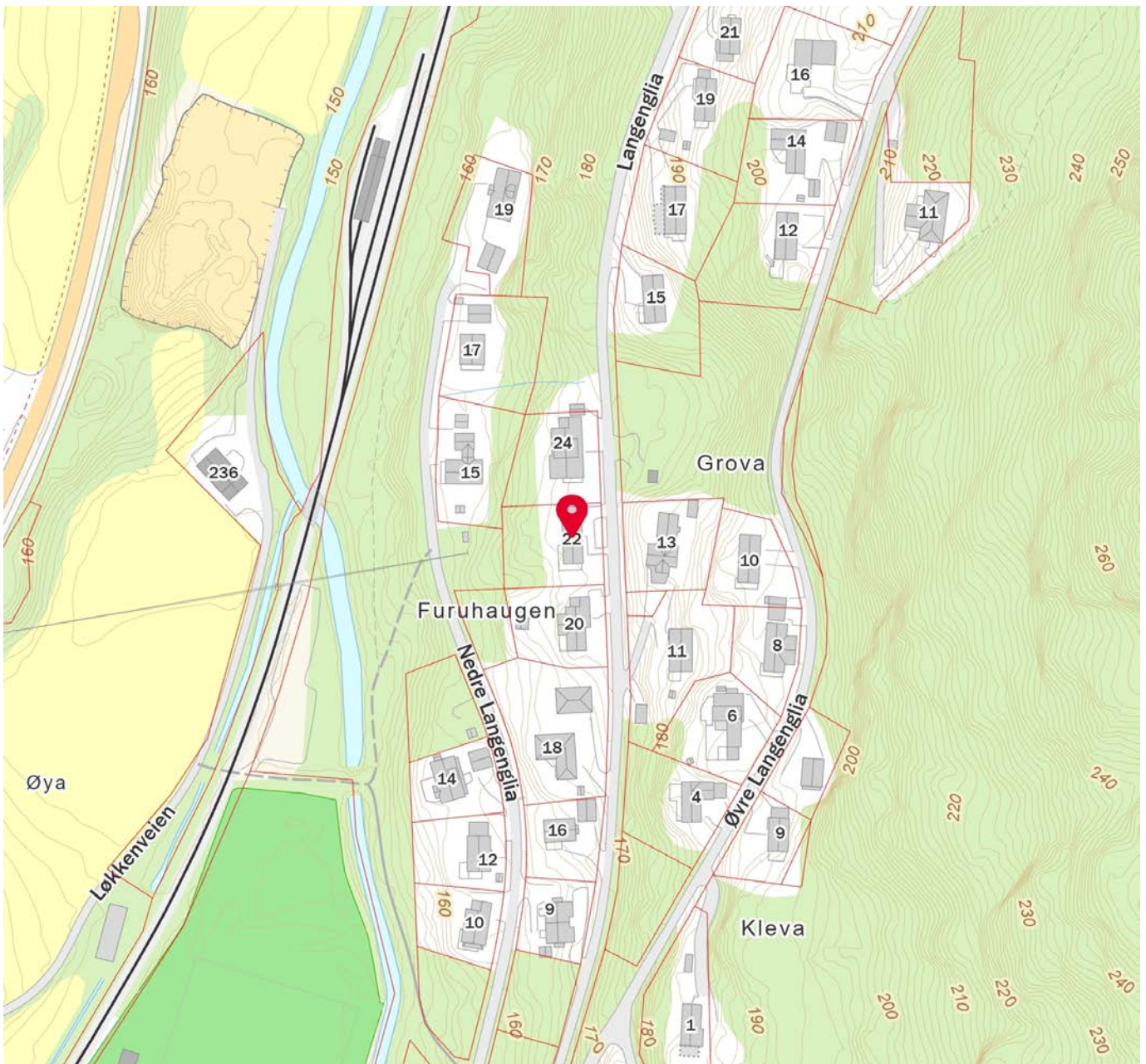
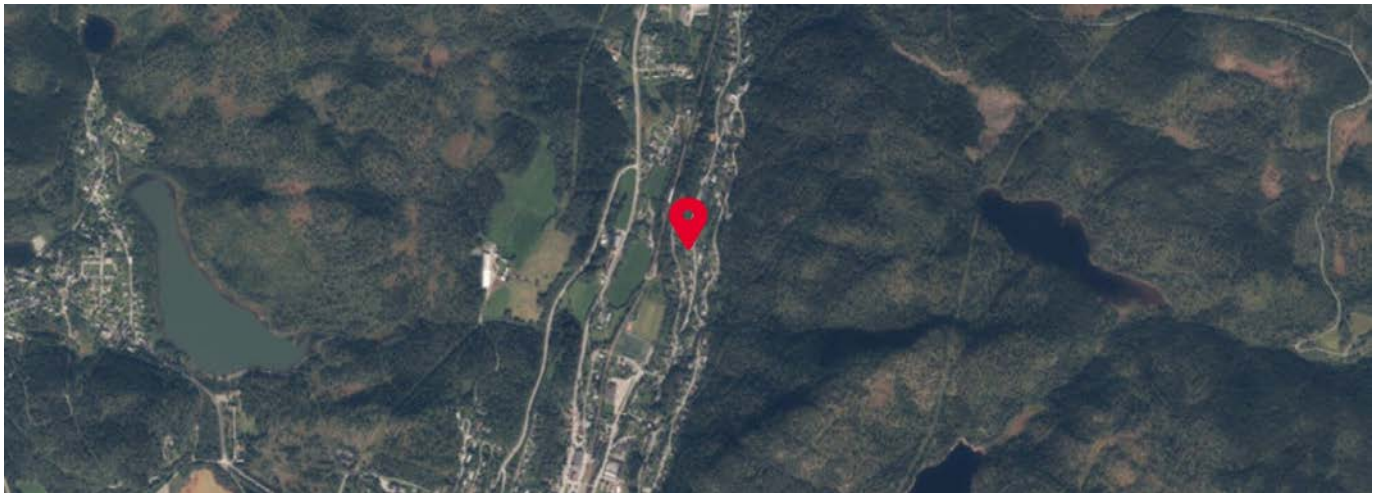


0% 43%

■ Løkken verk/Bjørnli
■ Orkland kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Langenglia 22
7332 LØKKEN VERK

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