



aktiv.

Laushuslia 30, 7332 LØKKEN VERK

**Enebolig med eiertomt og garasje i  
Laushuslia på Løkken.  
Barnevennlig boområde ca. 2 km.  
fra sentrum.**



Eiendomsmegler

## Anders Skjetne Rygg

**Mobil** 917 58 829

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

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 650 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 42 600,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 692 600,-
<b>Selger:</b>	Turid Kristianne Langsetflott
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1977
<b>BRA-i/BRA Total</b>	191/191 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1594.3 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 427, bnr. 92
<b>Oppdragsnr.:</b>	1702250045

# Velkommen til Laushuslia 30!

Enebolig med fin beliggenhet i Laushuslia. Området består i hovedsak av eneboliger oppført på 1970-tallet.

Forholdsvis stor eiertomt, med plenareal og biloppstillingsplasser.

Boligen er ferdigstilt i 1977. Innvendig i hovedsak som fra byggeår, men det er skiftet kjøkkeninnredning (trolig 1990-tallet). Det ble lagt nytt taktekke (trolig medio 90-tallet) og det er skiftet flere vindusglass rundt 2008. Takoverbygg altan tidlig 1980-tall

Inneholder:

Sokkel: Entré, gang, bod 1, bod 2, soverom, mellomgang, vaskerom, grovkjøkken/hobbyrom og matbod.

Fra ene boden er det direkte utgang til garasjen som er under terrassen.

1. etg:

Stue, kjøkken, bad, mellomgang, 3 soverom.

Fra stua er det utgang til overbygd terrasse.

Det er varme i gulv i gang sokkel og på badet. I tillegg vedovn og varmepumpe.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Info fra kommunen .....	51
Tinglyste erklæringer .....	71
Energiattest .....	78
Nabolagsprofil .....	85
Budskjema .....	94

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 191 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 191 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1594.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt med god biloppstilling.

Iht. kart fra kommunen er ca. 111 kvm av tomten veggrunn.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Iht. kart fra kommunen er grensen mot syd tegnet som lysegrønn (eiendomsgrense nøyaktig). Resterende sider er rosa (eiendomsgrense mindre nøyaktig).

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på oversiden/vestsiden av Løkkenveien, i Laushuslia. Laushuslia er

et attraktivt boligområde på Løkken.

Det er ca. 2 km til Løkken sentrum. I sentrum har man butikksenter, skole, bank/forsikring m.m. Det er ca. 1 km til Løkken Vgs, og ca. 8 km til Meldal sentrum. Det er sentralisert skole i Meldal for Meldal, Å, Storås og Løkken. I tillegg har man Montessoriskole på Løkken.

Det er bussforbindelser langs Løkkenveien, både mot Orkdal og Meldal.

I tidligere Meldal kommune (del av Orkland fra 01.01.20) er det ca. 4000 innbyggere. Her har man nærhet til fine fjellområder som Resdalen og Trollheimen. Elva Orkla, en av landets beste lakseelver, renner gjennom kommunen. Løkken Verk er det største tettstedet i tidligere Meldal kommune. Det er fin pendleavstand til Orkanger (ca. 25 min).

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage på Løkken

#### **Skolekrets**

Montessoriskole på Løkken samt felles barne- og ungdomsskole i Meldal.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelse langs Løkkenveien.

#### **Bygningssakkyndig**

Boligtaksering Egil Indergård AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

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

"Boligen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og pappshingel som takteking.

Det bemerkes at de fleste bygningsselementer er fra byggeår og er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, slik at tilstandsgrader er satt ut i fra alder / begrenset / usikker

restlevetid, samt at det må påregnes vesentlige oppgraderinger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget har helling mot øst.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Dette er kun sammendrag (se selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven):

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Bytte av toalett-blandebatteri

Arbeid utført av Haugen VVS(opphørt) Mjøen VVS

4. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært.

Mjøen VVS skifte av hovedkran/kuleventil inntak. Caverion på vegne av Orkland kommune bytte av vannmåler.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Smale tynne sprekker i maling/puss i vaskerom samt en kjellerbod. ( over jord-bannet)

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

MKK sto for el-arbeidet under byggeperioden. Byttet skrusikringer til automatsikringer ca. midten på 80 tallet.

Arbeid utført av Meldal kommunale kraftforsyning. ( firma opphørt.)

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Inspektør fra Tensio ( netteier) hadde en kontroll rundt 2017

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Takoverbygg altan 1982. asfalt + papp-dekke på altan samt nytt takk på bolig på midten av 90 tallet.

Arbeid utført av Storås Sag og Høvleri. Jøla-takservise Begge er opphørt.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Tinglyst vegrett over noe av naboeiendommen. Gjelder oppkjørsel.

Merk at eiendommen selges ved fullmektig som ikke har bebodd eiendommen.

Fullmektig er eiers sønn og har fylt ut egenerklæring etter beste evne.

### **Innhold**

Sokkel: Entré, gang, bod 1, bod 2, soverom, mellomgang, vaskerom, grovkjøkken/hobbyrom og matbod.

Fra ene boden er det direkte utgang til garasjen som er under terrassen.

1. etg:

Stue, kjøkken, bad, mellomgang, 3 soverom.

Fra stua er det utgang til overbygd terrasse.

Det er lagt med tegninger fra kommunen som viser tilbygg som ikke ble godkjent/gjennomført.

### **Standard**

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

Innwendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe.

Gulvet er av betong med vinylbelegg. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innwendig har boligen finèrdører.

### **Vaskerom**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og malte murvegger. Av utstyr er det skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Oppgradering må påregnes.

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

### **Bad**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Av utstyr er det wc, servant og dusjkabinett.

Badet står foran oppgradering og det forutsettes videre bruk av dusjkabinett i påvente av at badet blir oppgradert.

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Ventil i himling.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det ble i følge selger utført el-kontroll i 2017."

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Forhold som har fått TG3:



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell  
Våtrom > Underetasje > 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 i garasje og på egen tomt.

### **Diverse**

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

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

Fullmektig er eiers sønn og har ikke kjennskap til eiendommen og bygningsmassen som daglig bruk ville gitt. Han har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema etter beste evne.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Det er varme i gulv i gang sokkel og på badet. I tillegg vedovn og varmpumpe. Eldre oljekamin i gang sokkel. Selger opplyser at det kun er dagtank og ingen nedgravd tank på eiendommen. Denne har ikke vært i bruk på lengre tid.

Opplyses:

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 650 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 560,- for 2025

### **Info kommunale avgifter**

Det er vannmåler i boligen, noe som vil gjøre at avgiftene varierer iht. forbruk. Det har bodd ei eldre dame alene i huset, slik at estimert bruk er lavere enn gjennomsnittet.

Det betales i tillegg kr 2125,- i renovasjon til ReMidt. Denne er lavere enn normalt da eier ikke bebor eiendommen.

### **Formuesverdi primær**

Kr 547 918,- pr. 31.12.2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 191 673,- pr. 31.12.2023

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 427, bruksnummer 92 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:

5059/427/92:

10.01.1977 - Dokumentnr: 142 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5059 Gnr:427 Bnr:92 F

11.09.1992 - Dokumentnr: 4535 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:427 Bnr:55

AREAL 1603,7 M2

IDENTISK MED FESTE 2

05.07.2023 - Dokumentnr: 721207 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:428 Bnr:128

Bestemmelse om vedlikehold

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men er gitt innflyttingsattest 26.01.1978.

Denne er vedlagt i salgsoppgaven.

Da innflyttingsattest er gitt januar 1978 benyttes 1977 som byggeår i dette prospekt.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

Adkomstrett tinglyst: Se tinglyst erklæring i salgsoppgaven for nærmere info.

Private stikkledninger til off. nett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht. reg.plan Løkken Syd, Løvbyområdet.

Iht. opplysninger fra kommunen er ca. 7 kvm av tomten innenfor LNFR-areal og ca. 111 kvm er veg.

Merk at det er ei ubebygde nabotomt nord for eiendommen iht. reguleringkart.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser 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

## **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 650 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

42 600 (Omkostninger totalt)  
58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 708 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 711 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 42 600

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Anders Skjetne Rygg  
Eiendomsmegler  
[anders.skjetne.rygg@aktiv.no](mailto:anders.skjetne.rygg@aktiv.no)  
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

15.03.2025







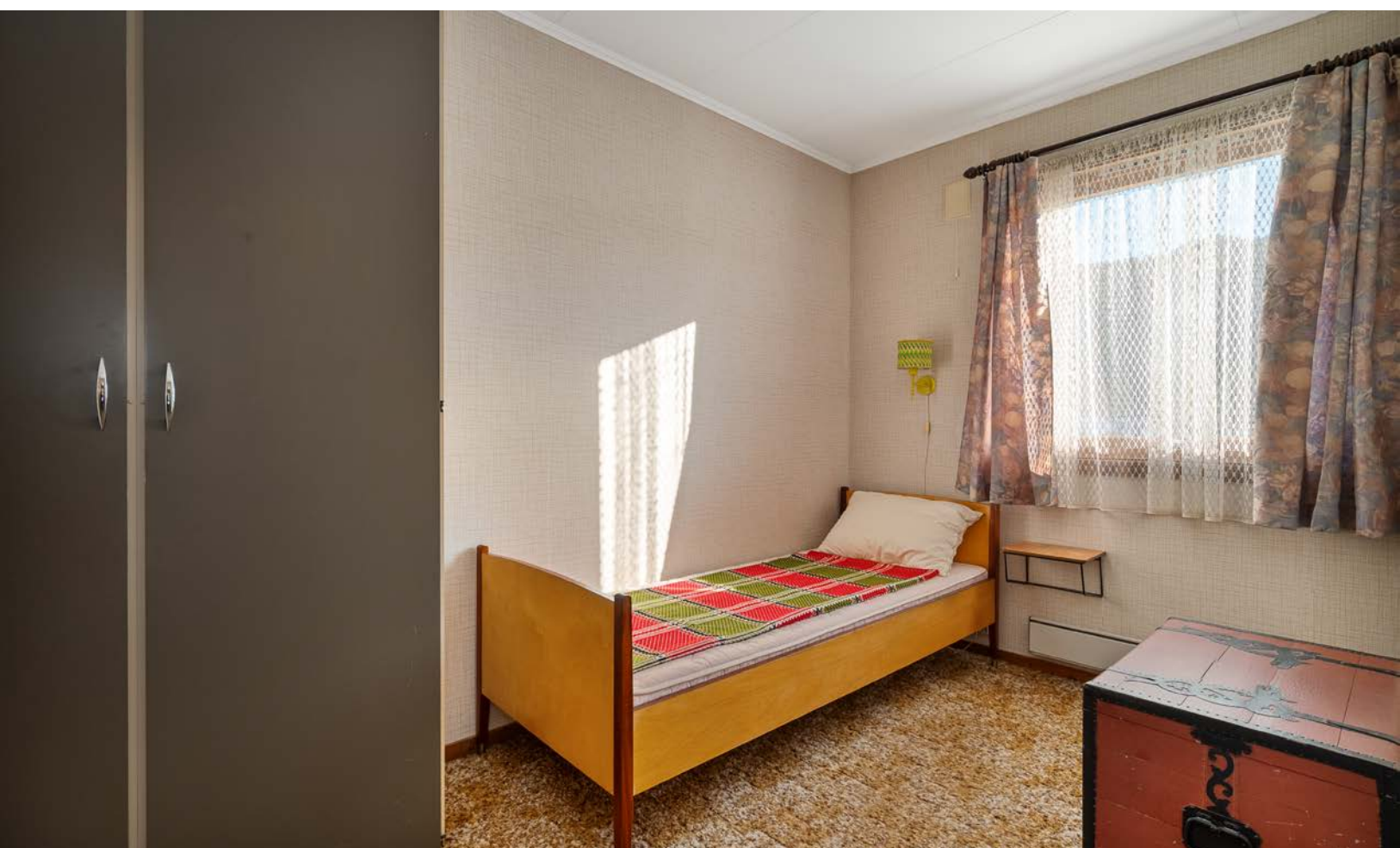


















# Vedlegg



2. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Orkla	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1702250045	
<b>Selger 1 navn</b>	
Fredrik Arne Langsetflott	
<b>Gateadresse</b>	
Laushuslia 30	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LØKKEN VERK	7332
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Turid Kristianne Langsetflott
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1977
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	48
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702250045

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FAL

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av toalett-blandebatteri
Arbeid utført av	Haugen VVS(opphørt) Mjøen VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mjøen VVS skifte av hovedkran/kuleventil inntak. Caverion på vegne av Orkland kommune bytte av vannmåler.
Arbeid utført av	Mjøen VVS - Caverion

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Smale tynne sprekker i maling/puss i vaskerom samt en kjellerbod. ( over jord-banet)
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	MKK sto for el-arbeidet under byggeperioden. Byttet skrusikringer til automatsikringer ca. midten på 80 tallet.
Arbeid utført av	Meldal kommunale kraftforsyning. ( firma opphørt.)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Inspektør fra Tensio ( netteier) hadde en kontroll 16.11.2017 . Uten feil og mangler.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takoverbygg altan 1982. asfalt + papp-dekke på altan samt nytt takk på bolig på midten av 90 tallet.

Arbeid utført av

Storås Sag og Høvleri. Jøla-takservise Begge er opphørt.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tinglyst vegrett over noe av naboeiendommen. Gjelder oppkjørsel.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1702250045

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Arne Langsetflott	939a0ba67fa94d39d00035 da3a648b8b03f2301a	15.03.2025 15:07:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702250045

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



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Laushuslia 30, 7332 LØKKEN VERK  
 ORKLAND kommune  
 # gnr. 427, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 18900-1543

Referansenummer: KQ3855

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og pappshingel som takteking. Det bemerkes at de fleste bygningsselementer er fra byggeår og er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, slik at tilstandgrader er satt ut i fra alder / begrenset / usikker restlevetid, samt at det må påregnes vesentlige oppgraderinger for å få boligen i tilfredsstillende stand.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er terrasse over garasje som har betongdekke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Gulvet er av betong med vinylbelegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og malte murvegger. Av utstyr er det skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Oppgradering må påregnes. Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeår, og har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant og dusjkabinett. Badet står foran oppgradering og det forutsettes videre bruk av dusjkabinett i påvente av at badet blir oppgradert. Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr

er det wc og servant. Ventil i himling.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det ble i følge selger utført el-kontroll i 2017

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget har helling mot øst. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

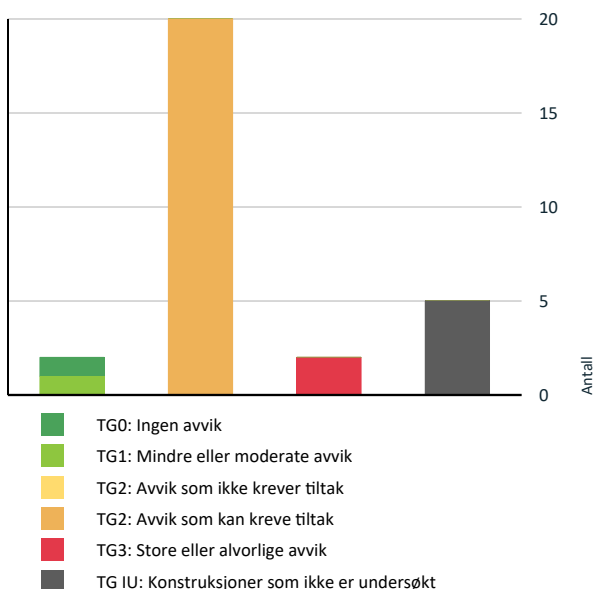
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

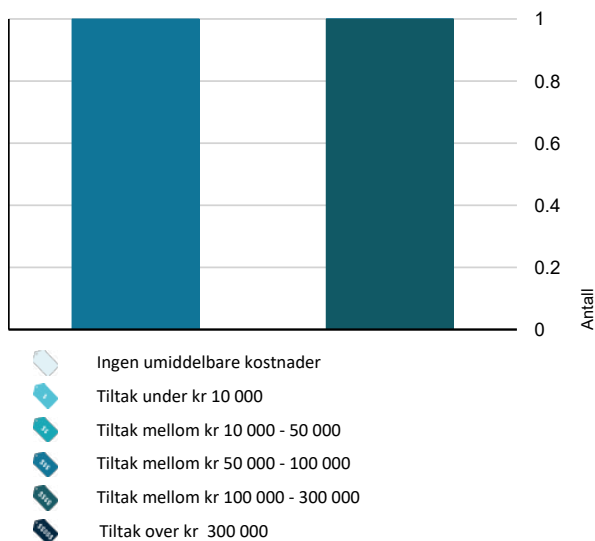
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1977

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det registreres stedvis sprekninger i kledning

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ingen strakstiltak.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres stedvis fuktskjolder i undertak. Dette er trolig fra før det ble montert pipebeslag. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ingen strakstiltak, men oppgradering av vinduer må påregnes på sikt.

### Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Dører har passert over halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ingen strakstiltak, men oppgradering av dører må påregnes på sikt.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse over garasje som har betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## INNENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Overflater er fra byggeår, og har normal bruksslitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Generell overflatebehandling.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

### Vurdering av avvik:

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

Det er montert oljekamin i underetasje som ikke har vært i bruk de senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll / godkjenning av pipe og ildsteder av det lokale brann og feievesen

## ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong med vinylbelegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres malingsflassing i nedre del av murvegg

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## ⓘ TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ⓘ TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Badet står foran oppgradering og det forutsettes videre bruk av dusjkabinett i påvente av at badet blir oppgradert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 1. ETASJE > BAD

## ⓘ TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

### UNDERETASJE > VASKEROM

## ⓘ TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og malte murvegger. Av utstyr er det skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Oppgradering må påregnes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### UNDERETASJE > VASKEROM

## ⓘ TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran oppgradering.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## ⓘ TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har passert over halvparten av forventet brukstid

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

## SPECIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Ventil i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Toalettrommet har passert over halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Oppgradering av rommet må påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det ble i følge selger utført el-kontroll i 2017

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1977**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

# Tilstandsrapport

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

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er ikke montert toppplast på grunnmursplast.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales å etablere toppplast på grunnmursplast.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis riss, men disse vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

## TG IU Terrengforhold

Terrenget har helling mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

1977

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

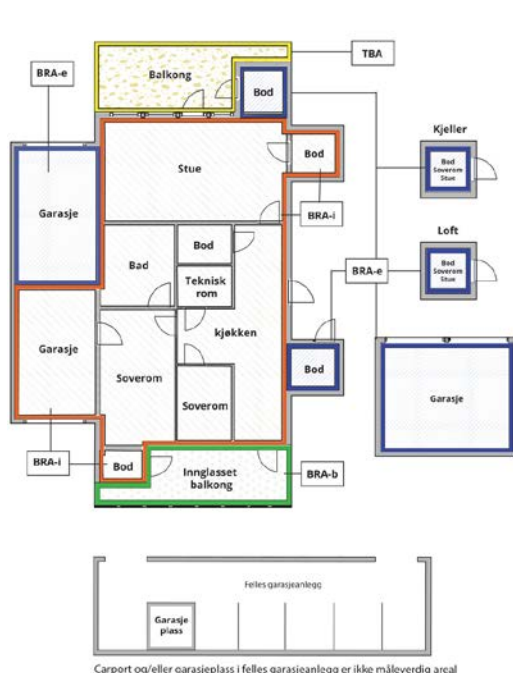
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	106			106	
1. etasje	85			85	33
<b>SUM</b>	<b>191</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue, Boder, 1 soverom, Garasje		
1. etasje	Gang, Bad, 3 soverom, Stue, Kjøkken		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	137	54
Bod	0	20

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
	Fredrik Arne Langsetflott	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	427	92		0	1594.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Laushuslia 30

### Hjemmelshaver

Langsetflott Turid Kristianne

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

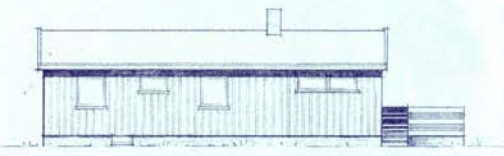
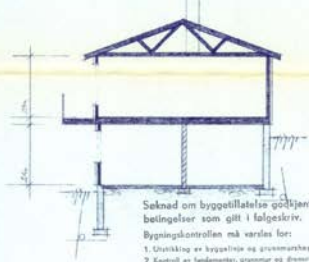
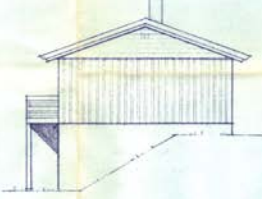
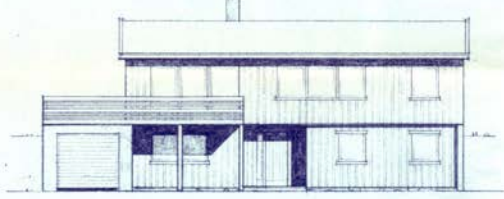
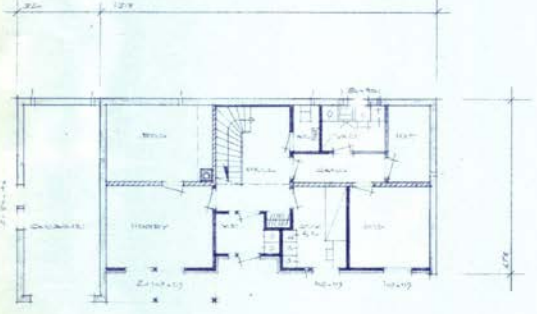
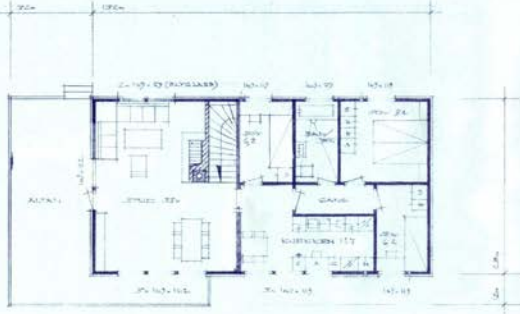
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KQ3855>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Søknad om byggetillatelse godkjent den / -19 på  
 betingelser som gitt i følgende.  
 Byggingen skal måles for:  
 1. Oppmåling av byggetilte og grunnmarkens, utført den / -19  
 2. Kontroll av fundament, grunnmur og drensing, utført den / -19  
 3. Kontroll av utv. vann-, kloakk- og avrenningsledninger  
 for avledning, utført den / -19  
 4. Kontroll av støttestillere, tak og regplumbenitter, utført den 05/12 -19  
 5. Kontroll av isolasjon og detsing, utført den 07/12 -19  
 6. Kontroll i forbindelse med utfyllingsarbeid, utført den / -19

HER ARBE LANGSETTET  
 LØSSET VERK

REK 28-8-19  
 REK 17-8-19

TYPE D-03	Målestokk	Tegn. 1:50
	1:100	Trac. 1:50
PLANLAGT, SIKT O.S. TILKOMMER	Erstatning for:	
Erstatning av:		

Tegningen skal ikke benyttes  
 uten entreprenørens tilatelse.

J.nr. 92/78

#### INNFLYTTINGSATTEST

Herr Arne Langsetflott gis herved innflyttingstillatelse til bolighus på tomt nr. 23 i Laushuslia boligfelt, Løkken Verk.

Ved befaring den 24/1-78 fant man flg. å bemerke:

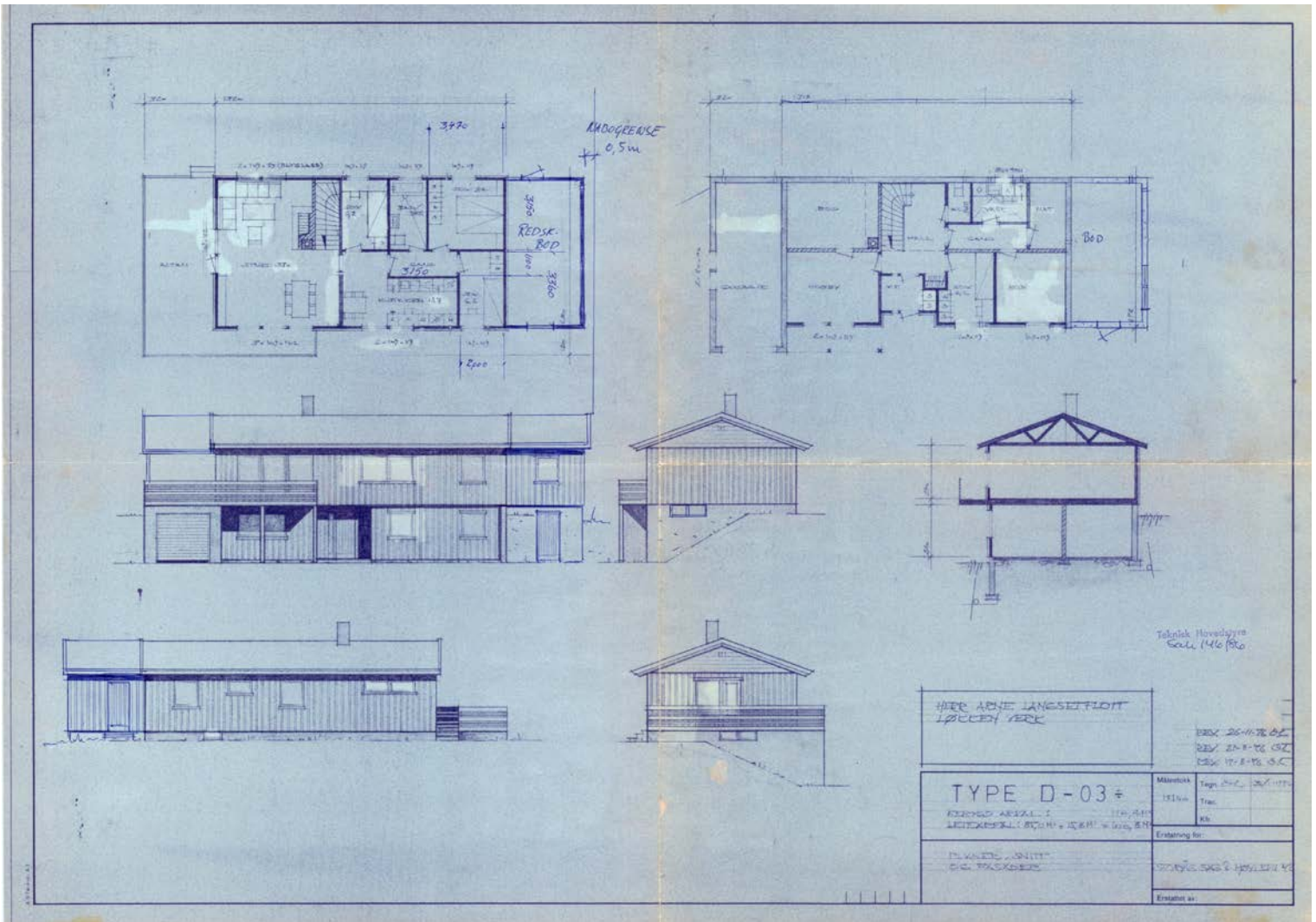
1. I bod ved soverom og hobbyrom igjenstår kledning av trevegger samt himling.
2. Garasjegulv og vegger var ikke pusset. Dør mot kjeller i garasje må innpusses.
3. Lufferør for kloakken må isoleres på mørkloftet for å unngå kondens og fuktskader.
4. Utv. beising av balkong igjenstår.
5. Noe utv. planering igjenstår.
6. Puss av pipe over tak igjenstår.

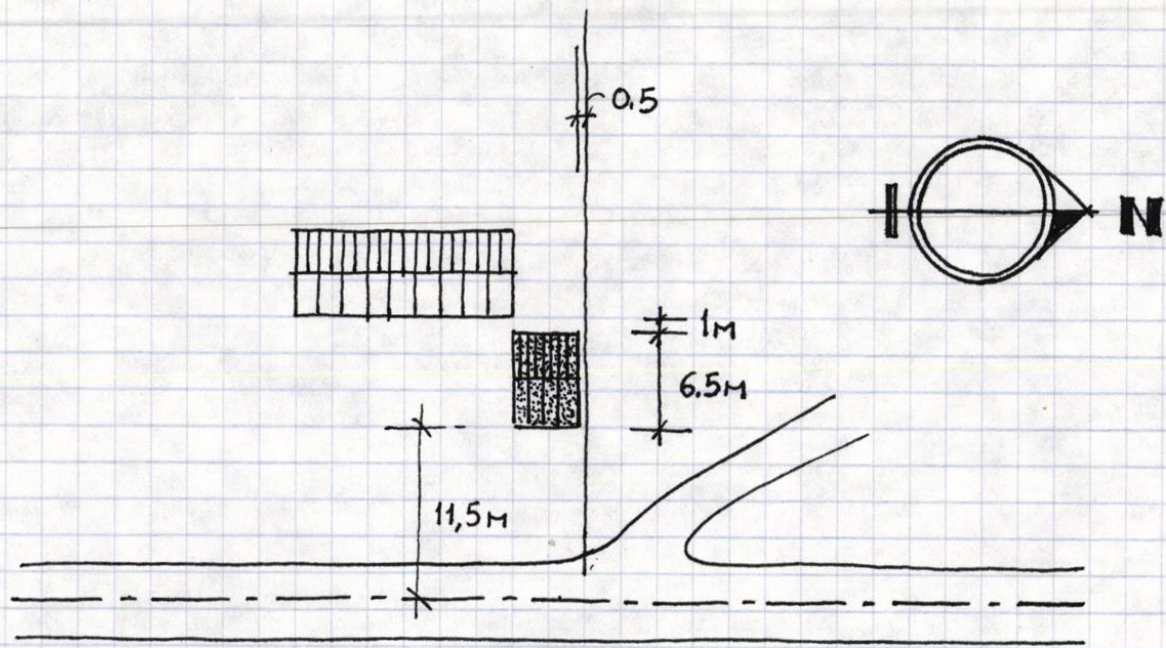
Alle gjenstående arbeider må være utført innen 15. juli 1978.

Flg. endringer er godkjent av bygn.sjefen i medhold av bygn.lovens § 14 pkt. 2:

1 vindu på kjøkken er sløyfet.  
Det er montert dør mellom garasje og kjeller med brannklasse B-15.

7390 Meldal, 26. januar 1978

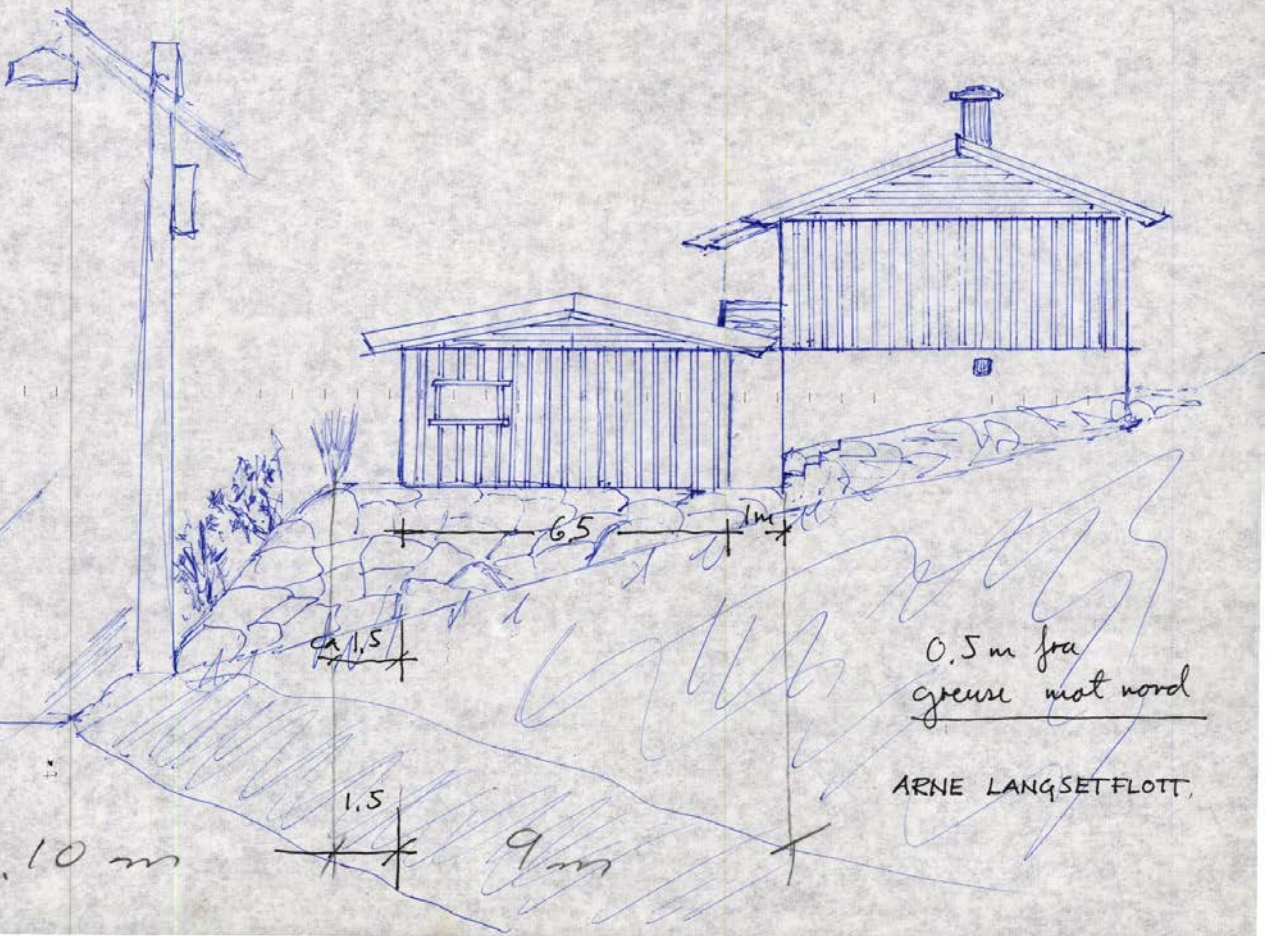




UTHUS

GODKJENT MED FORBEHOLD  
SAR-NR. 128/87 Bygningsloven

Teknisk Høyedisyre



0.5 m fra greuse mot nord

ARNE LANGSETFLOTT,

# KOPI

## MØTEBOK

Blad 11.

Kommune Meldal	Styre, rad, utvalg m. v. Teknisk hovedst. Bygningsrådet.	Møtested Meldal samfunnsh. Møterommet.	Møte dato 09.06.87.
-------------------	--	--	------------------------

Sak nr.  
128/87      KR/as

Arne Langsetflott, 7332 Løkken Verk - søknad om byggetillatelse for oppføring av uthus på eiendommen feste 2, av g.nr. 27, b.nr. 55 Laushuslia boligfelt.

Søknad foreligger i 2 eksempl. vedlagt fasadeskisse samt sit. skisse i målestokk 1:500.

Det søkes om å få oppføre uthus nord-øst for bolighuset ca. 0,5 m fra nabogrense mot nord og ca. 11,5 m fra c/c komm. vei.

Arne Langsetflott søkte tidligere om å få oppføre uthus som forlengelse av huset mot nord.

Tekn. hovedst. avslo søknaden i møte den 10.06.86 sak 146/86 med begrunnelse i at nabotomta var brukbar som boligtomt og at omsøkte plassering ville være til ulempe for denne.

Uthuset foreslås nå plassert nærmere vegen for å ikke komme i konflikt med evt. framtidig bolighus på tomten mot nord.

Tekn. hovedst. foratar befarings før det fattes endelig vedtak.

VEDTAK: Teknisk hovedstyre foretok befarings 09.06.87. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjenner teknisk hovedstyre oppføring av uthus på g.nr. 27, b.nr. 5, feste nr. 2 på følgende betingelser:

1. De medsendte tegninger kan legges til grunn for arbeidets utførelse i samsvar med plan- og bygningsloven og forskriftene.

2. Naboer må varsles i samsvar med plan- og bygningslovens § 94.3.

3. Det må innhentes erklæring fra tilgrensende nabo om at





## Orkland kommune

**Adresse:** Postboks 83, 7301 ORKANGER

**Telefon:** 72483244

Utskriftsdato: 06.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

<b>Kommunenr.</b>	5059	<b>Gårdsnr.</b>	427	<b>Bruksnr.</b>	92	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Laushuslia 30, 7332 LØKKEN VERK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 502,42 kr
Feiing	515,00 kr
Vann	4 245,30 kr
<b>Sum</b>	<b>10 262,72 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fastledd Bolig og fritid	1 stk	3 781,00 kr	1/1	0 %	3 781,00 kr	0,00 kr
Vann Forbruk innbetalt for fjoråret	-50 m3	13,83 kr	1/1	0 %	-691,25 kr	0,00 kr
Vann Forbruk á-konto	29 m3	13,64 kr	1/1	0 %	395,49 kr	0,00 kr
Vann Forbruk avlest for fjoråret	29 m3	13,83 kr	1/1	0 %	400,93 kr	0,00 kr
Vannmålerleie	1 stk	400,00 kr	1/1	0 %	400,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bolig - Feiing hvert 8. år	1 stk	99,00 kr	1/1	0 %	99,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>9 560,13 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

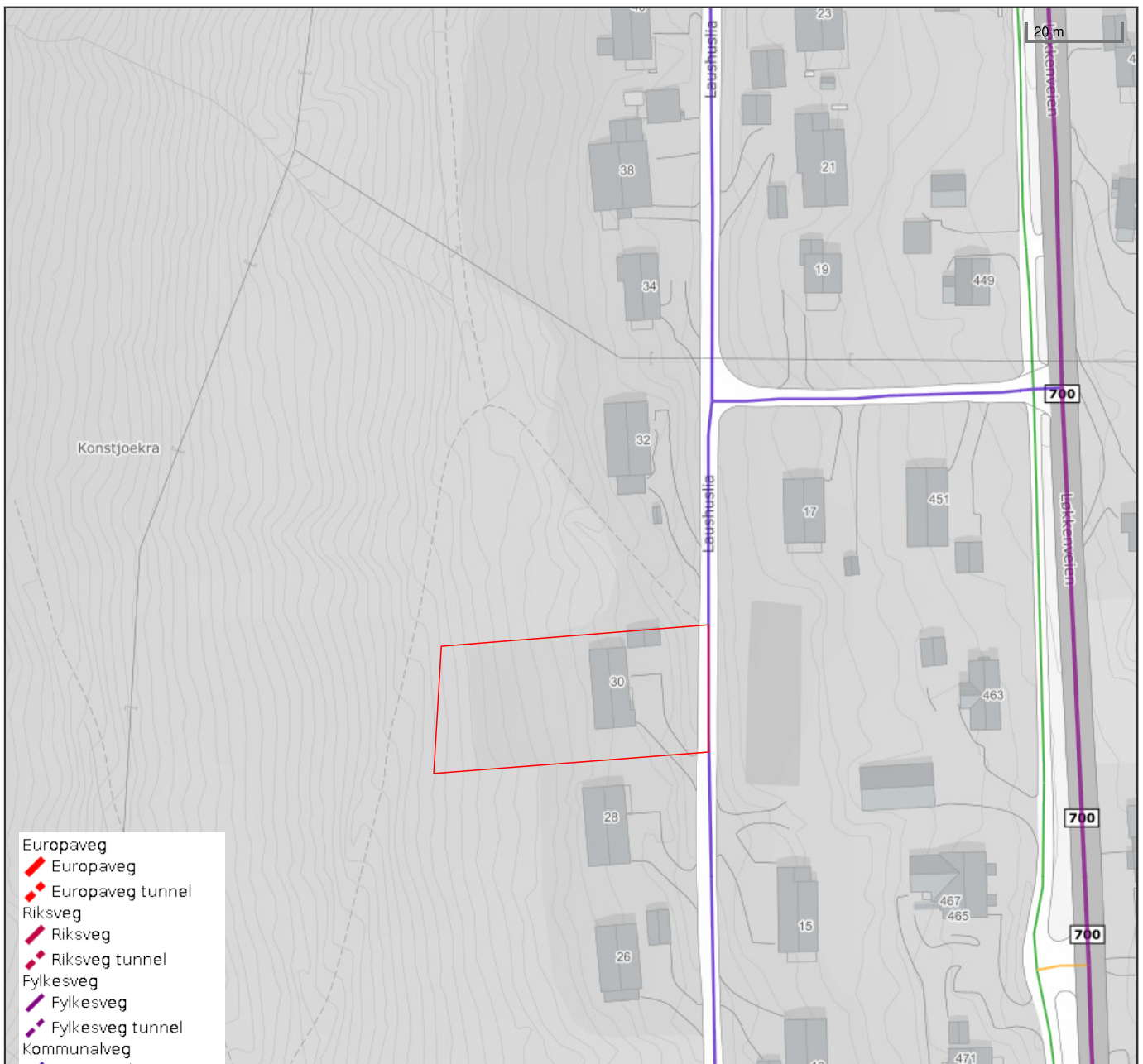
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

# Vegstatuskart for eiendom 5059 - 427/92//





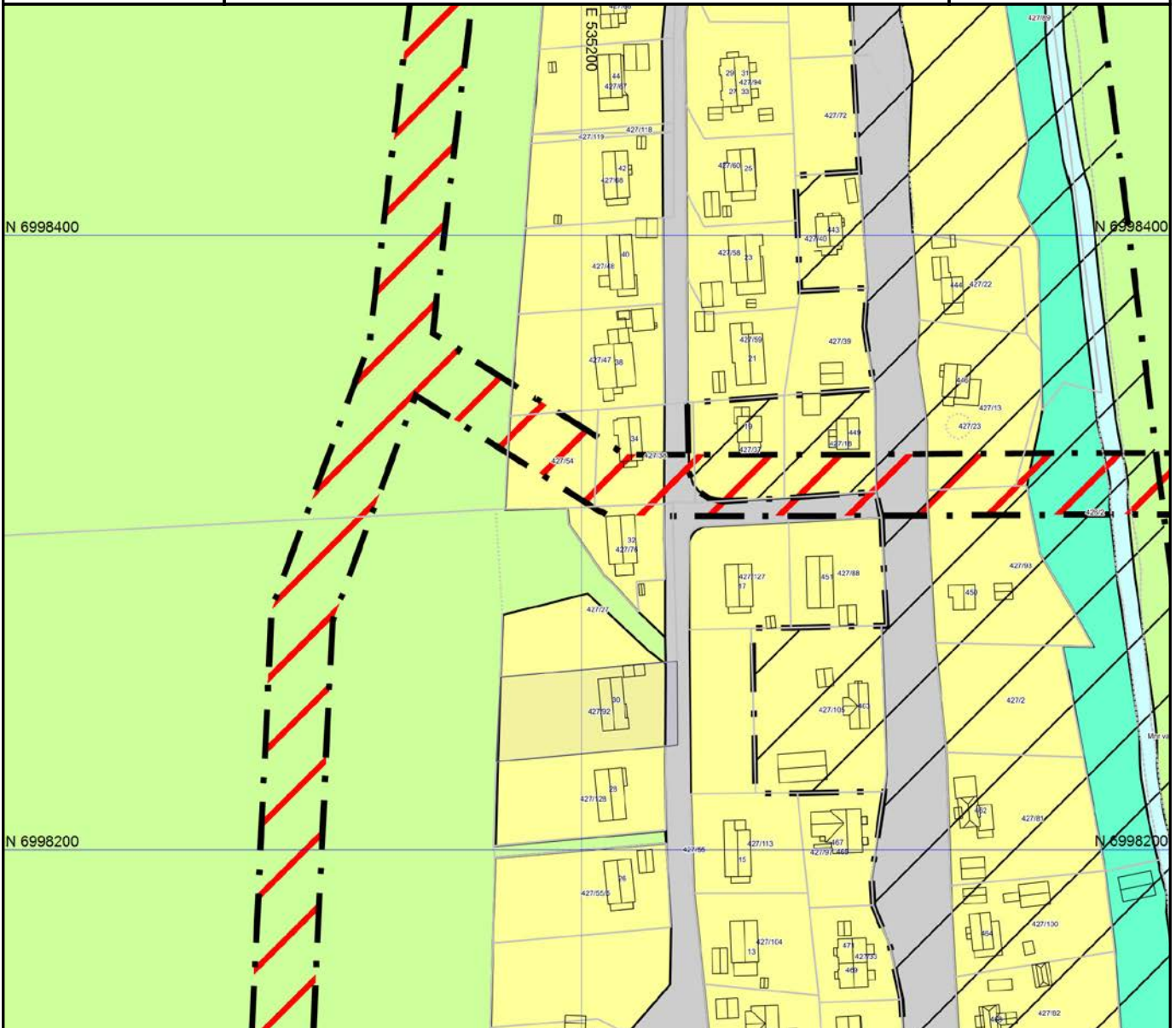
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 427/92  
Adresse: Laushuslia 30  
Dato: 06.02.2025  
Målestokk: 1:2000






UTM-32



## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
  -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
  -  Angitthensyngrense
  -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
  -  Boligbebyggelse - nåværende
  -  Veg - nåværende
  -  Blågrønnstruktur - nåværende
  -  LNFR-areal - nåværende
  -  LNFR-areal - fremtidig
  -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
  -  Grense for arealformål

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN LØKKEN SYD,  
LØVBYOMRÅDET I MELDAL KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen 30.05.1985.

Dato for kommunestyrets vedtak *04.07.1985* .....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område  
som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende mål:

Byggeområder

Boliger

Firretninger

Landbruksområder

Jordbruk/skogbruk

Trafikkområder

Veg med biltrafikk som hovedformål

Veg med gang- og sykkeltrafikk som hovedformål

Friområder

Park og turveg

Spesialområder

Friluftsområde 1

Fareområder

Høytspentanlegg

Fellesareal for flere eiendommer

Felles avkjørsel, felles parkering

Felles lekeområde

A. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE BYGGEOMRÅDER

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

§ 1

Boligkvar탈ene merket fra H - Ø er på reguleringsplanen angitt  
med høyeste tilatte utnyttelsesgrad.

enkelt kvartal, eller langs samme vegstrekning, hva angår møneretning, etasjehøyde, takvinkel, form og materialbehandling.

- e) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.

Garasjen skal oppføres i 1 etasje med grunnfalte ikke over 35 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldningen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være biloppstillingsplass på egen grunn i samsvar med vedtekter til bygningslovens § 69.

#### OMRÅDE FOR FORRETNINGER

##### § 3

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på planen og med utnyttelsesgrad som angitt for de enkle områder.
- b) Boliger kan innredes med bygningsrådets samtykke.
- c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- d) Bebyggelsens parkeringsbehov skal dekkes med 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> brutto gulvflate på egen tomt.

#### LANDBRUKSOMRÅDER

##### § 4

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne, kan oppføres i området.

##### § 5

#### TRAFIKKOMRÅDER

- a) I trafikkarealet skal det anlegges:

FRIOMRÅDER

## § 6

- a) Innenfor område regulert til friområde kan det ikke oppføres bebyggelse.
- b) I friområdene skal det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon.
- c) Friområder skål benyttes til lysløype og lek.  
I området kan det settes opp bygningsmessige innretninger som er nødvendige for aktiviteter i forbindelse med lysløype. Dette må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- d) Lekeplassen ved området W må være sikret med gjerde mot R.V. 700 når området tas i bruk.

SPESIALOMRÅDER

## § 7

Området skal benyttes til friluftsområdet. I dette området er det ikke tilatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

FAREOMRÅDER

## § 8

Innenfor fareområdene er det ikke tillatt å oppføre bygninger.

B. FELLESBESTEMMELSER

## § 9

Områdene som er regulert til boliger, er definert med bokstavimdeks. For alle byggeområder er det angitt høyeste tillatte utnyttelsesgrad.

## § 10

Utnyttelsesgraden U er definert etter bygningslovens § 26 og byggeforskriftenes kap. 25.

## § 11



- b) Fyllinger, skjæringer og lignende terrenginngrep bør bearbeides på en tilfredstillende måte. Støttemurers utforming, høyde og materialbruk skal godkjennes av bygningsrådet.

#### § 13

- a) Bygningsrådet kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse forlange utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet, eller deler av det, som viser hvordan det aktuelle prosjekt er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse, og hvordan bygget forøvrig er tenkt tilpasset reguleringsplanens intensjoner.
- b) Bebyggelsesplanen skal bl.a. inneholde kvartalets enkelte bygninger, møneretninger, etasjehøyde, adkomst, garasjeplassering, tomtedeling, terrengbehandling og evt. felles parkeringsplass og felles lekeplass m.v.

#### § 14

Bebyggelsens parkeringsbehov skal dekkes som anvist i Meldal kommunes vedtekter til bygningslovens § 69, eller slik bygningsrådet bestemmer.

#### § 15

Nettstasjoner for kraftforsyning plasseres i eldre og nye boligområder når behovet er tilstede. Plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

#### § 16

De nye boligtomtene 1, 2, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21 og eksisterende bolighus med samme nære beliggenhet til RV 700 som nevnte bolighus skal beskyttes mot vegtrafikkstøy i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

#### § 17

Ved detaljutbyggingen av områdene innenfor reguleringsplanen skal det påses at tilgjengeligheten for rullestolbrukere til parkeringsplasser, bygninger og lignende anlegg blir ivaretatt på best mulig måte.



Orkland kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 427/92  
Adresse: Laushuslia 30  
Dato: 06.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Friområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Ahc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Eiendomskart for eiendom 5059 - 427/92//



## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 594,30 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6998248,8	<b>Øst</b>	535191,96	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6998261,55	535231,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	57,73	
2	6998234,21	535231,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,34	
3	6998233,849	535227,322	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,05	
4	6998228,843	535172,336	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,21	
5	6998256,34	535173,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,53	



Orkland kommune

## Ledningskart

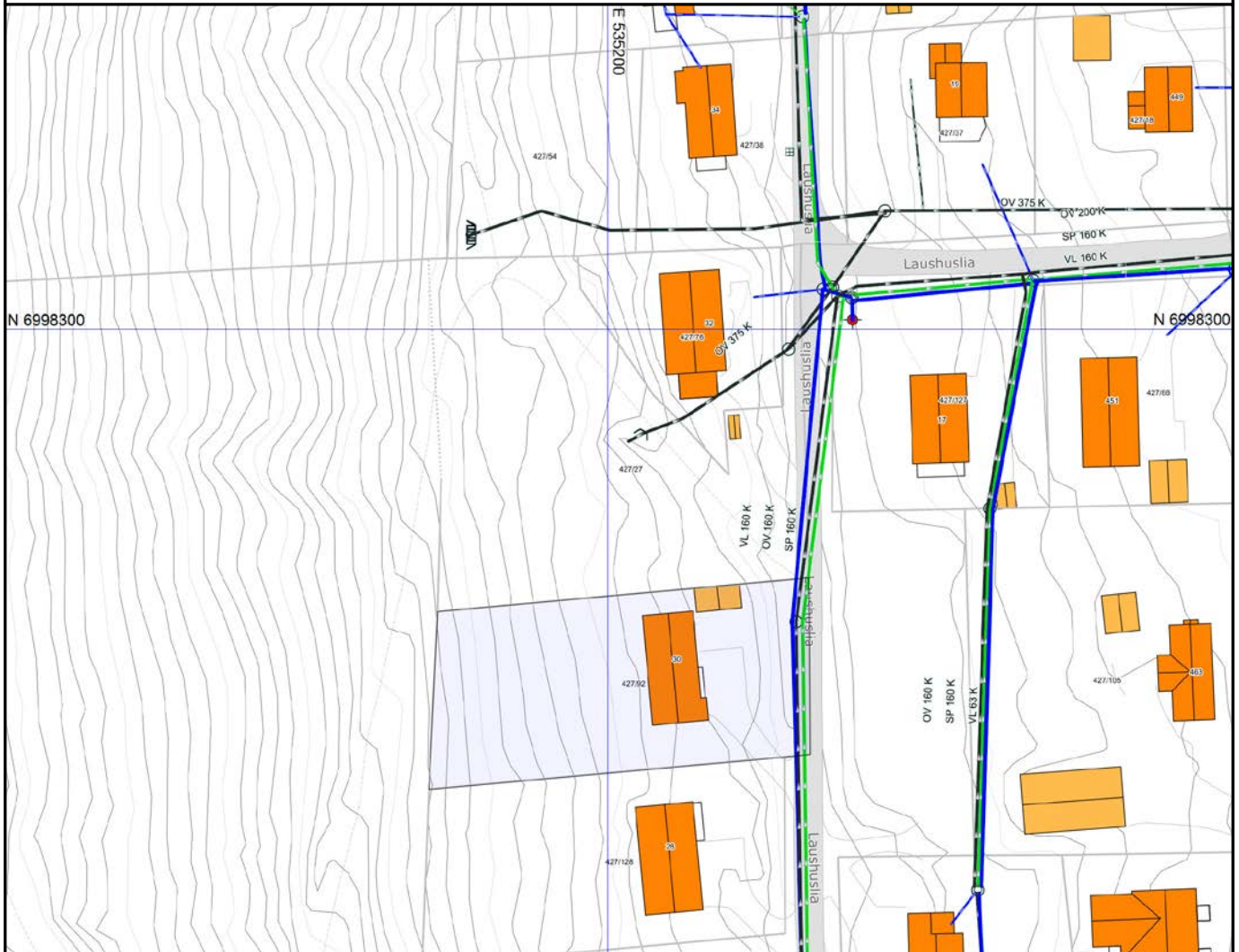
Eiendom: 427/92  
Adresse: Laushuslia 30  
Dato: 06.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007928	06.02.2025	1702250045

---

## Om dokumentet

### Ident

2023/721207/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Innsender iht. folgebrev/  
innsender ikke oppgitt:  
**936.159.419**  
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 721207 Tinglyst: 05.07.2023  
STATENS KARTVERK

45230029

**Erklæring**

Gnr. 427, bnr. 55 i 5059 Orkland kommune gir med dette gnr. 427, bnr. 128 adkomstrett over gnr. 427, bnr. 55 som stipulert på kart:



Adkomstretten er gitt under forutsetning av at gnr. 428, bnr. 128 bærer sin forholdsmessige andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veien.

Videre gir, gnr. 427, bnr. 128 eiendommen gnr. 427, bnr. 92 adkomstrett over gnr. 427, bnr. 128, som anvist på kart:



Avkjørselen driftes og vedlikeholdes av gnr. 427, bnr. 92.

Erklæringen tinglyses på gnr. 427, bnr. 55 og 128 i 5059 Orkland kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaverne.

Trh 13/6. 2023  
Sted, dato

Orkland 12.06.23  
Sted, dato

Gerd H. Bustad  
Gerd H. Bustad fnr. 0110 29 45030  
v/Eivind Bustad iht. fullmakt  
fnr. 200663  
gnr. 427, bnr. 128

Arve Kristiansen  
Arve Kristiansen, fnr. 070969  
gnr. 427, bnr. 55 og bnr. 128 (bortfester)

Siri Haugnes  
Siri Haugnes, fnr. 180577 46293  
gnr. 427, bnr. 55 og bnr. 128 (bortfester)



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007927	06.02.2025	1702250045

---

## Om dokumentet

### Ident

1977/142/64

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

## BYGSELKONTRAKT

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
00142	10.1.77
ØRKOAL	
SØRENSKRIVEREMBEETE	

225

A/S Meldalsskogen, Løkken Verk, (nedenfor kalt bortbygsleren) bortbygslers herved av gnr. 27, bnr. 55 i Meldal kommune en tomt av areal 1.603,74 m<sup>2</sup> til Arne Langsetflott, Løkken Verk, (nedenfor kalt bygsleren) for et tidsrom av 80 år. Den bygslende tomt skal benyttes som boligtomt.

Tomtens grenser fremgår av målebrev utstedt 22/9 1976, tinglyst

For bygslingen gjelder følgende betingelser:

1. I grunnleie betales årlig kr. 1,00 - kroneren - uoppfordret og forskuddsvis hvert års 1. desbr., første gang ved nærværende kontrakts underskrift for tiden 1/12 1976 - 30/11 1977. Denne grunnleie er å anse som støtte til ansatte i bortbygslerenes tjeneste samt pensjonister, og gjelder i bygsleren og hans ektefelles levetid med unntak for de i pkt. 2 og 3 nevnte tilfeller.
2. Hvis bygsleren bortleier eller selger de på tomten stående bygninger eller hvis nærværende bygselkontrakt av en eller annen grunn blir transportert til bygslers som ikke er ansatt hos bortbygsleren eller som ikke oppebærer pensjon fra en av bortbygsleren opprettet pensjonsinretning, bortfaller satsen for grunnleie som bestemt i pkt. 1, og ny grunnleie blir å fastsette. Den nye grunnleie skal fastsettes under hensyntagen til rentenivået og tomteverdien. Det skal dog ikke tas hensyn til verdiøkning som bygsleren har tilført tomten med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre.  
Har Den Norske Stats Husbank pant i de på tomten stående bygninger for ydet lån, skal den nye grunnleien godkjennes av Husbanken.
3. Satsen for grunnleie i henhold til pkt. 1 gjelder kun så lenge bygsleren er ansatt i bortbygslerenes tjeneste eller hvis bygsleren oppebærer pensjon fra en av bortbygsleren opprettet pensjonsinretning. Dersom bygsleren av en eller annen grunn slutter i tjeneste hos bortbygsleren, bortsett fra overgang til pensjon som foran nevnt, bortfaller derfor satsen for grunnleie ifølge pkt. 1, og ny grunnleie blir å fastsette i henhold til pkt. 2.
4. Dersom grunnleien er fastsatt som i nærværende bygselkontrakts pkt. 2 bestemt, skal regulering foretas ved utløpet av hver følgende tiårsperiode. Regulering blir å foreta tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks i tiårsperioden.
5. Bygsleren utreder de skatter og avgifter som påhviler eller av det offentlige måtte blir pålagt tomten.
6. Bygsleren har hel gjerdeplikt om tomten. Dog har bygsleren halv gjerdeplikt i grensene mot tilstøtende bygslere i området, og gjerde kan også helt sløyfes mot tilstøtende bygslere dersom bygslerne blir enige herom. Bortbygsleren er

7. Bygsleren sørger for renslighet og god orden på tomten og holder sine hus og eventuelle gjerder forsvarlig vedlike og i velstelt stand.
8. Husdyrhold på tomten kan kun drives etter spesiell skriftlig tillatelse fra bortbygsleren og på de vilkår som denne fastsetter.
9. Bygsleren har plikt til å unngå unødig støy på eiendommen og vise størst mulig hensynsfullhet overfor naboer.
10. Bygsleren varetar og bekoster opparbeidelse og vedlikehold av nødvendig adkomst til sine bygninger fra nærmeste offentlige eller private vei.

Bygsleren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement for private tilknytninger av vann- og kloakkledninger til bortbygslerens ledningsnett samt å betale den til enhver tid fastsatte avgift.

Alle eventuelle tiltak for å rense kloakkutslippet fra eiendommen plikter bygsleren selv å vareta og bekoste, eventuelt å delta ved opprettelse av felles anlegg for dette formål.

I tilfelle kommunen overtar det eksisterende ledningsnett eller anlegger nye hovedledninger i området, skal bygsleren bære de omkostninger dette medfører for sine bygninger og rette seg etter det reglement og de forskrifter som da vil bli gjort gjeldende av kommunen.

11. Bortbygsleren har forleierett og forkjøpsrett til de på tomten stående bygninger, dog ikke hvis disse bortleies eller overdras til en av bygslerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller til person som er ansatt i bortbygslerens tjeneste, og leieren, eventuelt den nye eier selv skal bo i bygningene. Forespørsel til bortbygsleren om han ønsker å gjøre bruk av sin forleierett/forkjøpsrett skal fremsettes skriftlig med opplysning om til hvem bygsleren ønsker å bortleie/selge bygningene og også med angivelse av leiesum/salgssum. Bortbygsleren plikter innen 30 dager etter at han har mottatt forespørsel om å gjøre bruk av forleieretten/forkjøpsretten, å gi meddelelse om han ønsker å benytte denne. Hvis han ikke innen denne frist har gitt sådan meddelelse, kan bygsleren bortleie/selge bygningene til den leier/kjøper som er oppgitt til bortbygsleren. Denne forleie/forkjøpsrett faller ikke bort selv om bygsleren eventuelt overtar tomten til eie etter § 10 i lov av 30. mai 1975 nr. 20.
12. Har Den Norske Stats Husbank pant i de på tomten stående bygninger for ydet lån, gjelder forleierett og forkjøpsrett i henhold til pkt. 11 kun i 20 år fra tinglysningsdatoen for pantobligasjon til Husbanken. Såvel forleierett som forkjøpsrett har prioritet etter lån fra Den Norske Stats Husbank.
13. Dersom bortbygsleren ønsker å gjøre bruk av sin forleierett i henhold til pkt. 11, skal leiesummen avgjøres ved overenskomst - eller hvis enighet ikke oppnås - fastsettes av en takstnevnd oppnevnt av Lensmannen i Meldal. Dersom bortbygsleren ønsker å gjøre bruk av sin forkjøpsrett i henhold til pkt. 11, skal kjøpesummen fastsettes ved overenskomst eller - om enighet ikke oppnås - ved skjønn etter Skjønn-

227

Bortbygsleren må innen 30 dager etter mottagelsen av taksten, henholdsvis skjønnet, endelig underrette bygsleren om forleieretten eller forkjøpsretten vil bli gjort gjeldende til de fastsatte vilkår.

14. Bortbygsleren eller et med bortbygsleren samarbeidende selskap har rett til - uten vederlag - å anlegge og vedlikeholde over tomten de ledninger og rør av enhver art som han måtte finne nødvendig. Forutsetningen er at herved forvoldt skade blir erstattet etter overenskomst eller - om enighet ikke oppnås - etter skjønn ifølge Skjønnslovens bestemmelser.
15. Dersom bygsleren vesentlig misligholder noen av de forannevnte betingelser, er festet brutt og bygsleren kan utkastes og tomten ryddiggjøres uten søksmål, dersom bygsleren ikke har rettet på forholdene innen et av bortbygsleren fastsatt tidspunkt. Tomten kan dog ikke forlanges ryddet så lenge Den Norske Stats Husbank har pant i de på tomten stående bygninger for lån ydet til bygsleren, uten at det gjenstående lån innfris av bortbygsleren.
16. Omkostningene ved opprettelse av nærværende bygselkontrakt bæres av bygsleren.
17. Omkostningene ved eventuelt skjønn i henhold til bestemmelser i nærværende bygselkontrakt deles likt mellom partene.
18. Nærværende bygselkontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

25. november 1976

Lækken Verk, den

Arne Langsetflott (sign.)

Personnr. 270232 [REDACTED]

Turid Langsetflott (sign.)

Bygslers ektefelle

A/S Meldalsskogen

Per Palmer (sign.)

Bortbygsler

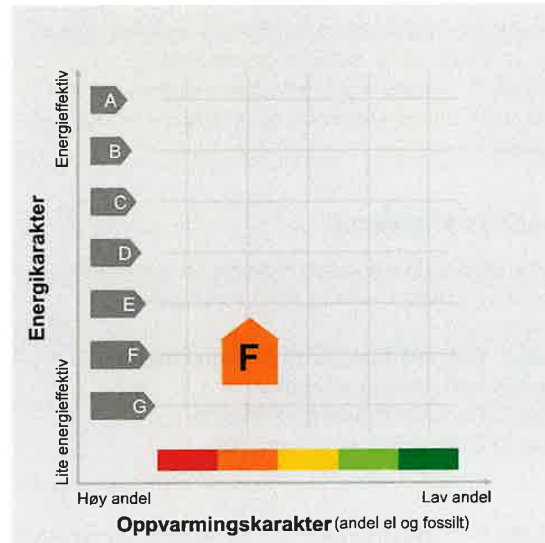
A. Holmen  
(sign.)

Det bekreftes herved at underskriftene er påført frivillig i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

228

# ENERGIATTEST

Adresse	Laushuslia 30
Postnummer	7332
Sted	LØKKEN VERK
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	427
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	183933884
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81910
Dato	19.02.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1977
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	191
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plussatillær energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

#### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

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

#### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

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

#### **Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen**

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

#### **Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

#### **Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

# Nabolagsprofil

Laushuslia 30 - Nabolaget Løkken verk/Bjørnli - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Løvby Linje 460	6 min 🚶 0.4 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 21 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	1 t 54 min 🚗

## Skoler

Løkken Verk Montessoriskole (1-10 kl.) 129 elever, 9 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Årlivoll skole (1-10 kl.) 201 elever, 18 klasser	10 min 🚗 8 km
Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 327 elever, 27 klasser	11 min 🚗 8.9 km
Meldal videregående skole 300 elever	8 min 🚶 0.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



## Naboskapet

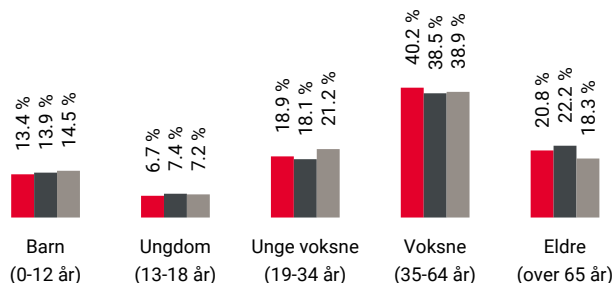
Godt vennskap 72/100



## 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) 55 barn	19 min 🚶 1.4 km
Svorkmo barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 🚗 8 km
Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 🚗 9 km

## Dagligvare

Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	23 min 🚶 1.7 km
Spær Meldal	9 min 🚗


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 98/100

 Trafikk  
Lite trafikk 94/100

 Støynivået  
Lite støynivå 93/100

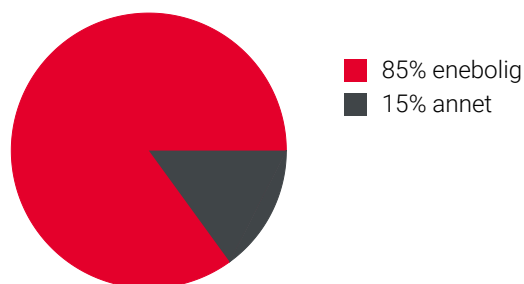
## Sport

 Meldalshallen 9 min   
Aktivitetshall 0.7 km

 Idrettsbygg Løkken 26 min   
Aktivitetshall 2 km

 Løkken treningssenter 24 min 

## Boligmasse

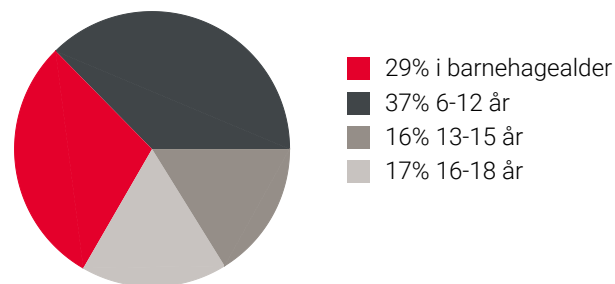


## Varer/Tjenester

 AMFI Orkanger 27 min 

 Apotek 1 Fannrem 23 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

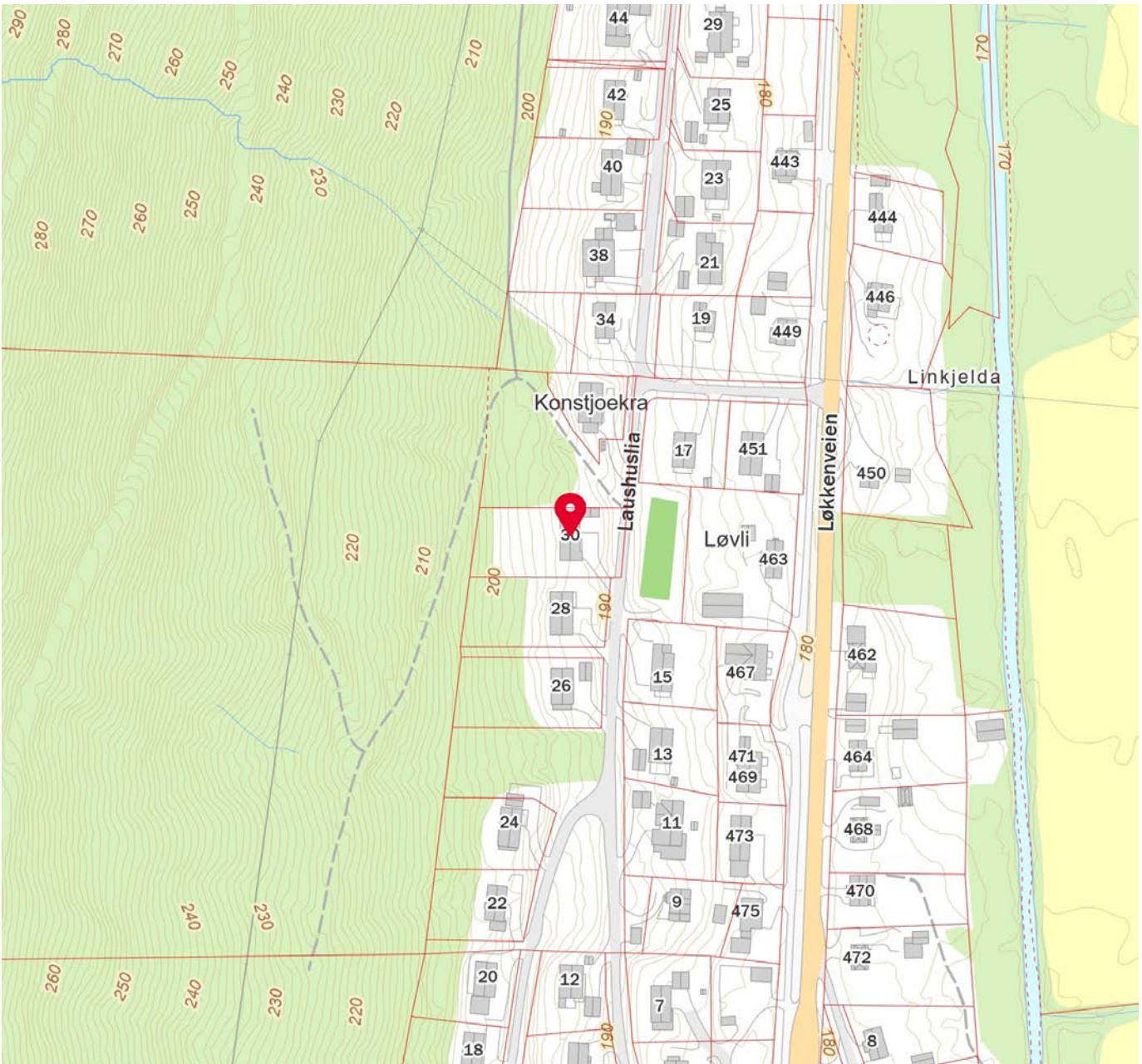
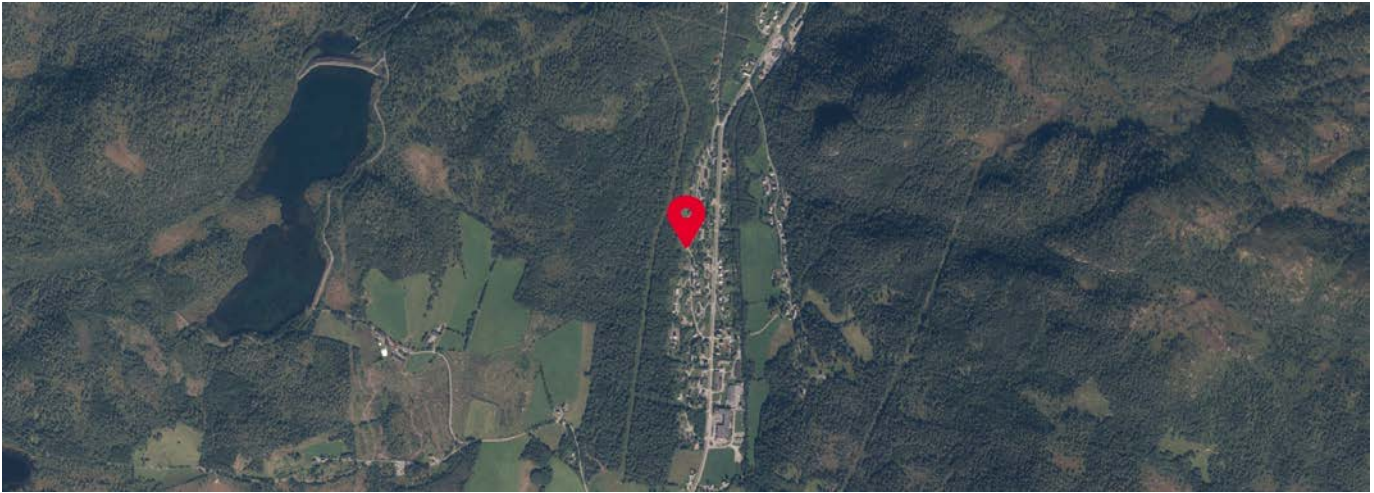


0% 43%

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Laushuslia 30  
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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre