



aktiv.

Bjørnliveien 279, 7332 LØKKEN VERK

Bjørnli - Innholdsrik enebolig med stor tomt.



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Vegar T. Sommerschild

Mobil 472 47 947

E-post vegar.sommerschild@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 190 000,-
Omkostn.: Kr 31 100,-
Total ink omk.: Kr 1 221 100,-
Selger: Julie Sneeggen
Kim André Hvitsand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1916
BRA-i/BRA Total 154/176 kvm
Tomtstr.: 1100.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 429, bnr. 95
Oppdragsnr.: 1702250165

Velkommen til Bjørnliveien 279!

Innholdsrik enebolig med god beliggenhet på Bjørnli. Bjørnli fremstår som en levende bygd med rolige og barnevennlige omgivelser. Her er man omgitt av fine turområder, sommer så vel som vinter, og både hoppbakke og ballbinge finnes i nærområdet.

Kort avstand til nyere barnehage på Vemyrstoppen, skoleskyss til skolen på Løkken (Montessori) og kommunal skole i Meldal. Ca. fem minutter kjøring til Løkken sentrum med butikker, bank/forsikring, kro mv.

Boligen er av eldre årgang, men later til å være et solid hus preget av normal elde og bruksslitasje, og utgjør med dette et godt utgangspunkt for den som ønsker å sette eget preg på sitt neste hjem.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	26
Egenerklæring	29
Tilstandsrapport	34
Grunnkart	53
Energiattest	54
Nabolagsprofil	61
Budskjema	69

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 118 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 30 m²

1. etasje

BRA-i: 82 m²

2. etasje

BRA-i: 42 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

82 m²

2. etasje

36 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1100.2 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt, opparbeidet med plen og prydbusker.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjørnli. Bjørnli er et idyllisk område bestående av stort sett eldre småhusbebyggelse fra gruvetiden på Løkken. Det er ca. 3-4 km til Løkken sentrum. Her har man butikker, skole, bank/forsikring mv. På Bjørnli har man nyere barnehage på Vemyrstoppen. Det er skoleskyss til Løkken (Montessori skole) og til felles skole i Meldal.

Bjørnli fremstår barnevennlig og som ei levende lita bygd. Det er flyttet inn mange barnefamilier på de senere år. Her har man gangavstand til barnehage og skoleskyss samt umiddelbar nærhet til naturen. Midt på Torvet er det opparbeidet et parkpreget område som er et grønt friareal. Det er også ballbinge på Bjørnli.

Adkomst

Se kart.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Se tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje: Gang, 3 soverom og 2 boder.

Kjeller: 5 boder.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- 1.1 Byggegrunn mv.
- 1.3 Terrengforhold
- 2.1 Yttervegger
- 3.1 Vinduer og ytterdører

- 4.1 Takkonstruksjon mv.
- 4.2 Undertak mv.
- 5.1 Loft
- 6.1 Balkonger mv.
- 7.1.1/2/3 Bad
- 8.1 Kjøkken
- 9.1.1/2/3 Kjeller
- 10.1 WC mv.
- 10.2 Varmtvannsbereder
- 10.5 Ventilasjon

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold med TG3.

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

Garasje i fellesanlegg samt oppstillingsplasser på egen tomt. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at garasjeanlegg står på gnr. 429, bnr. 91, tilhørende grunneier.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. kr 17 855,- pr. år. Orkland kommune fakturerer over fire terminer.

Videre betales det renovasjonsavgift til ReMidt, p.t. kr 5562,- pr. år, fordelt over fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan være avhengig av bruk.

Formuesverdi primær

Kr 651 964,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 607 857,- 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 429, bruksnummer 95 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:

5059/429/95:

29.01.1981 - Dokumentnr: 403 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV REGLEMENT FOR STATENS VEGVESEN VEDR.
TILBYGG TIL BOLIGHUSET
Overført fra: Knr:5059 Gnr:429 Bnr:95 F

21.03.2006 - Dokumentnr: 1905 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:429 Bnr:2

21.03.2006 - Dokumentnr: 1905 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1636 Gnr:29 Bnr:7 Fnr:24

24.04.2006 - Dokumentnr: 2546 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1636 Gnr:29 Bnr:94

01.01.2018 - Dokumentnr: 212523 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1636 Gnr:29 Bnr:95

01.01.2020 - Dokumentnr: 1035686 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5023 Gnr:29 Bnr:95

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Området på Bjørnli er en hensynssone for bevaring av kulturmiljø, noe som bl.a. innebærer at det foreligger retningslinjer for å bevare områdets preg. Det gjøres oppmerksom på at det er avsatt et område på Bjørnli for fremtidig boligbygging. Konferer megler for mer informasjon. Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser kan fås ved henvendelse til 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

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

29 750 (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))

31 100 (Omkostninger totalt)

47 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 221 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 237 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 239 800 (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 31 100

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vegar Tryggvason Sommerschild
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
vegar.sommerschild@aktiv.no
Tlf: 472 47 947

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.09.2025





















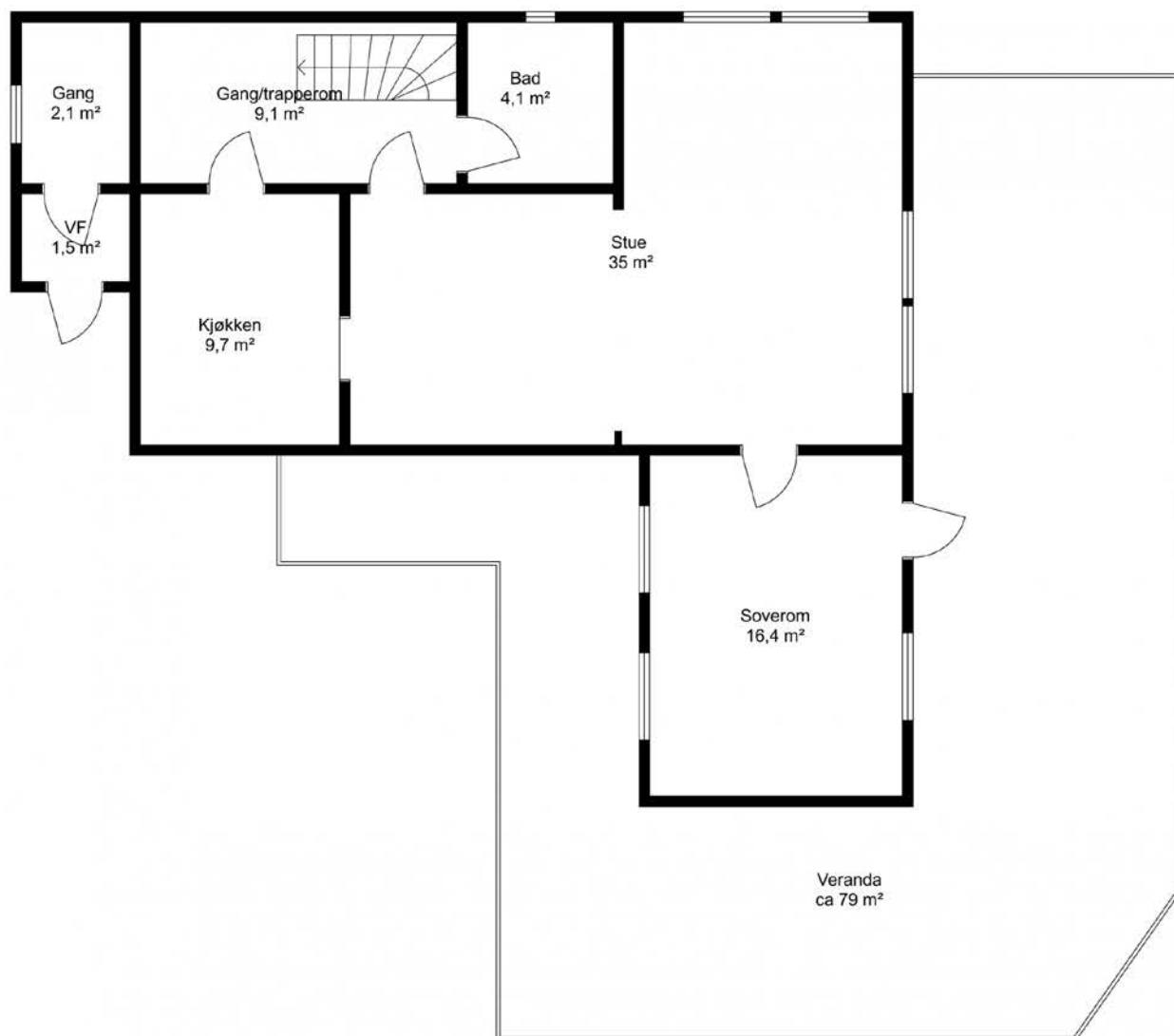




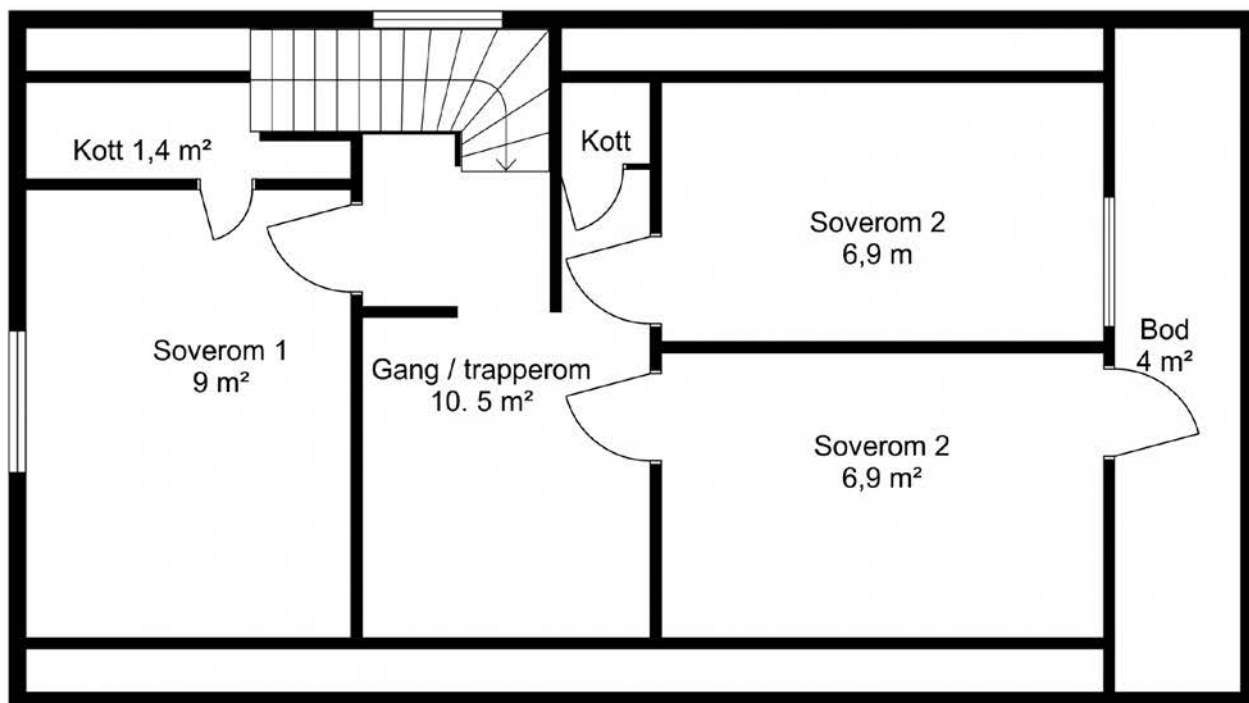
Vedlegg

Bjørnliveien

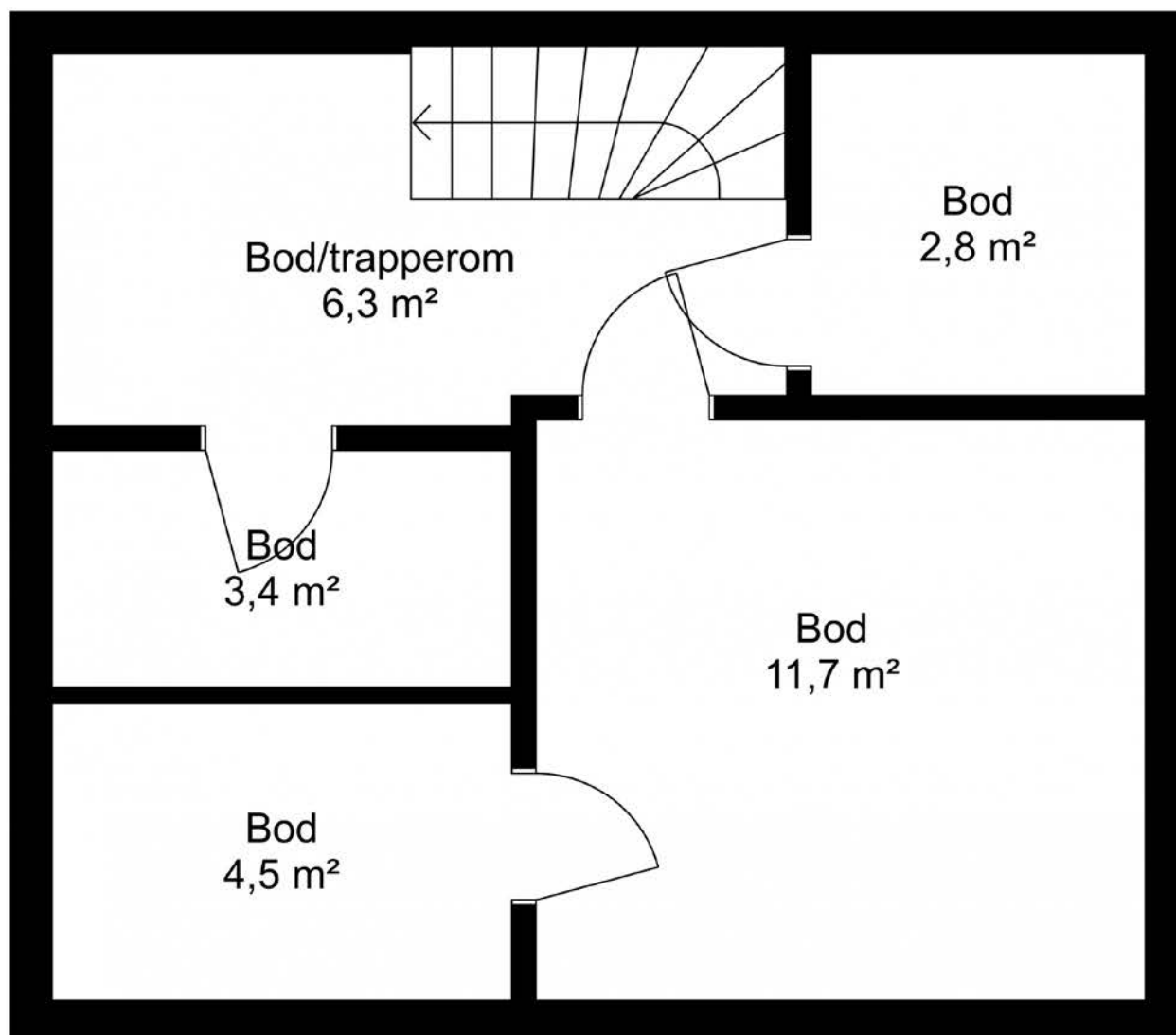
1. Etasje



Bjørnliveien Loftetasje



Bjørnliveien Kjeller



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250165	

Selger 1 navn
Julie Sneeggen

Gateadresse	
Bjørnliveien 279	

Poststed	Postnr
LØKKEN VERK	7332

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250165

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Document reference: 1702250165

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250165

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Sneeggen	41b15a17cbd6767d001c9e 51c763ee4af4991efc	19.07.2025 14:42:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250165

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

Enebolig Bjørnliveien 279
Bjørnliveien 279
7332 Løkken Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 29/07/2025

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:429, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Julie Sneeggen og Kim André Hvitsand
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1100 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Bjørnli
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1916

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

28.07.2025

Forutsetninger:

- Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys.
- Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen.
- Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert.
- Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.
- Der det er gitt opplysninger fra eier, er disse videreformidlet i rapporten. Med mindre dokumentasjon er fremvist, er slike opplysninger vurdert med et visst forbehold.

Oppdragsgiver:

Julie Sneeggen og Kim Andre Hvitsand

Tilstede under befaringen:

Monica Brønstad

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

- Opparbeidet tomt som ligger i skrått terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1916 og består av kjeller samt to etasjer. Bygningen er fundamentert på støpt grunnmur. Det er senere utført tilbygg i henholdsvis 1980 og 2010; disse står på pilarfundamentering. Etasjeskiller er utført som tre bjelkelag. Veggkonstruksjonene er i bindingsverk, utvendig kledd med stående tre kledning. Vinduer består hovedsakelig av 2-lags isolerglass. Takkonstruksjonen er et saltak som er tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fra 1916 med tilbygg har alderstypiske slitasjer. Det er påvist fuktutfordringer, manglende dokumentasjon, og behov for oppgraderinger på bad, kjøkken, tak og drenering. Bygningen er konstruktivt stabil, men vedlikehold og tiltak må påregnes.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen.
 - Det er ikke fremlagt noen tekniske eller offentlige dokumenter, og det er derfor ikke foretatt dokumentkontroll som del av denne tilstandsvurderingen.
 - Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud, samt muntlige opplysninger fra eier der det er oppgitt.
 - Det er ikke fremlagt originale byggetegninger eller dokumentasjon som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan dermed ikke tas stilling til om dagens planløsning samsvarer med opprinnelig godkjent løsning ved byggets ibruktakelse.
- Vurdering og anbefaling:
Manglende dokumentasjon innebærer økt usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, godkjente tiltak, og eventuelle endringer som er gjort etter byggeåret. Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i den dokumentasjonen som måtte følge eiendommen ved salg, herunder salgsoppgave, egenerklæring og eventuelle kommunale saksdokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller: Uinnredet med 5 boder

1.etg:

Vf: Belegg på gulv. Malt tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.

Gang /trapperom: Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

Kjøkken: Belegg på gulv. Malte plater på vegger og i himling.

Stue: Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

Bad: Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Tak-ess plater i himling.

Soverom : Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

2.etg:

Gang /trapperom: : Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 1: Malt belegg på gulv. MDF plater på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv. Tapet/tynnpanel på vegger og i himling.

Soverom 3: Belegg på gulv. Tapet/tynnpanel på vegger og i himling.

Kott: Malt sponplate på gulvet. Malt panel/plater på vegger. Malt panel i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 10 mm på 2 m og opptil 30 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på gulv

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Noen innvendige dører trenger noe justeringer

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende vesentlige endringer er opplyst av boligeier:

Det ble oppført et tilbygg ca. 1980 med utskifting av yttertak, ytterkledning og vinduer

I ca. 2010 skal følgende arbeider være utført som nytt tilbygg

Det er ikke framlagt dokumentasjon (som ferdigattest, byggetillatelse, faktura, samsvarserklæring e.l.) som bekrefter eksakt tidspunkt for arbeidene eller om de er utført av kvalifisert fagpersonell. Endringene er derfor vurdert på grunnlag av eiers muntlige opplysninger og visuell observasjon

Endringene anses som vesentlige for vurdering av bygningens tekniske tilstand og komponentenes restlevetid. På grunn av manglende dokumentasjon må det påregnes en viss usikkerhet knyttet til utførelsestidspunkt og fagmessig utførelse.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	30					30
1. Etasje	82			79	82	
loftetasje	42				36	6
SUM BYGNING	154					
SUM BRA	154					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Stabbur		20				
Vedbod		2				
SUM BYGNING		22				
SUM BRA	22					

BRA-i:

Kjeller: 5 boder

1.etg: VF. Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Bad og soverom

2.etg: Gang /trapperom 3 soverom og bad

BRA-e:

Frittstående stabbur og vedbod

MERKNADER OM AREAL:**Loft:**

På loftet er det beregnet et gulvareal som er større enn det måleverdige arealet. Dette skyldes at deler av arealet ikke oppfyller kravene til måleverdighet, hovedsakelig grunnet lav himlingshøyde under 1,9 meter og/eller begrenset tilgjengelighet i skråtakssoner. Kun areal med tilstrekkelig høyde og tilgjengelighet er medregnet som måleverdig bruksareal (BRA), jf. NS 3940.

Det er presisert at gulvarealet i loftsrommet er større enn det som regnes som måleverdig areal.

Trapperom:

Trapperommet er medregnet i det totale arealet, i tråd med NS 3940.

Måling og fremstilling:

Arealmålingen ble utført med laserbasert måleverktøy på stedet, og arealene er deretter beregnet og skissert digitalt i tegneprogram. Det tas forbehold om mindre avvik vedrørende målenøyaktighet i henhold til gjeldende standard.

Tomteareal:

Tomtens areal er hentet fra eiendomsregister via PropCloud, og er ikke kontrollmålt.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående Stabbur/uthus og vedbod.

Frittstående Stabbur/uthus og vedbod er ikke vurdert i denne rapport

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

29/07/2025



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Grunnmuren er fra bygningens opprinnelige byggeår.

- Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at grunnmuren er fuktsikret etter dagens krav.
- Bygningen er oppført i en periode hvor fuktsikring mot terreng ikke var vanlig praksis.
- Det ble ikke observert moderne fuktsikringstiltak, slik som grunnmursplast eller tilsvarende, ved utvendig inspeksjon.
- Det vurderes derfor som sannsynlig at grunnmuren ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.
- Det er registrert fuktproblematikk på innsiden av grunnmuren, noe som indikerer at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende.
- Det er ikke observert sprekker, høydeavvik eller tegn til ustabilitet i konstruksjonen, og grunnmuren vurderes som konstruktivt stabil per befaringstidspunkt.
- Kjøper bør være oppmerksom på risiko for videre fuktskader og behov for tiltak på sikt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Det er registrert utilstrekkelig fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.

- Terrengtet heller i retning bygningen i stedet for bort fra den, og dette avviker fra anbefalte byggetekniske prinsipper for fuktsikring.
- Når terrengtet ikke leder overflatevann bort fra bygningskroppen, øker det belastningen på grunnmurens ytre fuktsikring og eksisterende dreneringssystem.
- Dette medfører en forhøyet risiko for fuktinntrengning i konstruksjonene under terreng, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
- Det er registrert aktive fuktskader per i dag, men avviket kan på sikt føre til bygningsmessige og økonomiske konsekvenser, eksempelvis i form av innvendig fukt, råte eller behov for utbedring av drenering.
- Terreng bør helle med minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) ut fra grunnmuren, og helning bør etableres i en avstand på minimum 3 meter for å sikre god avrenning.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av tre og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - Ytterkledningen består av stående panel fra ca. 1980. Det er normal slitasje for alderen, med tørkesprekker i nedre kant, noe avflassing av maling/beis, samt grønske og svertesopp på kledning, gesims og vindskier.

- Det er også et mindre avvik i overgangen mellom vegg og grunnmur.
- Det ble ikke avdekket skjevheter eller tydelige skader på det som er synlig. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke undersøkt nærmere, da det krever åpning av veggen. Det er derfor ikke mulig å si sikkert om det er lufting bak kledningen eller om det finnes skjulte skader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

-Vinduer med 2 lags glass.Ytterdør fra ca 1980

Merknader: - Vinduer i boligen er av malt tre og antas å være fra ca. 1980.

- Kjellervinduer vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Konstruksjonen er lukket og ble ikke åpnet ved befaring.

- Det ble foretatt visuell kontroll av vinduskarmer og beslag fra bakkenivå.

- Forventet teknisk levetid for malte/behandlede trevinduer er normalt 30–40 år, avhengig av kvalitet, eksponering og vedlikehold.

- Vinduene har dermed passert over halvparten av forventet levetid, og enkelte er trolig nær sin funksjonelle levealder.

- Det er registrert fuktmerker på vinduer, som kan skyldes kondens eller vanninntregning over tid.

- Det påvist feil ved utvendig beslag – beslag er montert uten korrekt oppbrett, noe som gjør løsningen sårbar for vanninntregning i overgangen mellom vindu og vegg.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro.

Merknader: - Loftet er innredet, og takkonstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Det er dermed ikke mulig å vurdere tilstanden på sperrer, taktro eller eventuell isolasjon og lufting.

- Basert på byggemåte og visuell kontroll fra tilgjengelige områder, er det ikke observert ventilasjonsåpninger i gavlvegger eller annen dokumentert lufting i takkonstruksjonen.

- Manglende lufting kan føre til kondens på undersiden av taktroen, særlig i vinterhalvåret, og det kan over tid føre til fuktskader, muggdannelse eller råte.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

- Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret på bolig og fra ca1980 på tilbygg

- Stålpater med som ytterteking.Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå

Merknader: - Skorsteinen er utvendig kledd med beslag (blikk) og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette gir usikkerhet rundt skorsteinens tilstand.

- Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesenet. Det foreligger likevel ikke dokumentasjon som bekrefter dette.
- Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten, og det er ikke kjent om det foreligger avvik fra feiervesenet.
- Takplater har skjolder
- Takets bratte helning og høye takfot krever ekstra sikringstiltak for trygg inspeksjon, noe som begrenser omfanget av visuell kontroll.
- Taktekkingen ble kun inspisert visuelt fra tilgjengelige steder på bakkenivå, og tilstanden kan derfor ikke fullt ut vurderes.
- Det er ikke mulig å undersøke lekter og undertak på grunn av stålplatetaket, noe som gir usikkerhet rundt undertakets tilstand.
- Takrenner og nedløp er av metall og ført ned til bakkenivå, og bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å sikre funksjon.
- Det er ikke montert snøfangere på taket. Manglende snøfangere innebærer risiko for snø- og isras i områder hvor personer og husdyr oppholder seg, og bør utbedres for å bedre sikkerheten.
- Bygningsdelen er over halvparten av normal forventet brukstid, noe som øker sannsynligheten for behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

- Selve konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll

Merknader: - Ved visuell kontroll fra loftluke ble det registrert fuktskjolder i området rundt pipegjennomføringen.

- Det er ikke observert aktiv lekkasje ved befaringsstidspunktet.
- Undersøkelsen er begrenset til det som er synlig fra lukeåpningen, og det er ikke utført fuktmåling eller åpning av konstruksjon.
- Fuktskjolder kan indikere tidligere eller pågående lekkasje. Det er ikke mulig å fastslå årsak, omfang eller tidspunkt for fukten basert på dagens observasjon.
- Skjoldene representerer et avvik fra normal tilstand og gir indikasjon på mulig skade eller risiko for skade dersom forholdet ikke følges opp.
- Det anbefales nærmere undersøkelser av området rundt pipegjennomføringen for å avdekke eventuell aktiv lekkasje og vurdere behov for tiltak.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

- Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.

- Merknader:** - Veranda har noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulvbord.
- Overflatene bærer preg av værslitasje, og enkelte gulvbord er flisete.
 - Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold må påregnes.
 - Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde (jf. TEK17), og vurderes som avvik i forhold til dagens standard.
 - Det er ikke foretatt demontering av panel på vegg for å kontrollere oppkant mot vegg og dør.
 - Det er heller ikke utført lastberegning eller kontroll av konstruksjonsmessig dimensjonering, men terrassen fremstår som stabil og i funksjonell stand på befaringsdagen.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling

- Merknader:** - Avvikene med manglende sokkellist og glipp i skjøter kan føre til fuktinntrengning bak platene og redusert levetid for veggkonstruksjonen.
- Manglende tiluft gir svekket ventilasjon, noe som igjen kan føre til høy luftfuktighet og risiko for fuktskader og muggvekst.
- Ettersom våtrommet er bygget etter eldre forskrifter og viser tegn til slitasje og fuktpåvirkning, bør det påregnes behov for oppgradering.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

- Våtrom belegget med opprett.

- Merknader:** - Badet er oppført etter byggepraksis og forskriftsnivå som var gjeldende rundt 1980.
- Rommet har slitasje og eldepreg som er typisk for alder og bruk, og hverken materialvalg, fall til sluk eller tettesjiktløsninger tilfredsstiller dagens krav til våtrom (TEK17).
- Det er registrert fargeskjolder i belegget, og gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, noe som medfører risiko for vannansamling.
- Det ble utført fuktsøk i tilgjengelige deler av rommet med egnet måleinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdagen.
- Undersøkelsen er visuell og ikke destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjonen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

- Ingen membran på vegger
- Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: - Badet er antatt fra ca. 1980 og er oppført etter eldre forskriftskrav og byggeskikk.

- Rommet fremstår med slitasje og tegn på alder.
- Etablering av inspeksjonshull fra tilstøtende rom ble vurdert, men ikke gjennomført.
- Årsaken er at vann- og avløpsrør er lokalisert på tidligere gamle yttervegg, og badets generelle tilstand tilsier at en eventuell vurdering av konstruksjonen best foretas i forbindelse med full rehabilitering.
- Badet har passert sin forventede tekniske levetid.
- Uavhengig av eventuelle skader eller lekkasjer, anbefales det full oppgradering av rommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet og funksjon.
- Manglende tilgang til konstruksjonen begrenser muligheten for å avdekke skjulte skader.
- Det anbefales full oppgradering av badet i tråd med dagens krav til våtrom. Videre undersøkelser av underliggende konstruksjoner bør vurderes i forbindelse med rehabilitering.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 1980

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- Kjøkkeninnredning med slette fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Innredningen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er ikke foretatt funksjonstesting av integrerte hvitevarer.

- Det ble gjennomført fuktsøk på gulv foran kjøkkenbenk og kjøleskap.
- Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller avvik sammenlignet med tørre referansepunkter.
- Kjøkkenet er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Selv om det ikke ble indikert fukt, er det normalt med aldringsslitasje og redusert funksjonalitet på komponenter over tid.
- Manglende funksjonstesting av hvitevarer gjør det usikkert i hvilken grad disse fungerer som forutsatt.
- Det må påregnes behov for vedlikehold eller oppgradering av innredning og tekniske komponenter på sikt.
- Funksjon og tilstand på hvitevarer bør avklares av kjøper.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjellevegger er trulig av betong eller det kan være av murt og pusset steinmur.

- Merknader:** - Kjellerveggene er trolig av betong eller murt og pusset steinmur, men eksakt utførelse er ikke verifisert.
- Det er registrert fuktskjolder på innside av kjellerveggene.
 - Det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjon
 - Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringens utførelse eller alder.
 - Fuktskjoldene indikerer at dreneringens funksjon er usikker.
 - Fuktskjolder på kjellervegger kan skyldes kapillært oppsug, manglende eller svekket drenering, eller andre forhold som påvirker fukttransport i grunnen.
 - Ukjent drenering og synlige fuktmerker tilsier økt risiko for fuktpåvirkning og potensiell skade over tid.
 - Det anbefales nærmere undersøkelse av dreneringsforholdene og vurdering av behov for utbedring.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv mot grunn

Merknader: Gulv mot grunn er antatt oppført uten isolasjon og fuksikring, noe som var vanlig byggeskikk ved byggeår ca. 1916.

- Det er ikke gjort åpning av konstruksjonen, men basert på alder og byggemetode vurderes det som sannsynlig at det ikke foreligger fuktsperre eller isolasjon mot grunnen.
- Konstruksjoner uten fuktsperre vil ofte trekke til seg fukt fra grunnen over tid, særlig ved fravær av drenering eller god lufting.
- Dette kan føre til økt risiko for fuktrelaterte skader, lukt, og lavere komfort. Tilstanden representerer et avvik fra dagens byggetekniske krav og gir begrenset bruksverdi ved moderne bruk.
- Dersom rommet ønskes benyttet til varig opphold eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør det vurderes tiltak som etterisolering, oppgradering av fuksikring og eventuell drenering.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller består av ubehandlet betongvegger og ubehandlet kjellergulv

Merknader: Kjelleren består av ubehandlede betongvegger og ubehandlet betonggulv.

- Det er gjennomført fuktsøk med egnet instrument i representative områder.
 - Det ble registrert unormale store fuktverdier på befaringsdagen.
 - Ventilasjonen i kjelleren er begrenset og skjer hovedsakelig via naturlig ventilasjon (ventiler/luker).
 - Kjellere med ubehandlede konstruksjoner uten fuktsperre mot grunn har normalt noe fukttransport fra grunnen og veggene.
 - Kombinert med begrenset ventilasjon gir dette økt risiko for kondens, lukt og fuktbelastning over tid.
 - Slike forhold er vanlig for eldre kjellere og representerer et avvik fra dagens byggetekniske krav.
 - Det anbefales jevnlig lufting og vurdering av tiltak for bedre ventilasjon dersom kjelleren brukes til lagring.
- Overflatebehandling og tiltak mot grunnfukt kan vurderes ved videre bruk eller ved behov for forbedret innemiljø.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

- Merknader:** - Røranlegget er kun visuelt inspisert uten bruk av spesialverktøy eller inngrep i konstruksjoner.
- Gamle rør er ikke kondensisoleret
 - Stakeluker og lufting er ikke registrert i tilgjengelige områder.
 - Sanitærutstyr fremstår funksjonelt ved visuell vurdering, men det må forventes behov for utskifting av enkelte komponenter over tid, avhengig av alder og slitasje.
 - Røranleggets alder og ukjent tilstand innebærer økt risiko for lekkasjer, spesielt siden slike skader ofte utvikler seg skjult og kan være vanskelig å oppdage før de har ført til bygningsmessige skader.
 - Slike utbedringer kan kreve destruktive inngrep. Manglende dokumentasjon og fravær av synlige stakeluker og lufting svekker tilgjengeligheten til anlegget ved eventuelle feil.
 - Det anbefales at kjøper vurderer å rekvirere en rørlegger for nærmere vurdering av anleggets tilstand, levetid og funksjonalitet. Dette er særlig viktig dersom det planlegges oppgradering av våtrom eller kjøkken.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder på 200 l plassert i rom med sluk

Merknader: - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med etter hvert

- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk
- Varmtvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.
- Det lekker fra kobling på varmtvannsberederen men det bekreftes at det ordnes før salg

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

- Varmepumpe fra ca 2018 er montert i stue i 1. etasje

Merknader: Det opplyses at den fungerer etter sin hensikt

TG 2 10.5 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

- Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: - Boligen har naturlig ventilasjon med tilførsel av luft via ventiler i vegger og/eller spalteventiler i vinduer.

- Det ble ikke registrert mekanisk ventilasjon eller balansert avtrekk.
- Løsningen fungerer etter hensikten for sin tid, men vurderes som enkel og lite effektiv sammenlignet med dagens anbefalinger.
- Naturlig ventilasjon gir begrenset kontroll over luftutskiftningen og er sterkt påvirket av vær- og temperaturforhold.
- Dette gjør det vanskeligere å oppnå jevn og tilstrekkelig ventilasjon i alle rom. I henhold til dagens forskriftskrav (TEK17) anses løsningen som ikke tilfredsstillende når det gjelder tilluft, avtrekk og generell luftutveksling.
- Dette kan påvirke innneklima og komfort negativt, spesielt i boliger med tette konstruksjoner og oppvarmet areal.
- Det bør vurderes tiltak for forbedring av ventilasjonen, særlig dersom boligen oppgraderes eller brukes av personer med krav til bedre innneklima. - Mekanisk avtrekk og bedre tilluftstilførsel vil kunne gi mer stabil og god luftkvalitet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult el-anlegg

Merknader: El-anlegget er kun visuelt besiktet i henhold til takstmannens kompetanseområde. Store deler av anlegget er skjult bak vegger og himling, slik det er vanlig i skjulte installasjoner.

- Det elektriske anlegget er dermed i liten grad tilgjengelig for visuell vurdering. Ingen funksjonstesting eller dokumentasjonsgjennomgang er utført.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens faglige autorisasjonsområde, og det kan ikke gis en teknisk vurdering av anleggets tilstand eller forskriftsmessige utførelse.

- Skjulte elektriske installasjoner innebærer generelt en risiko for feil som kan være vanskelig å oppdage uten fagkyndig gjennomgang.

- Det anbefales, på generelt grunnlag, å få anlegget gjennomgått av autorisert elektriker – særlig ved usikkerhet om alder, utførelse eller ved planlagte oppgraderinger. Kjøper oppfordres til å etterspørre samsvarserklæringer eller dokumentasjon dersom dette foreligger.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Det er ikke fremlagt byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan bekrefte at bygningens utforming, planløsning og bruken av de enkelte rom er i samsvar med godkjente tillatelser fra bygningsmyndighetene.

- Det er derfor ikke mulig å verifisere om:

Planløsningen og rombruken er i tråd med opprinnelig godkjenning eller senere tillatelser.

Eventuelle endringer eller tiltak etter byggeår er omsøkt, godkjent og gjennomført i henhold til gjeldende regelverk.

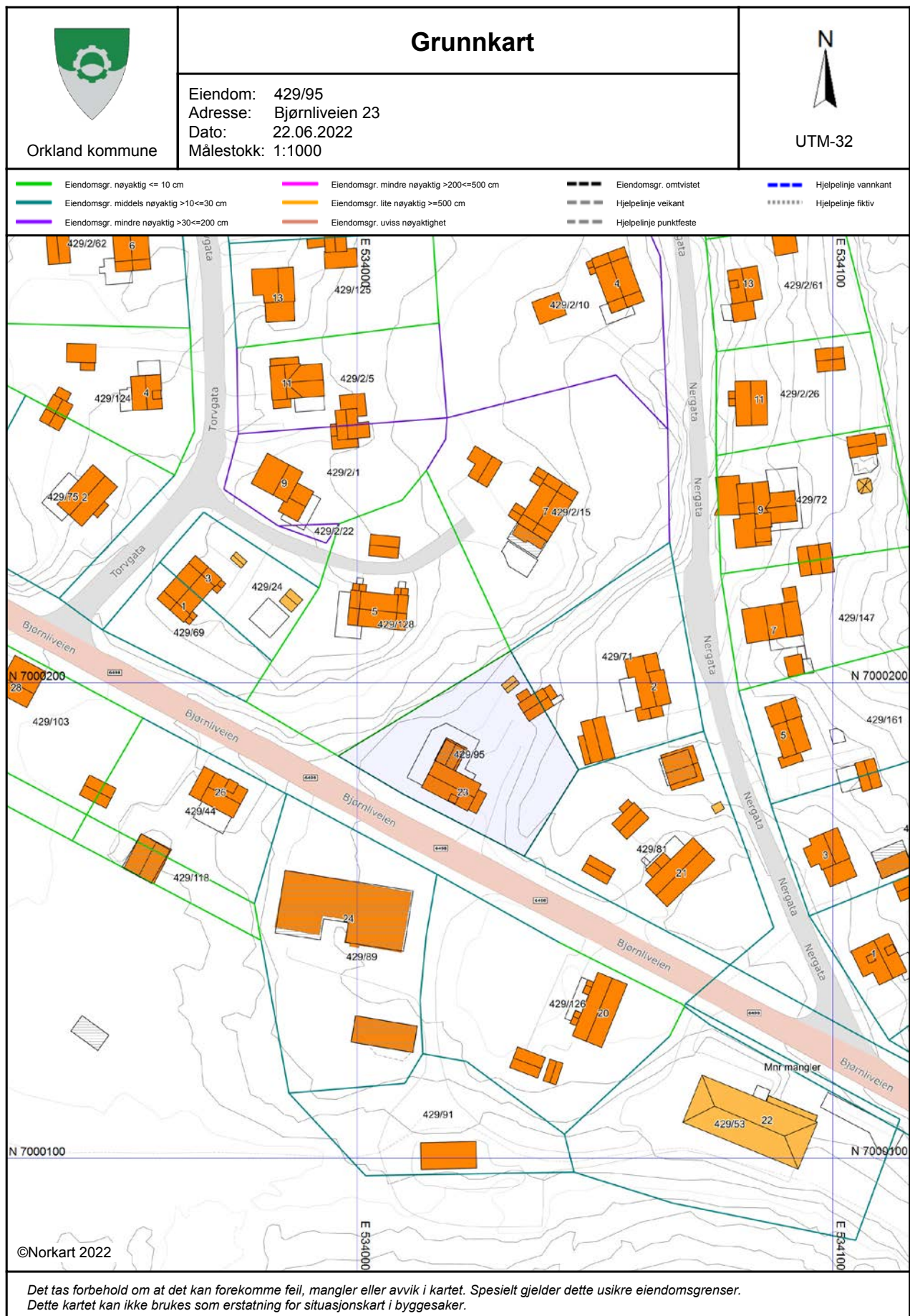
Vurdering:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til bygningens rettslige status, herunder om bruken av arealer som f.eks. soverom, oppholdsrom eller tilbygg, er i samsvar med det som er godkjent av kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

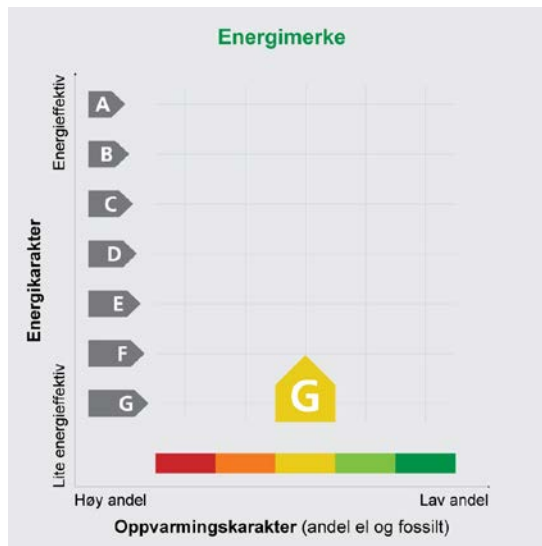
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG 2 settes på bakgrunn av antatt mangelfull fuktsikring og økt risiko for fuktproblematikk over tid.
1.3	Terrengforhold
	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av økt risiko for fremtidige skader dersom tiltak ikke gjennomføres.
2.1	Yttervegger
	Risiko og konsekvens - Det er risiko for fukt og råte ved fortsatt manglende vedlikehold. - Grønske og sopp kan tyde på fuktige forhold og bør fjernes. - Avvik ved overgangen til grunnmur kan gi økt fuktbelastning. - Skjulte skader kan ikke utelukkes. Anbefaling: - Kledningen bør vaskes og overflatebehandles. - Mindre utbedringer anbefales nederst på vegg og ved grunnmur. - Jevnlig vedlikehold bør videreføres. Årsak til TG 2: Synlig slitasje og usikkerhet om tilstand bak kledningen
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Feil utført beslag gir økt risiko for vanninntrengning i overgangen mellom vindu og vegg. - Ved langvarig fuktpåvirkning kan dette føre til råteskader i veggkonstruksjonen eller innvendige overflater. - Tegn til fukt på vinduer må følges opp, da dette kan være indikasjon på pågående fuktproblematikk. - Videre forringelse må påregnes grunnet alder og slitasje.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende tilgang til kontroll og økt risiko for skjulte skader grunnet sannsynlig mangelfull lufting. - Det anbefales å etablere lufting i gavlvegger eller annen form for ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere kondensfare.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	- Bygningsdelen er over halvparten av normal forventet brukstid, noe som øker sannsynligheten for behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Det er registrert fuktskjolder, som indikerer mulig fuktskade. - Selv om aktiv lekkasje ikke ble påvist under befaring, representerer dette et avvik som gir økt risiko for skade. - Undersøkelsen er begrenset, og skadeomfang kan derfor ikke utelukkes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Værslitasje og grønnske/svertesopp kan føre til redusert levetid for materialene og fare for råteutvikling over tid dersom vedlikehold uteblir. - Flisete bord kan medføre personskade ved bruk (f.eks. fare for fliser i hud). - Lav rekkverkshøyde representerer et sikkerhetsavvik som kan medføre fallrisiko, særlig for barn. - Manglende innsyn i konstruksjon og oppkant mot vegg/dør gjør det umulig å utelukke fuktproblematikk eller konstruktive svakheter. - Værslitasje, grønnske, svertesopp, flisete bord, og lav rekkverkshøyde i forhold til dagens krav.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Påvist fukt i nedkant av baderomslater, glipper i skjøter, manglende tilluft og alder over halvparten av forventet levetid. - Utførelsen er etter tidligere forskrifter som ikke tilfredsstillers dagens krav.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Utilfredsstillende fall gir risiko for vannansamling utenfor sluk, som over tid kan føre til fuktskader. - Badet er bygget etter eldre standard og mangler fuktsikring i tråd med moderne krav, noe som øker risiko for lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner. - Fargeskjolder og slitasje indikerer at overflater og tettesjikt har begrenset restlevetid. - Manglende dokumentasjon og alder gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes. - Våtrom fra denne perioden er generelt vurdert å være nær eller forbi forventet brukstid. - Badet er fra ca. 1980 og bygget etter utdaterte løsninger. Det er synlige tegn til slitasje og avvik (fall og beleg), men ingen aktive lekkasjer ble registrert. Risiko for skade er til stede på sikt.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	- Utilfredsstillende fall gir risiko for vannansamling utenfor sluk, som over tid kan føre til fuktskader. - Badet er bygget etter eldre standard og mangler fuktsikring i tråd med moderne krav, noe som øker risiko for lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner. - Fargeskjolder og slitasje indikerer at overflater og tettesjikt har begrenset restlevetid. - Manglende dokumentasjon og alder gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes. - Våtrom fra denne perioden er generelt vurdert å være nær eller forbi forventet brukstid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkeninnredningen er fra ca. 1980 og har normal bruksslitasje. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. - Hvitevarer er ikke funksjonstestet. - Det ble ikke registrert fukt ved fuktsøk. - Innredningens alder og slitasje tilsier tilstandsgrad 2.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	- Kjellervegger er trolig av betong eller murt steinmur med puss. - Det er synlige fuktskjolder på innsiden. - Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering, og forholdet gir grunnlag for usikkerhet knyttet til fuktsikring. - Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dette.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Gulv mot grunn er antatt uten fuktsikring og isolasjon, i tråd med byggeskikken fra byggeår ca. 1916. Dette øker risikoen for fuktopptak fra grunnen og gir lavere komfort. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, utførelse og avvik fra dagens krav.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	- Kjelleren har ubehandlet betonggulv og vegger. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, men naturlig fuktpåvirkning må påregnes. Ventilasjonen er begrenset, og det anbefales tiltak dersom kjelleren skal benyttes til lagring. Tilstandsgrad 2 settes grunnet avvik fra dagens krav og økt fuktrisiko.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Røranlegget er kun visuelt inspisert. Stakeluger og lufting ble ikke observert. - På grunn av alder må det forventes behov for utskiftning av utstyr og økt risiko for skjulte lekkasjer over tid. - Videre vurdering av rørlegger anbefales. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunnlag av usikker tilstand og manglende tilgjengelighet.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Beredere over forventet levetid har økt risiko for teknisk svikt og lekkasje. - Lekkasje fra kobling kan føre til fuktskader dersom den ikke følges opp, men det er opplyst at utbedring skjer før overtakelse. - Videre levetid er usikker og kan bli begrenset. - Utskifting av varmtvannsbereder bør vurderes på sikt. - Kontroller at lekkasjepunktet er fagmessig utbedret før overtakelse.
10.5	Ventilasjon
	- Utilstrekkelig ventilasjon kan gi dårlig luftkvalitet og dårlig inneklimate, særlig i oppvarmede og godt isolerte boliger. - Det er risiko for kondensproblemer, lukt, økt luftfuktighet og i noen tilfeller mugg- eller soppvekst. - Dette kan ha negativ innvirkning på komfort og helse for beboere over tid. - Risikoen for dårlig inneklimate øker dersom boligen etterisoleres eller får nye tette vinduer uten tiltak på ventilasjonssiden. - Ventilasjonsløsningen er av eldre og enkel type, uten mekanisk avtrekk. - Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og kan gi redusert luftkvalitet og inneklimate ved normal bruk.



Adresse	Bjørnliveien 23
Postnr	7332
Sted	Løkken Verk
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	429
Bnr.	95
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1420962
Dato	08.07.2022

Innmeldt av Vegar Sommerschild



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

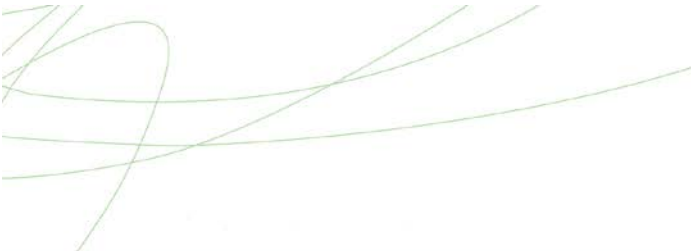
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

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.

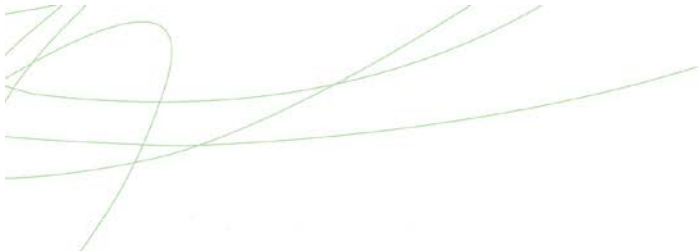
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

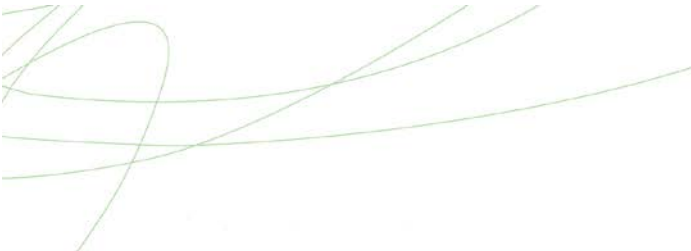


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1916
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnliveien 23
Postnr/Sted: 7332 Løkken Verk
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.07.2022 13:26:46
Energimerkenummer: A2022-1420962
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Vegar Sommerschild

Gnr: 429
Bnr: 95
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Bjørnliveien 279 - Nabolaget Løkken verk/Bjørnli - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Bjørnliveien Linje 460	3 min 🚗 2.8 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 22 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	2 t 19 min 🚗

Skoler

Løkken Verk Montessoriskole (1-10 kl.) 112 elever, 10 klasser	4 min 🚗 3.1 km
Årlivoll skole (1-10 kl.) 211 elever, 17 klasser	8 min 🚗 8 km
Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 333 elever, 28 klasser	14 min 🚗 11.7 km
Meldal videregående skole 300 elever	5 min 🚗 3.4 km
Orkdal videregående skole 500 elever	23 min 🚗 23.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

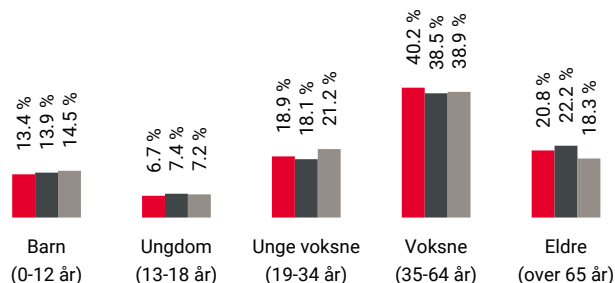
Godt vennskap 72/100



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	4 min 🚗 2.7 km
Storås barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 🚗 7.5 km
Svorkmo barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 🚗 7.9 km

Dagligvare

Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	3 min 🚗 2.6 km
Coop Marked Storås Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 6.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



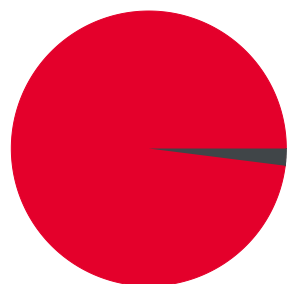
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

	Bjørnlibakken ballbinge	4 min
	Ballspill	0.4 km
	Idrettsbygg Løkken	4 min
	Aktivitetshall	2.9 km
	Løkken treningssenter	4 min
	Fitnesspoint Orkanger	26 min

Boligmasse



■ 98% enebolig
■ 2% annet

Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

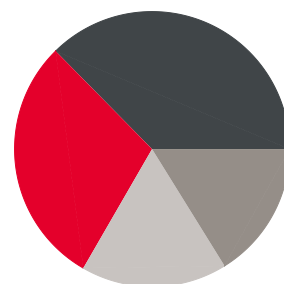
24 min



Apotek 1 Fannrem

21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



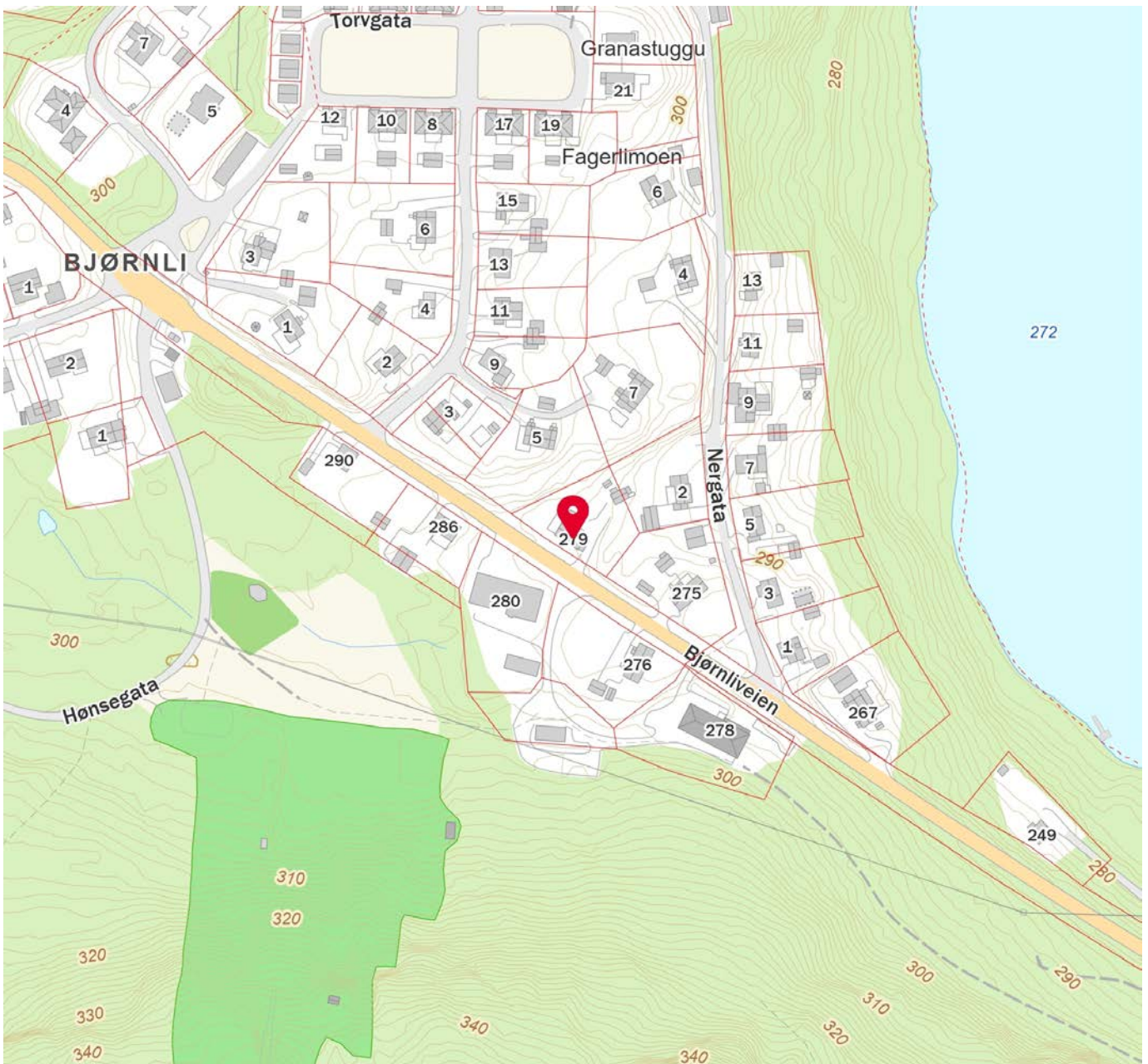
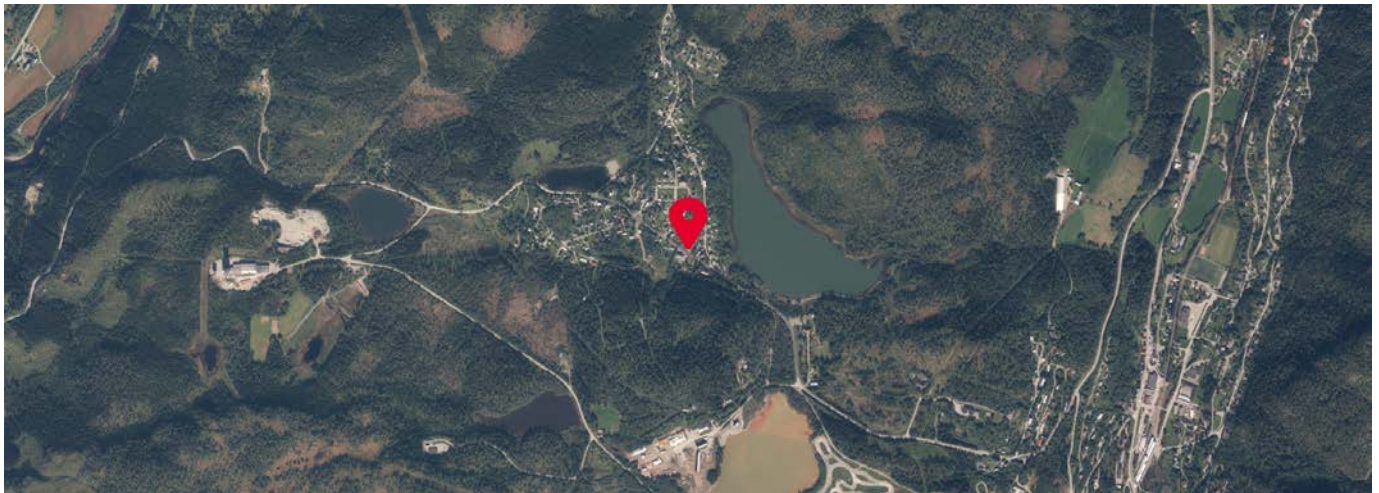
0%

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørnliveien 279
7332 LØKKEN VERK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vegar Tryggvason Sommerschild

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 47 947
E-post: vegar.sommerschild@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre