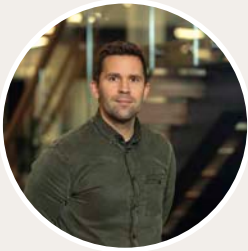


A photograph of a dining room interior. In the foreground, a rustic wooden table is set with a vase of white flowers. A chair with a beige textured blanket draped over it is visible. The background features a large window with a view of trees, and the walls are covered in light green vertical paneling. Several pendant lights with exposed bulbs hang from the ceiling. Two decorative metal light fixtures are mounted on the wall to the right.

aktiv.

Uleberg 1, 7332 LØKKEN VERK

Enebolig som er betydelig oppgradert i senere år. Stor eiertomt. Dobbelgarasje (fullisolert med løftebukk).



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 200 000,-
Omkostn.:	Kr 56 390,-
Total ink omk.:	Kr 2 256 390,-
Selger:	Tormod Folstad
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1947
BRA-i/BRA Total	161/219 kvm
Tomtstr.:	1942.5 kvm
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 421, bnr. 17
Oppdragsnr.:	1702260084

Velkommen til Uleberg 1!

Her finner man en særdeles godt oppgradert enebolig som er innholdsrik og har god planløsning. Familievennlig bolig med bl.a. 4 soverom, 2 stuer, eget vaskerom og toalettrom, bad, spisestue og moderne kjøkken.

Det har vært omfattende oppgraderinger siste 12 år:

- Renoverert bad i ca. 2014.
- Drenert.
- Nytt kjøkken ca. 2015.
- Innredet kjeller med 2 soverom, kjellerstue, wc og vaskerom.
- Oppgradert el-anlegg.
- Pusset opp soverom i 2. etg, ganger og stue/spisestue.
- Oppført dobbelgarasje som er isolert, har løftebukk, god takhøyde, flislagt gulv og varmepumpe.
- Skiftet flere vinduer.
- Nytt tak.

Både vedovn og varmepumpe i boligen. Lagt gulvvarme i gang og yttergang samt bad 1. etg. Også varme i gulv kjellerstue, ett soverom kjeller, gang og vaskerom i kjeller.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	53
Kommunal info	61
Avtale garasje	91
Tinglyst erklæring	92
Energiattest	93
Nabolagsprofil	98
Andre vedlegg	100
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 kvm

BRA - e: 58 kvm

BRA totalt: 219 kvm

TBA: 27 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 kvm

1. etasje

BRA-i: 68 kvm

2. etasje

BRA-i: 35 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 58 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1942.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor eiertomt med god biloppstillingsplass og plenareal.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sør for Løkken sentrum.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Skole (Montessori) og barnehage på Løkken

Skolekrets

Montessoriskole på Løkken. Felles skole for tidligere Meldal kommune i Meldal.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse langs Løkkenveien

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

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

«Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
renner og nedløp av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019-2022.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer.»

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Inntrengning av fukt i nederste del av samtlige baderomsplater I dusjsone.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsplater i dusjsone. Ingen tegn til fukt utover i de gamle platene.

Dokumentert med bilde

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad 1.etg og vaskerom i kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

JA

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smørebrann på gulv og oppdrett, sammen med mansjetter/prefabrikerte hjørner for alle overganger gulv-vegg.

Slukmembran rundt sluk med klem mot klemring i sluk.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak inkl. undertak og pipebeslag.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og væranda på stue.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier kunne informere om at boligen var etterisolert og asfalt vindtett montert.

Dette er ikke kontrollert eller sjekket ut over det

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

Ja

Vindu på gjesterom 2.etg kan ikke lukkes på grunn av skade på vindusramme.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny dobbelgarasje, ca. 65m².

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av veranda og inngangsparti.

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

Ja

Noen riss i grunnmur på soverom ved kjellernedgang.

Noe sig på tilbygg yttergang.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Ved overtakelse av boligen i 2014 var det tegn til saltslag på mur og fukt i gulv.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og isolering av grunnmur. Det ble også meislet opp hele betonggulvt i kjelleren og lagt ned dampsperre, isolasjon og varmekabler

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele boligen og isolering av grunnmur, inkl. grunnmursplast. Eget

røropplegg i grunn for håndtering av takvann.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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

Ja

Tilstedeværelse av mus på kott i 2.etg på vinterstid.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Musefeller i en kort periode fikk bukt med problemet. Ikke gjort prevantive tiltak utomhus.

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

Ja

Ufaglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: 2016: Eksisterende avløpsrør i betong ble byttet ut til plast i store deler av boligen. 2016-

2026: Etablering av rør-i-rør ved oppussing av bad, kjøkken, vaskerom og WC

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: - Nytt inntak og sikringsskap. - Varmekabler i 2. kjeller.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon i bolig. - Kjøkken. - Stue. - Gang. - 2.etg. -

3. Garasje.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: El-arbeid i forbindelse med renovering av kjeller.

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

Ja

Bruksendring av kjeller til:

- Soverom x2

- Vaskerom.

- WC.

- Kjellerstue.

Ny garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Ny garasje søkt og godkjent hos kommunen.

Bruksendring kjeller søkt og godkjent hos kommunen.

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

Ja

Bruksendring av kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Bruksendring søkt og godkjent. Ferdigattest OK

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Riss i gulv på ny garasje.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Leieavtale på tomt hvor den minste garasjen står.

Innhold

1. etg: Yttergang, gang, bad, stue, spisestue og kjøkken.

2. etg: Gang, 2 soverom (det ene har walk in closet mens det andre har stor skyvedørsgarderobe) og lagerplass i knevegger.

Kjeller: Kjellerstue, gang, wc, vaskerom og 2 soverom.

Dobbelgarasje som er oppført på 2010-tallet. Denne er isolert, har løftebukk, flislagt gulv og installert varmpumpe. Innbydende både for den som liker å skru bil og de som ønsker god og varm biloppstillingsplass. I tillegg eldre enkelgarasje. Merk at denne står utenfor tomten. Dagens eier har hatt avtale med grunneier om bruk av denne. Det gis ingen garanti for at avtalen videreføres på ny eier. Konferer megler ved ev. spørsmål.

Standard

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

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Boligen har malt tretrapper.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har baderomsplater. Nye våtromsplater i dusjsone i 2026.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking ble ikke foretatt da det ble skiftet våtromsplater i dusjsone i 2026. Det ble åpnet helt til sendere og dokumentert med bilder av selger.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrommet har lamiant på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet er ikke ventilert, noe som anbefales.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 1
Utvendig > Dører - 1
Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn -
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Forhold som har fått TGIU:

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt og i dobbelgarasje.

Dagens eier har hatt avtale med grunneier om bruk av eldre enkelgarasje som står utenfor tomten og på grunneiers eiendom. Eier betaler ca. kr. 600,- i året for bruk av denne. Det gis ingen garanti for at en slik avtale videreføres til ny eier. Om grunneier ikke tillater dette, vil ikke videre bruk av garasjen muliggjøres. Dette vil være kjøpers risiko.

Se for øvrig avtale med grunneier vedlagt i salgsoppgaven.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Både vedovn og varmepumpe i boligen. Lagt gulvvarme i gang og yttergang samt bad 1. etg. Også varme i gulv kjellerstue, ett soverom kjeller, gang og vaskerom i kjeller.

Sist tilsyn pipe/ildsted var iht. opplysninger fra kommunen i 2015 og feiing i 2021. Det var da ingen anmerkninger.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 200 000

Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

56 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 256 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 273 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 276 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 369 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Det betales i tillegg kr 5913,- til ReMidt for renovasjon i 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 443 050 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 772 199 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 421, bruksnummer 17 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:

5059/421/17:

22.11.1947 - Dokumentnr: 1509 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:421 Bnr:1

22.07.1948 - Dokumentnr: 951 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:421 Bnr:1

SAMT RETT TIL VANN M.V.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.05.26. Denne gjelder bruksendring av kjellerrom, fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er gitt godkjent bruksendring av kjelleretasje og mindre fasadeendring (innsetting av større kjellervinduer) i 2022. Kommunen opplyser:

"Søknaden gjelder bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel, og skal bestå av vaskerom, 2stk soverom, wc og kjellerstue. Eksisterende kjelleretasje består i dag av vaskerom og 4 boder. Eksisterende ytterdør i kjelleretasjen og trapp til 1.etg skal bestå.

Nye rømningsvinduer i soverom som er i tråd med krav til rømningsareal skal monteres på tiltaket."

Merk at det skal foreligge ferdigattest på ovennevnte bruksendring. Kommunen opplyser i skriv vedr. bruksendringen følgende:

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

Selger har ordnet med ferdigattest, som ble gitt av kommunen 04.05.26.

Det er kun mottatt tegninger av kjeller ifbm. bruksendring og garasjen. Megler får dermed ikke kontrollert dagens bruk med godkjente tegninger, annet enn boligens underetasje.

Da det ikke foreligger tegninger er også boligens byggeår ikke dokumentert. Det tas derfor forbehold om byggeår, og et ev. avvik aksepteres av kjøper.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat fra avkjøring Løkkenveien. Oppkjørselen går over egen eiendom, og flere eiendommer lenger inn i Uleberg passerer her. Da det er privat vei må det kostes for brøyting, strøing og vedlikehold av veien.

Vann og avløp er offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse - nåværende. Iht. planopplysninger fra kommunen er ca. 6 kvm innenfor LNFR-areal.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger reguleringsplan, og at det er kommuneplan som gjelder.

Det er pågående rullering av kommuneplan.

Kopi av reguleringskart og kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 48 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913118219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

12.05.2026









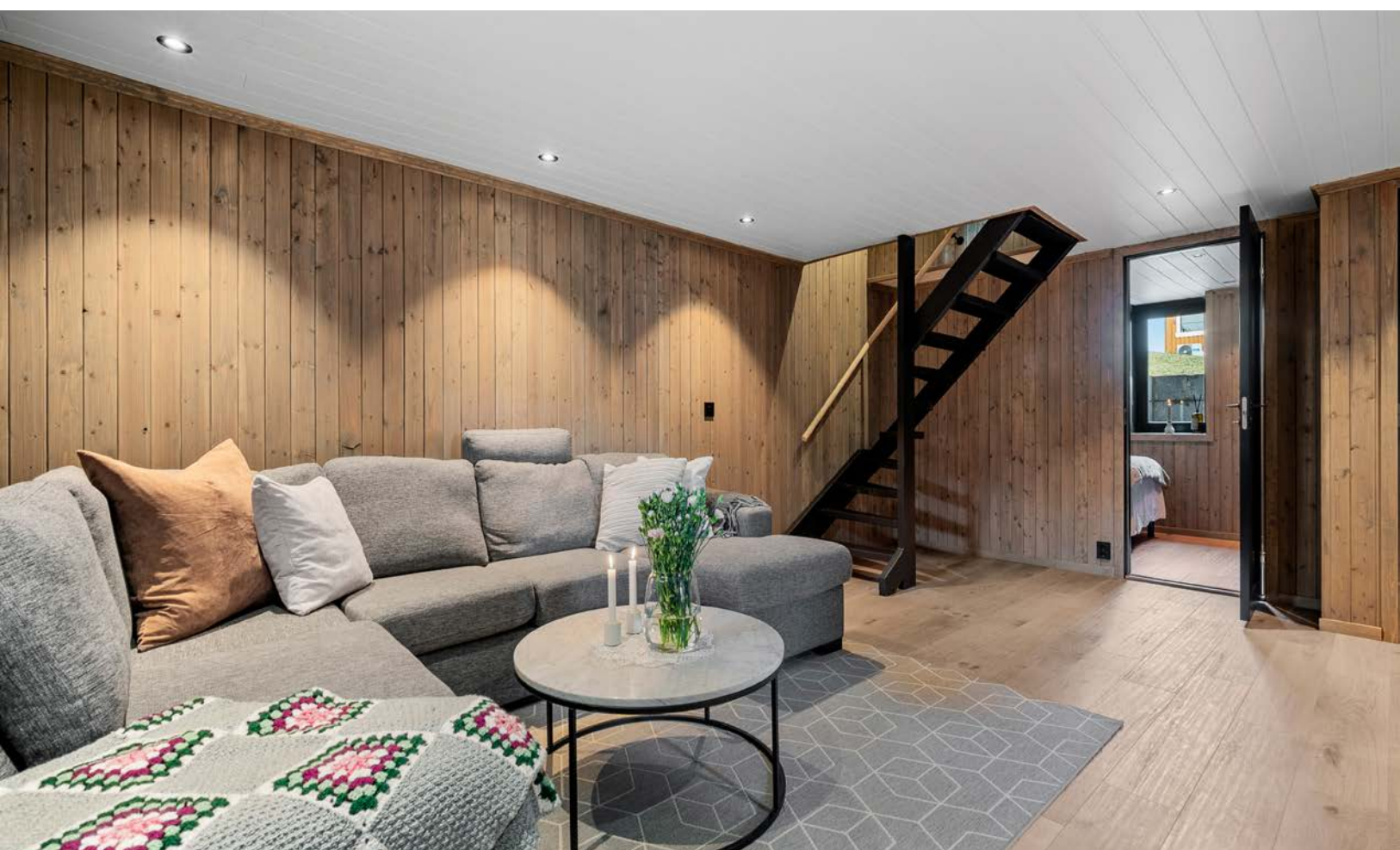








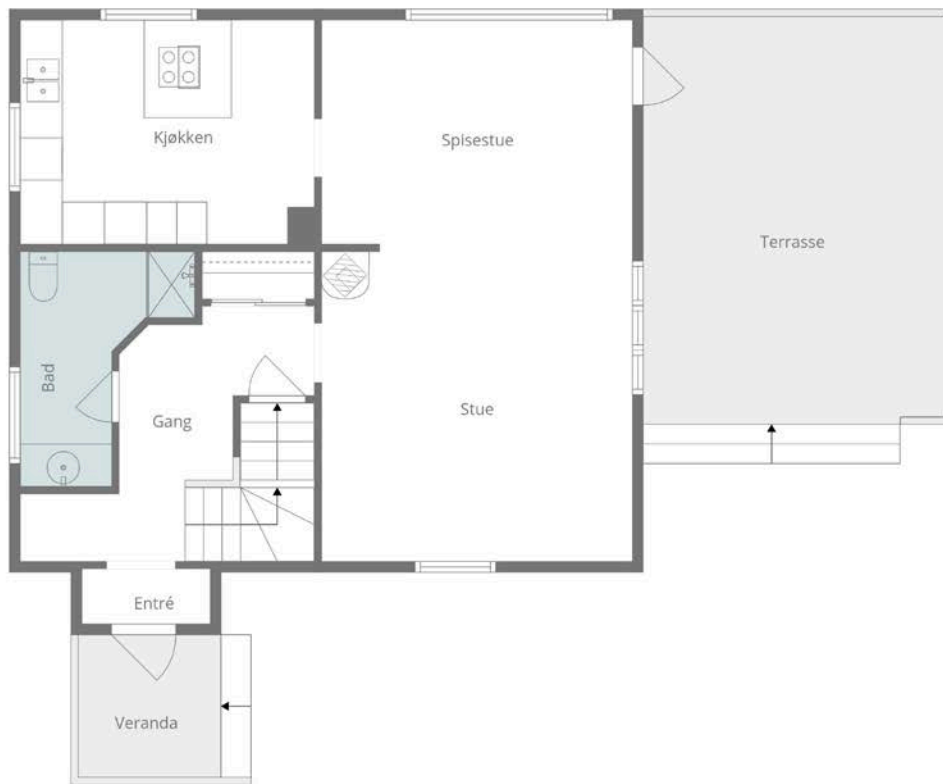




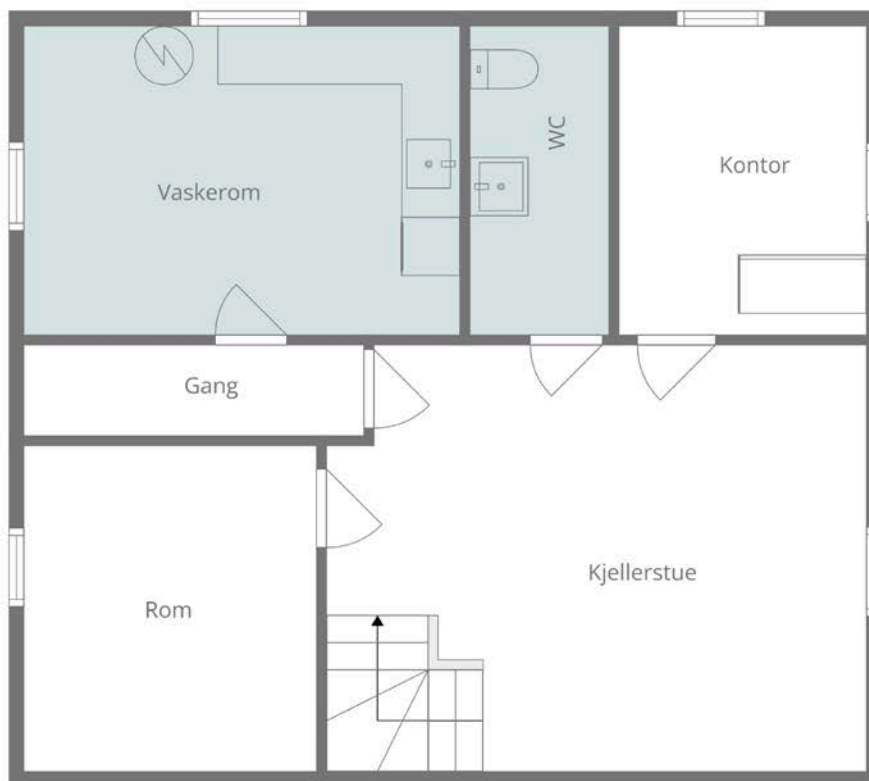






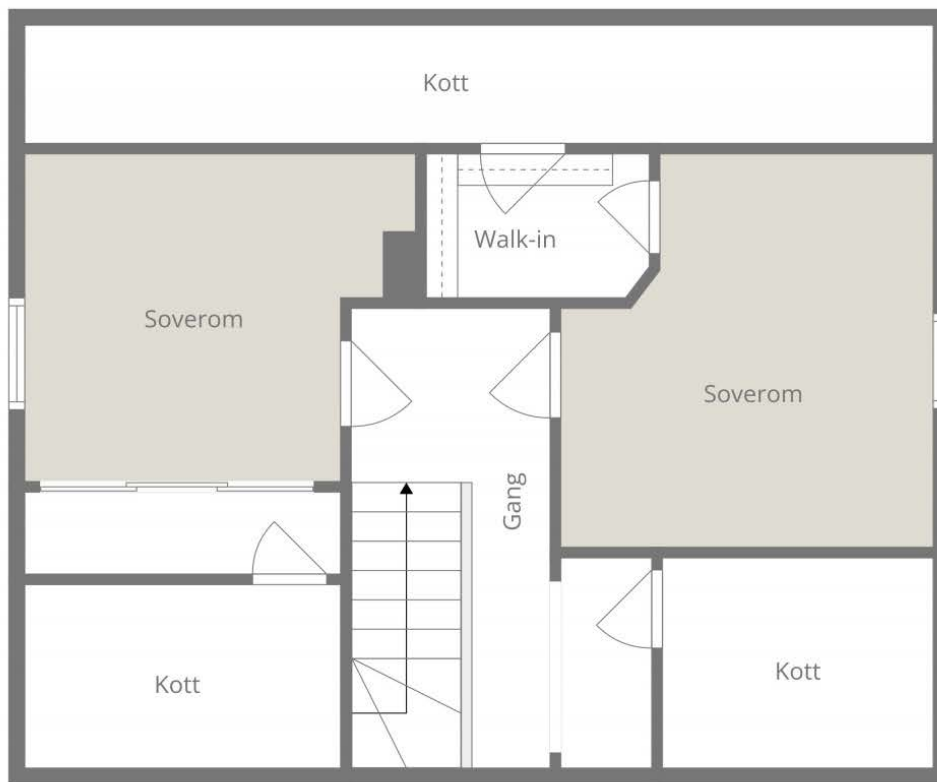


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Uleberg 1, 7332 LØKKEN VERK



ORKLAND kommune



gnr. 421, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 18900-1746

Eiendomsverdi ref nr: HY1263

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppsatt i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og metallplater som takteking. Boligen er vesentlig oppgradert de senere år, men det bemerkes at enkelte bygningelementer er i fred med å nå / har nådd forventet brukstid og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, begrenset / usikker restlevetid.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. renner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019-2022. Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse av trevirke, anlagt på piler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Boligen har malt tretrapper. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har baderomsplater. Nye våtromsplater i dusjsone i 2026. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking ble ikke foretatt da det ble skiftet våtromsplater i dusjsone i 2026. Det ble åpnet helt til sendere og dokumentert med bilder av selger.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har lamiant på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet er ikke ventilert, noe som anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. I følge selger blir det utført el-kontroll for salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2016. Bygningen har betonggrunnmur. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

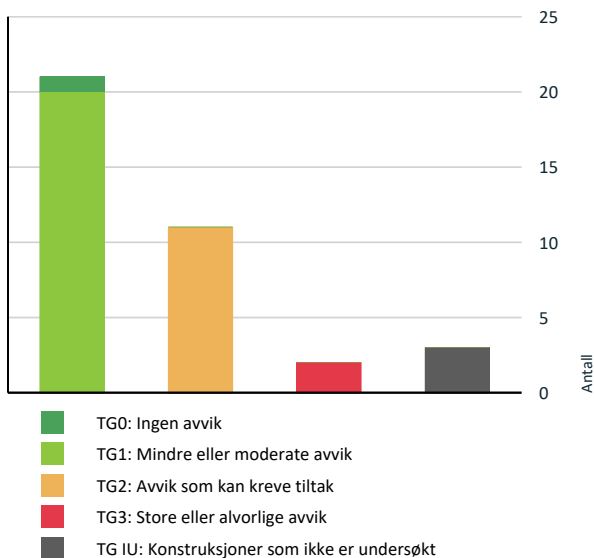
[Gå til side](#)

Enebolig

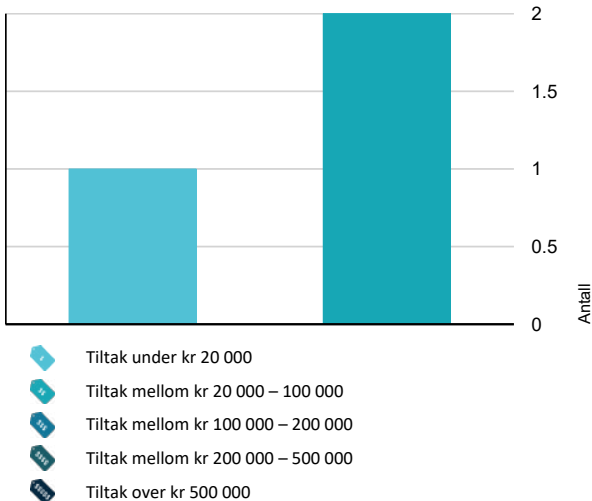
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kun tegninger av kjelleretasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammen drag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

renner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Detr registreres stedvis sprekninger i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

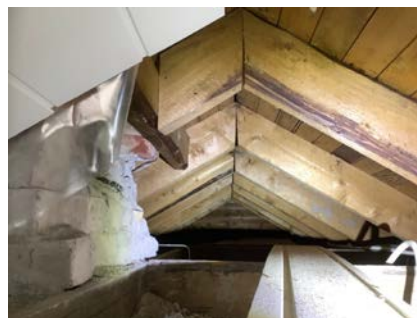
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres stedvis gjennomgående spiker i taktro.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales å etablere ventilert i gavlvegger.



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019-2022.

Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2. etasje.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis skader i laminatgulv på kjøkken, samt normal bruslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Etasjeskiller i vinsfang er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å montere innvendig rør i pipe.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Nye våtromsplater i dusjsone i 2026.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da det ble skiftet våtromsplater i dusjsone i 2026. Det ble åpnet helt til sendere og dokumentert med bilder av selger.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres skade i laminatgulv

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har lamiant på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet er ikke ventilert, noe som anbefales.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

I følge selger blir det utført el-kontroll for salg.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Etterspør samsavraserklæring

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straktiltak.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget er skrående mot øst.

TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

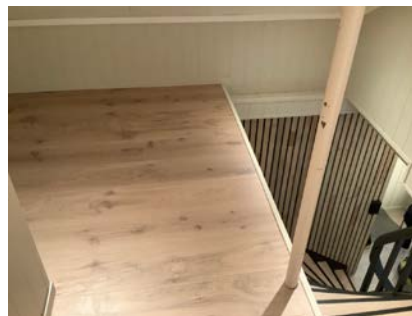
Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på loft.
Det registreres stor åpning mellom trinn og rekkverk i kjellertapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

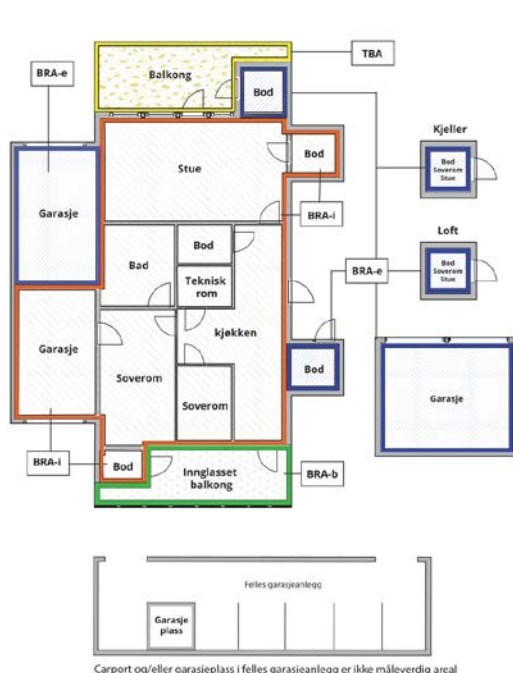
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	68			68	27
2. etasje	35			35	
Kjeller	58			58	
SUM	161				27
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad, trapperom, stue, kjøkken		
2. etasje	Trapperom, gang, 2 soverom		
Kjeller	Trapperom, 2 soverom, toalettrom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kun tegninger av kjelleretasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Innredet kjeller. Ny takteking i 2021.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		58		58	
SUM		58			
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Det bemerkes at garasje står utenfor tomtegrense, men i følge selger foreligger det avtale om dette.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Egil Indergård	Takstingeniør
	Tormod Folstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	421	17		0	1942.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Uleberg 1

Hjemmelshaver

Folstad Tormod

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2016

Kommentar**Standard**

.

Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard**

.

Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tormod Folstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Uleberg 1

7332 Løkken Verk

5059-421/17/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Inntrengning av fukt i nederste del av samtlige baderomsplater I dusjsone.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsplater i dusjsone. Ingen tegn til fukt utover i de gamle platene. Dokumentert med bilder.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad 1.etg og vaskerom i kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran på gulv og oppdrett, sammen med mansjetter/prefabrikerte hjørner for alle overganger gulv-vegg. Slukmembran rundt sluk med klem mot klemring i sluk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak inkl. undertak og pipebeslag.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og væranda på stue.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Førrige eier kunne informere om at boligen var etterisolert og asfalt vindtett montert. Dette er ikke kontrollert eller sjekket ut over det.

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

♦ Ja

Vindu på gjesterom 2.etg kan ikke lukkes på grunn av skade på vindusramme.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny dobbelgarasje, ca. 65m².

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av veranda og inngangsparti.

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

♦ Ja

Noen riss i grunnmur på soverom ved kjellernedgang.
Noe sig på tilbygg yttergang.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ved overtakelse av boligen i 2014 var det tegn til saltslag på mur og fukt i gulv.

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

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og isolering av grunnmur. Det ble også meislet opp hele betonggulvt i kjelleren og lagt ned dampspærre, isolasjon og varmekabler.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele boligen og isolering av grunnmur, inkl. grunnmursplast. Eget rørlegg i grunn for håndtering av takvann.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstedeværelse av mus på kott i 2. etg på vinterstid.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Musefeller i en kort periode fikk bukt med problemet. Ikke gjort prevantive tiltak utomhus.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: 2016: Eksisterende avløpsrør i betong ble byttet ut til plast i store deler av boligen. 2016-2026: Etablering av rør-i-rør ved oppussing av bad, kjøkken, vaskerom og WC.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: - Nytt inntak og sikringsskap. - Varmekabler i kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon i bolig. - Kjøkken. - Stue. - Gang. - 2.etg. - Garasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: El-arbeid i forbindelse med renovering av kjeller.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bruksendring av kjeller til:

- Soverom x2
- Vaskerom.
- WC.
- Kjellerstue.

Ny garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ny garasje søkt og godkjent hos kommunen.

Bruksendring kjeller søkt og godkjent hos kommunen.

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

♦ **Ja**

Bruksendring av kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bruksendring søkt og godkjent. Ferdigattest OK.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Riss i gulv på ny garasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Leieavtale på tomt hvor den minste garasjen står.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tormod Folstad

Uleberg 1
7332 LØKKEN VERK

Vår saksbehandler
Alf Martin Granheim

Saksnummer
BYGG-22/00351
oppgis ved alle henvendelser

Dato
05.04.2022

421/17 Uleberg 1, godkjent bruksendring av kjelleretasje og mindre fasadeendring (innsetting av større kjellervinduer).

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 421 / 17 / 0 / 0
Tiltakshaver Tormod Folstad

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel samt mindre fasadeendring (større kjellervinduer), og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang på følgende vilkår:

- De nye kjellervinduene og dører må oppfylle de krav som er i TEK17 angående krav til rømningsareal (lysåpning).
- Krav til utforming og annet oppholdsareal må være i tråd med TEK17 § 12-7 når det gjelder romhøyder på oppholdsrom.

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

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

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Alf Martin Granheim

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 48 30 00

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**Generell informasjon**

Vi mottok komplett søknad den 30.03.2022.

Tegninger og annen dokumentasjon mottatt samme dato, og ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel, og skal bestå av vaskerom, 2stk soverom, wc og kjellerstue. Eksisterende kjelleretasje består i dag av vaskerom og 4 boder.

Eksisterende ytterdør i kjelleretasjen og trapp til 1.etg skal bestå.

Nye rømningsvinduer i soverom som er i tråd med krav til rømningsareal skal monteres på tiltaket.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel, Meldal kommune, vedtatt 20.06.2018

Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Privatrettslige forhold

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

Naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet på dette tiltaket da kommunen mener dette ikke var nødvendig, da det ikke er noen som blir vesentlig berørt av dette tiltaket med nye kjellervinduer og innvendig bruksendring av kjelleretasje.

Byggeprosjektet ifm. bruksendringenPlanløsning/universell utforming

Tiltaket må utføres i tråd med bygningsteknisk forskrift TEK17 § 12

Utsyn/dagslys

Nye større kjellervinduer i oppholdsrom (soverom) oppfyller minstekravet med de som er oppgitt i søknaden.

Vann, avløp

Ingen endring, da eksisterende vaskerom har innlagt vann og avløp.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- De nye kjellervinduene og dører må oppfylle de krav som er i TEK17 angående krav til rømningsareal (lysåpning).
- Krav til utforming og annet oppholdsareal må være i tråd med TEK17 § 12-7 når det gjelder romhøyder på oppholdsrom.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**Gebyrer og avgifter**

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

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at prosjektet med bruksendringen og innvendige endringer blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

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

Vilkår for tillatelsen Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk hele bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan og bygningsloven § 21-10. Skjema for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse finnes på: Skjema for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse finnes på:

<https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/Byggesaksblanketter/>

www.orkland.kommune.no

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

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.

Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

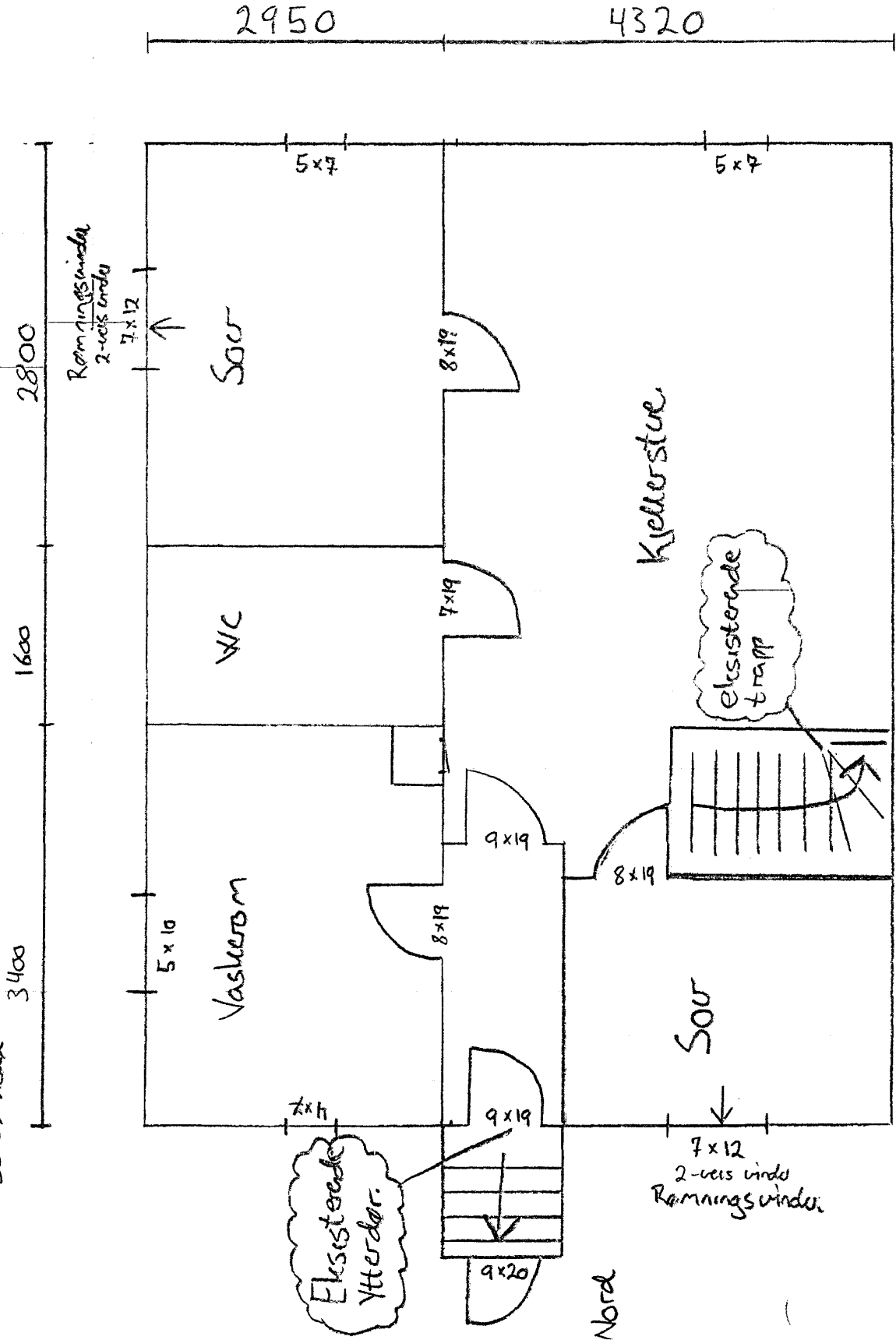
Kostnader ved klagesaken

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

Planblisse.
30.03.2022

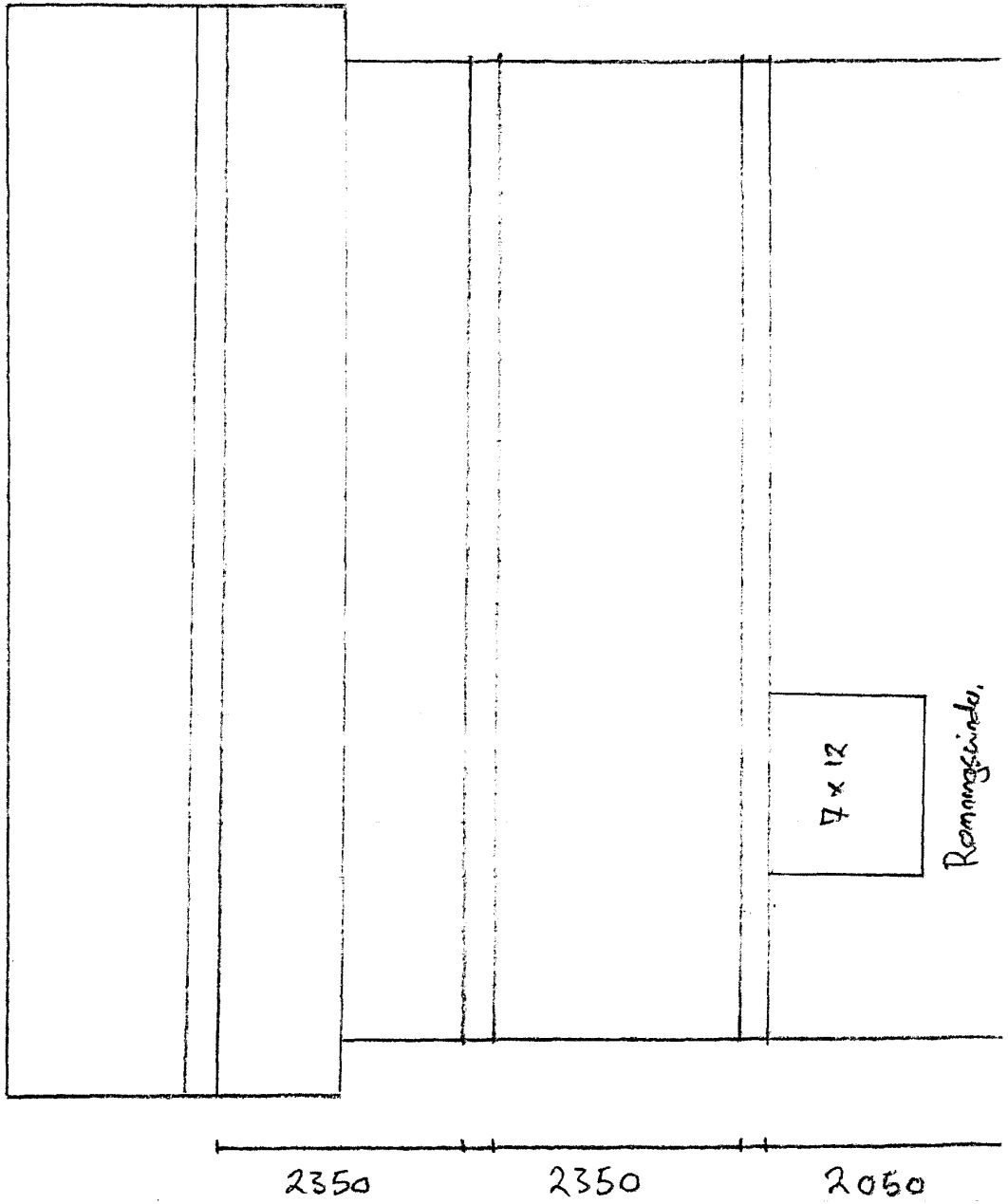
Øst

Vedlegg 2.



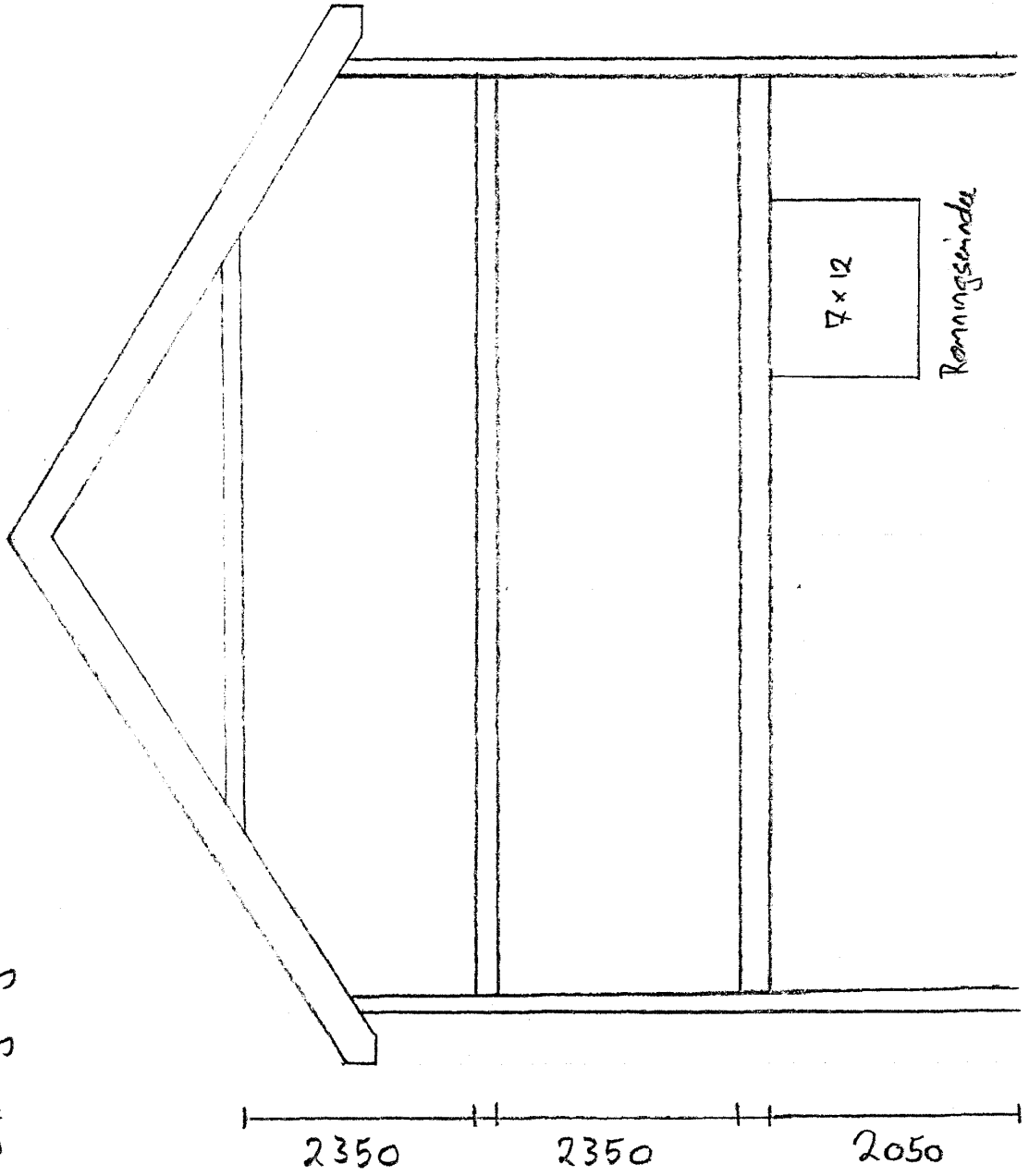
Verdlegg 3.

30.03.2022
Snittegning.



Vedlegg 4.

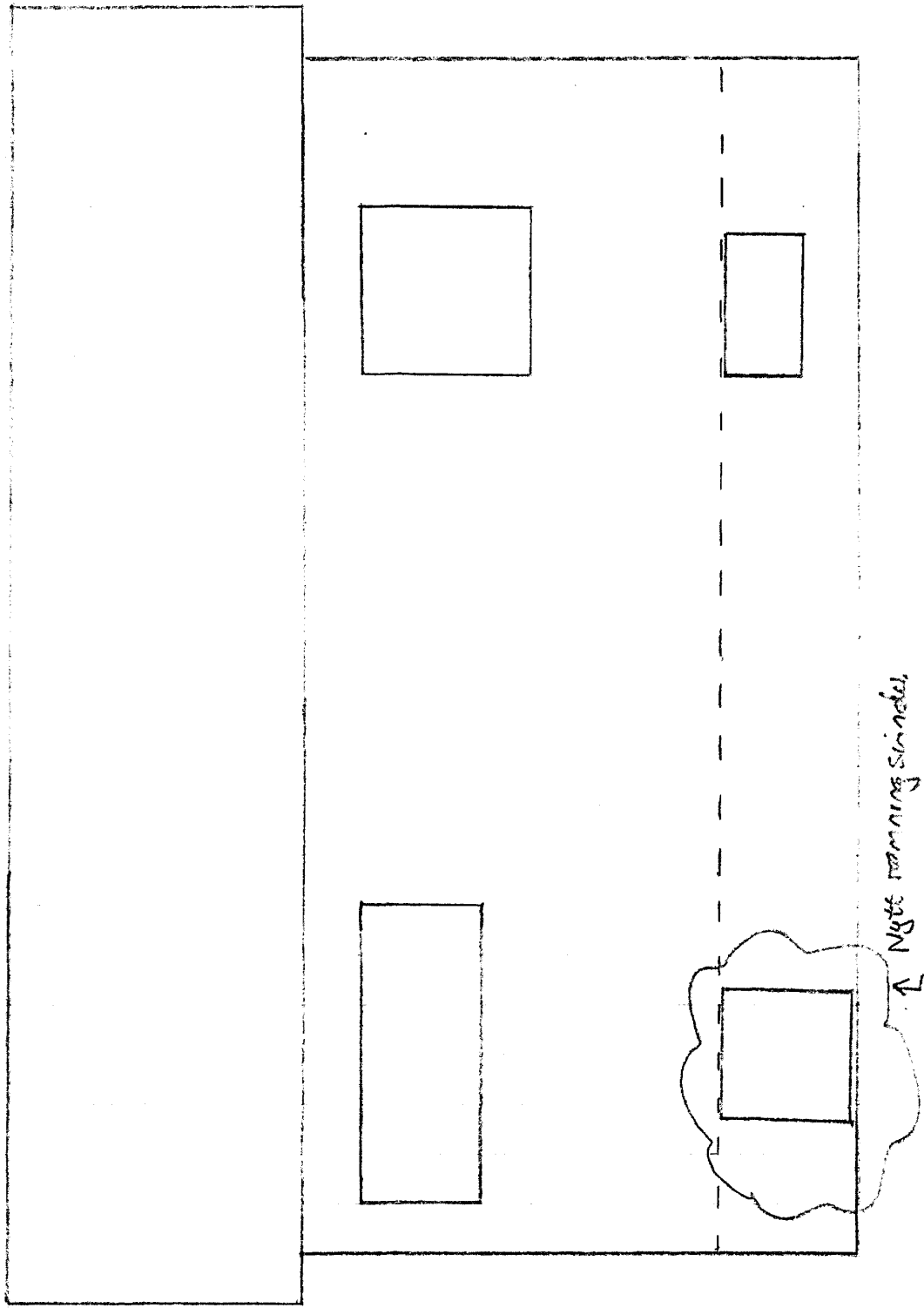
30.03.2027.
Snittegning!



30.03.2022
Fasadetegning.

OST

Vedlegg 5.

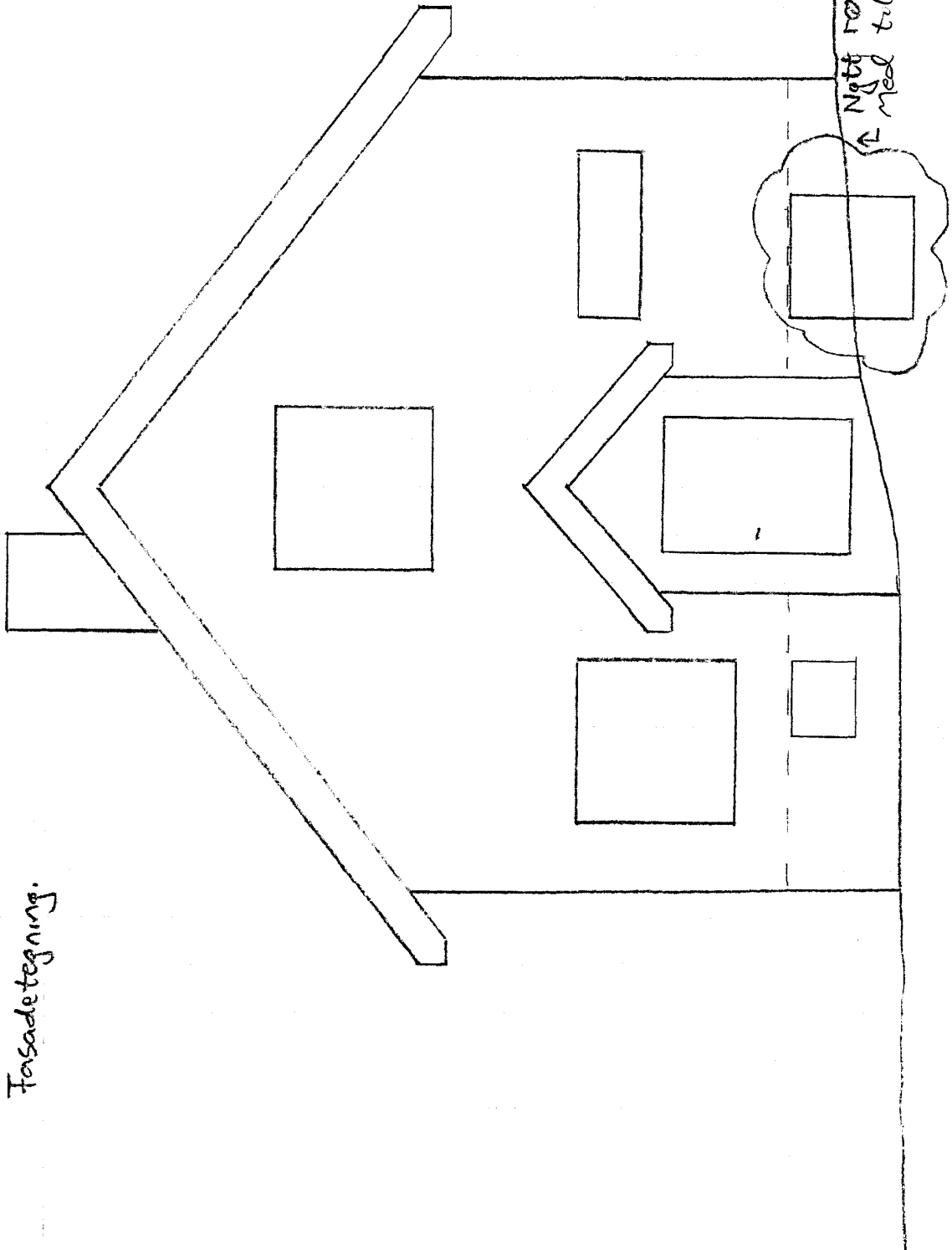


↑ Nytt romning sinidel.

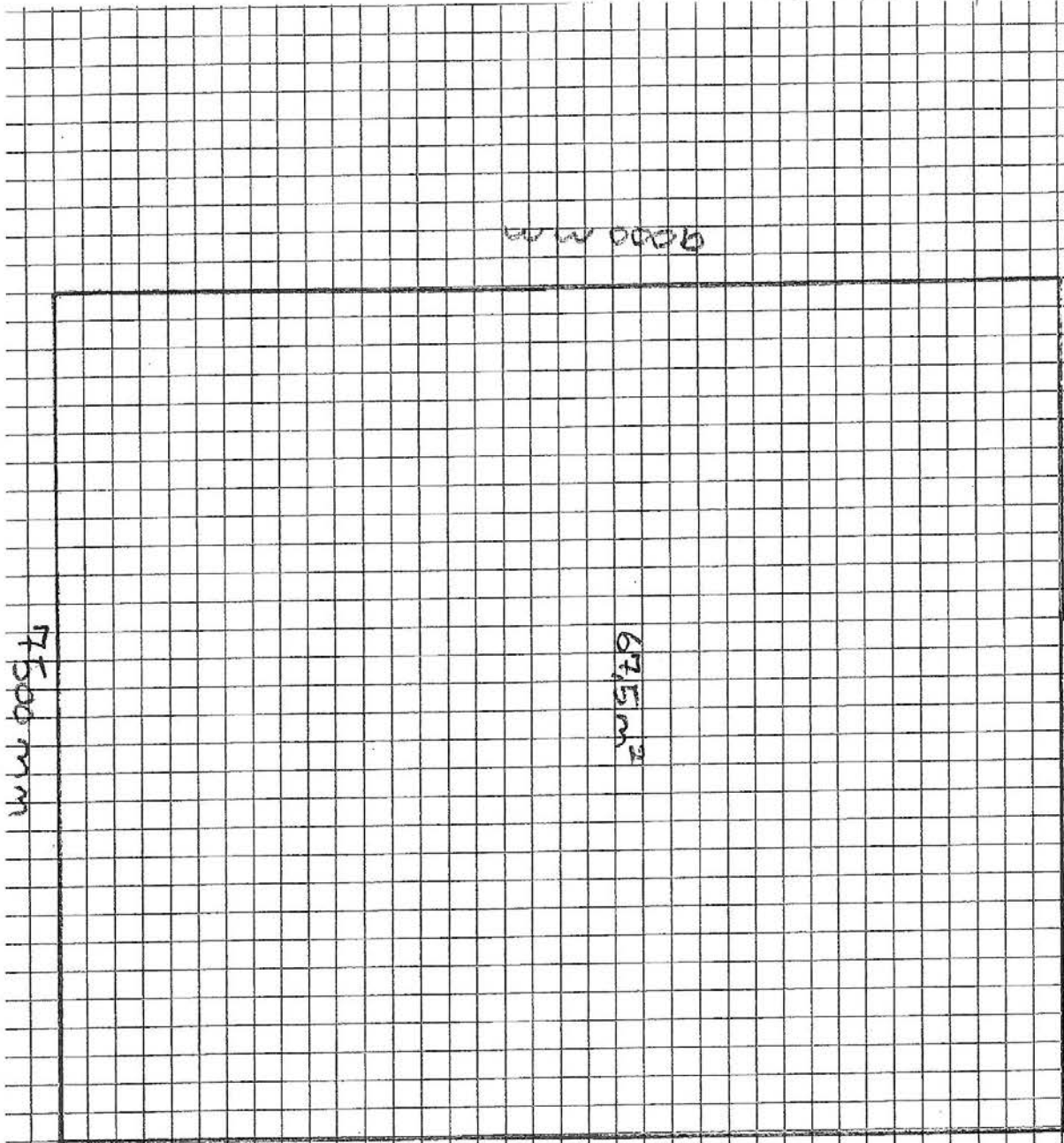
NORD

Vedlegg 6.

30.03.2022
Fasadetegning.

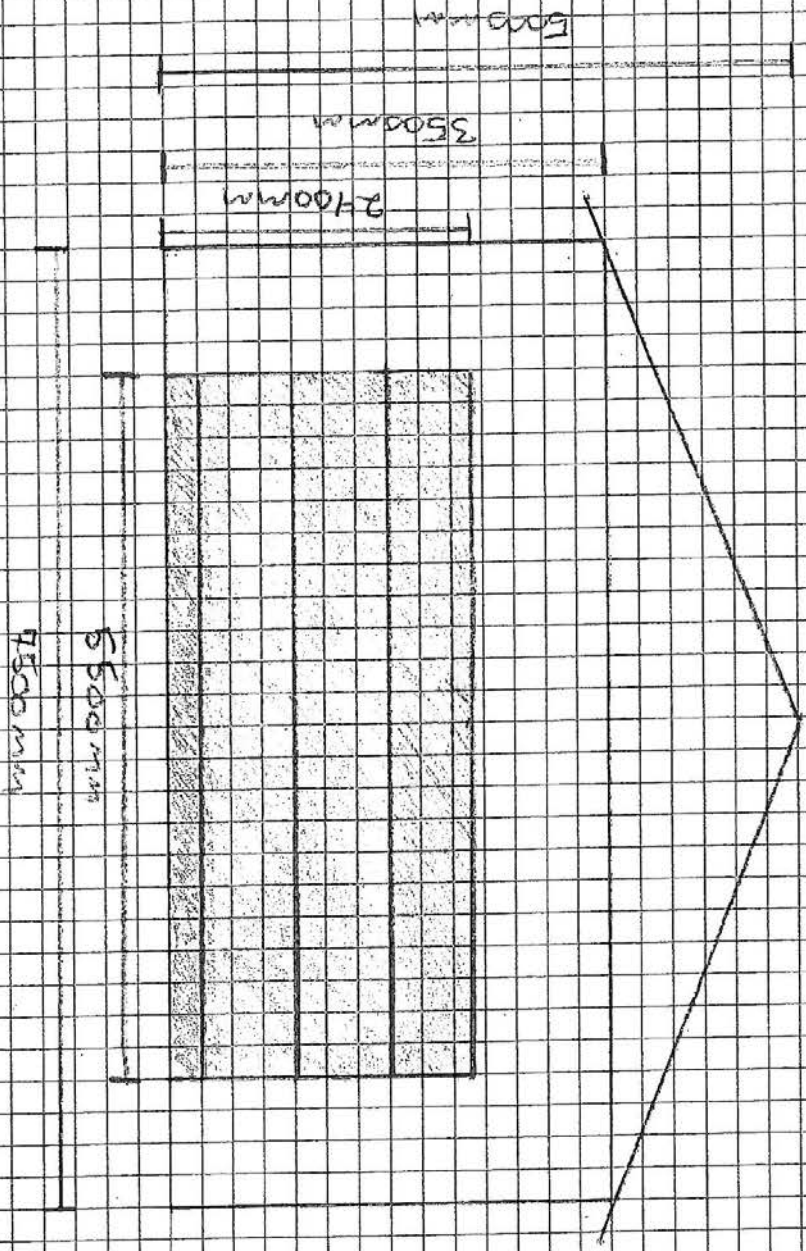


↑ Nytt romningsvindus
med tilhørende kuleert.



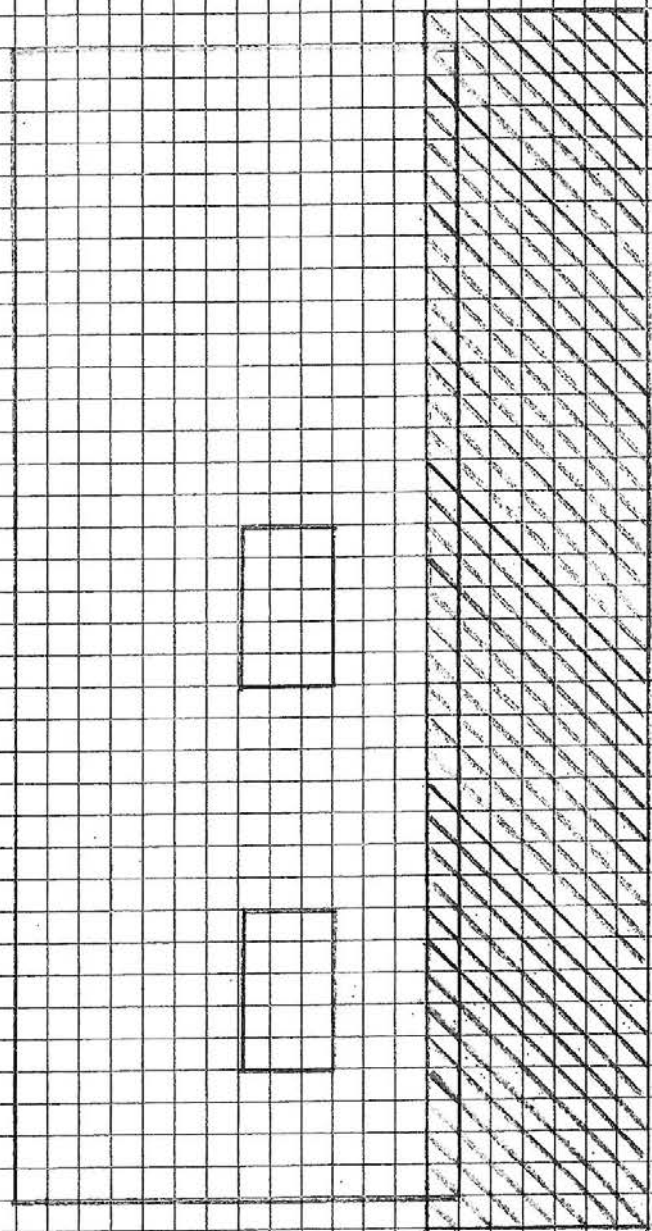
Vedl. 3
Side Table

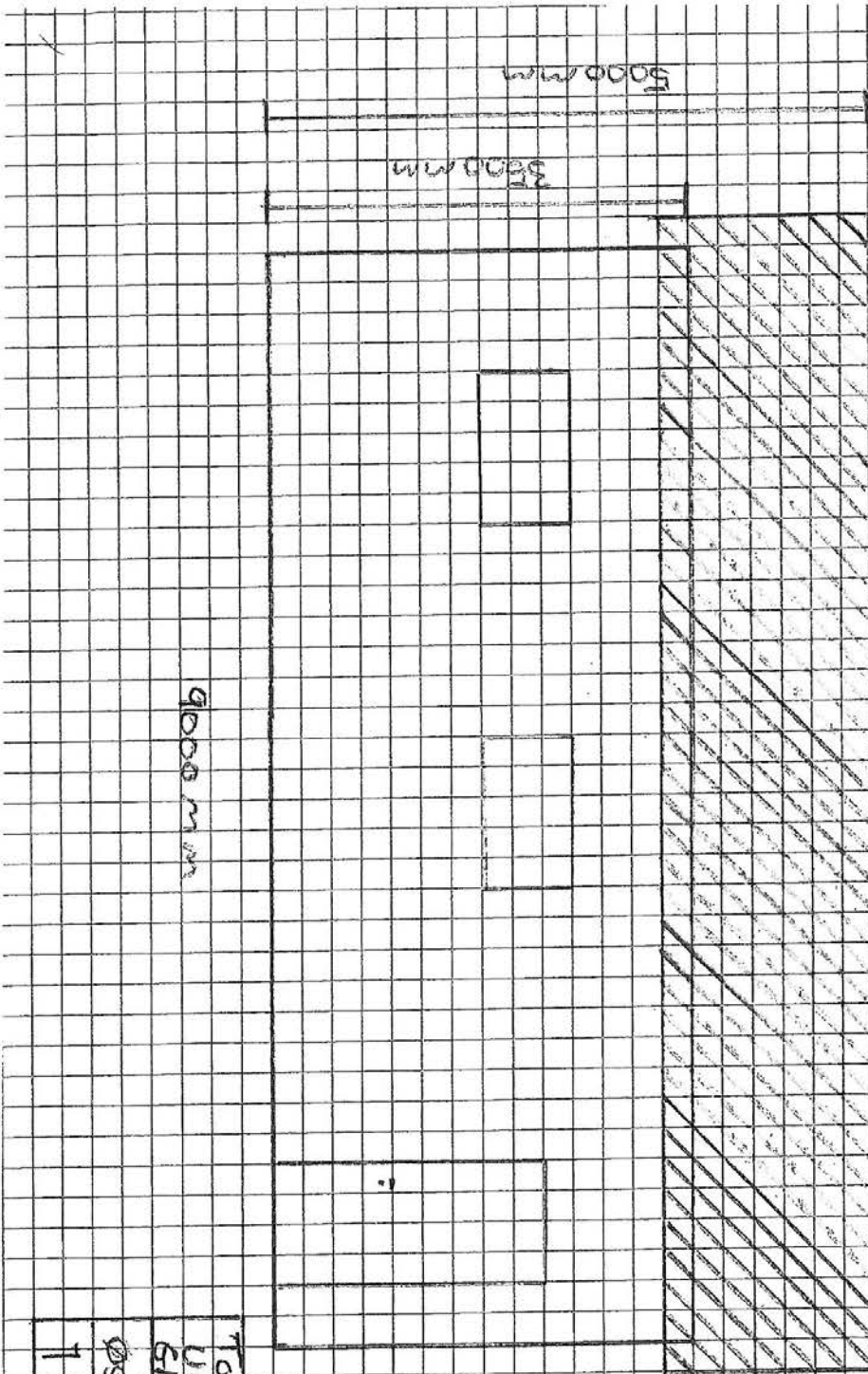
Totmool Total
dip. 1607, 610071 B.M. 114
GRUNNTEI
1 ROTE = 250mm



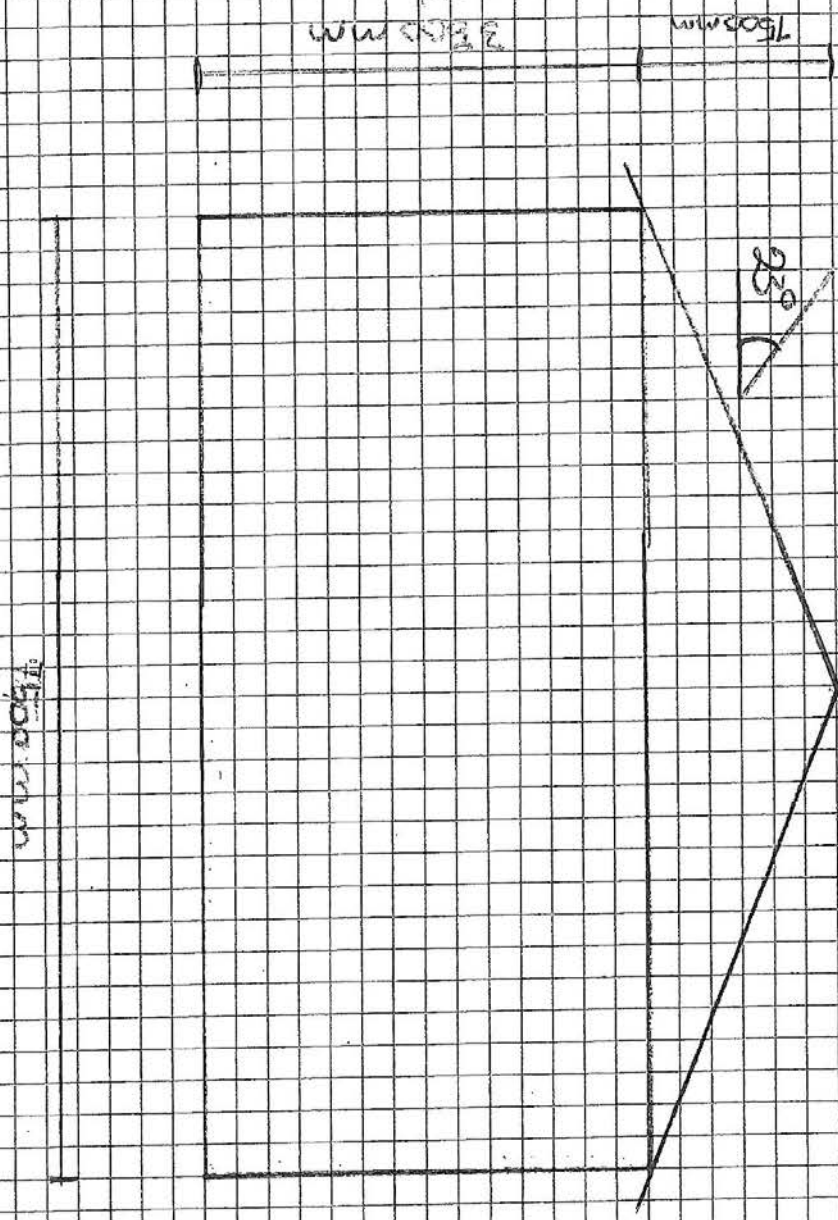
TORVAD + OLSTAD
 ULIEBERG 1
 GNRI: 211 5NR: 117
 NORD
 1 ROTE = 2500 mm

TORMOD FOLSTAD
VLEBERG
GNR: 21, 3 NR: 17.
VEST
YRUTE = 250mm





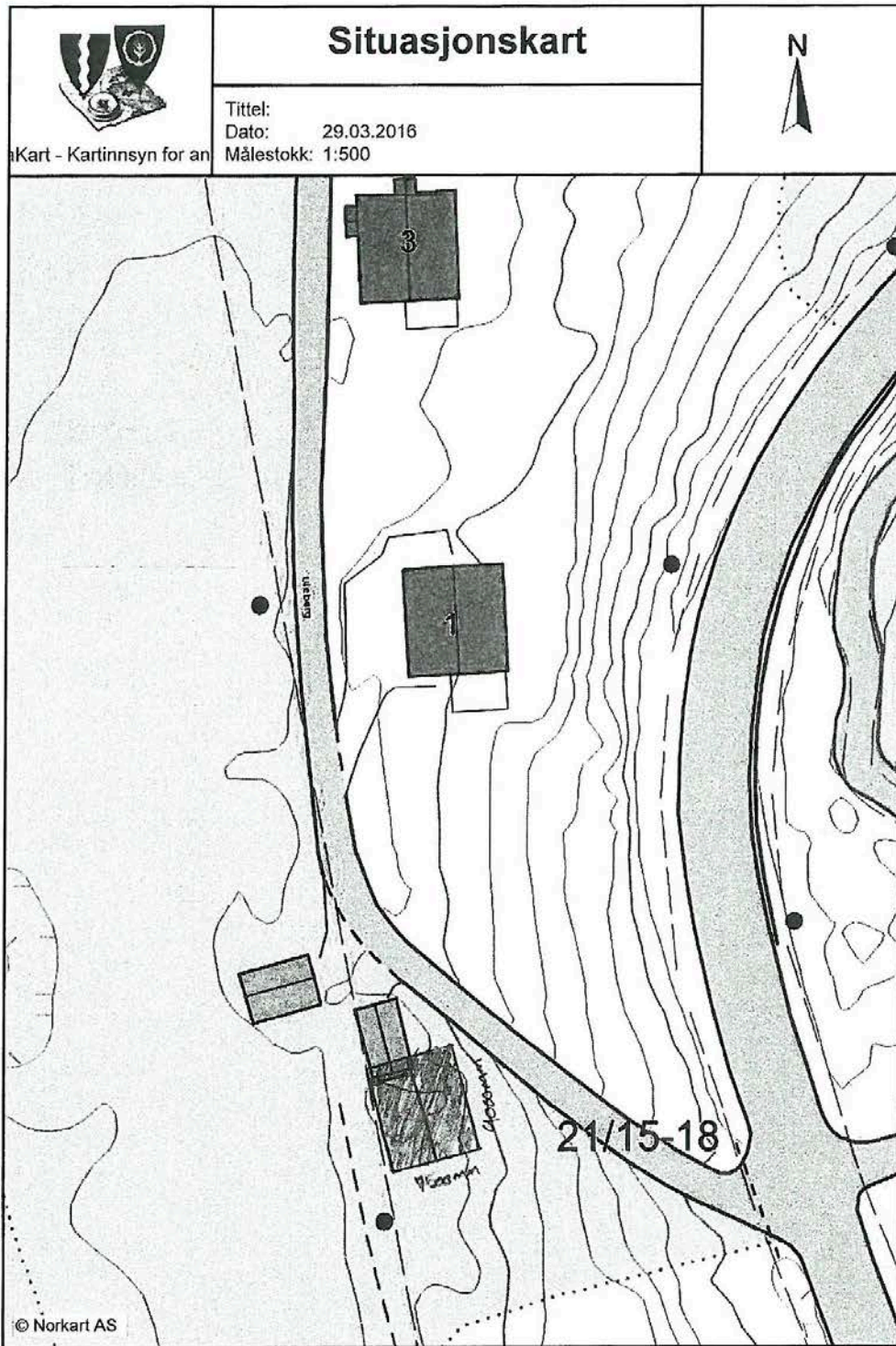
TRIMOD FOLSTAD
 ULBERG 7
 SNR: 21, BNRI: 19.
 ØSIDE
 TRUTE = 250mm



Formed to be used with 7.5mm x 25mm SQR RATE = 250mm

Saksf 16/627-1 Vedlegg 2

Vedl 2



- * Garage som er på tegningen idag er reist tidligere.
- * Ny grasse plasseres innenfor tomtegrense som blir fastsatt i oppmåling

Side 1 av 2

Tegnforklaring

Arealressurs

	Arealressursgrense
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Skog
	Åpen fastmark
	Myr
	Trestøt, ikke relevant

Høydeinformasjon

	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Følsomhetskurve 1m

Innsjøer og vassdrag

	Innsjø
	Innsjøkant
	Elv/Bekk
	Elv/Bekk kant usikker
	Elv/Bekk kant
	Kanal/Grøft kant usikker
	Kanal/Grøft kant
	Elv/Bekk midt usikker
	Elv/Bekk midt

Vegsituasjon

	Veg
	Vegdekkekant
	Annen vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Autovern

Traktorveg Sti

	Traktor/Herreveq midt
	Sti

Ledningsnett EL

	Høyspentledning
	Høyspentmast orniss
	Stolpe vellys
	Enkel stolpe
	Stor stolpe

Bygningsmessige anlegg

	Bru
	Bruavgrensning
	Annen gjerde
	Flaqqstang
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Lodrett forsteiningsmur
	Vegg frittstående

Vegsituasjon

	Stikkrenne
--	------------

Bygninger

	Bollabygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygning punkt
	Annen bygning
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspann
	Menelinje

Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Godkj. Tiltak
	Uspes. Tiltak
	Omst. Tiltak

Eiendomsinformasjon

	Eiendomsteig
	Eiendomsgrænse - Uneyaktig
	Eiendomsgrænse - Hjelpeinje
	Gårds- og bruksnummer

Høydeinformasjon

	Høydetall på tellekurve
--	-------------------------

Stedsnavn og andre tekst

	Navn på vann, liten skrift
	Navn på grustak o.l.
	Navn på gårder
	Navn på hus, hytte, seter
	Vegnummer

Adresser

	Adresspunkt tekst
	Gateadresse

Tormod Folstad
Uleberg 1

7332 LØKKEN VERK

Deres ref: .

Vår ref: 16/627-2/AMGR

Vedtaksdato,09.05.2016

Delegert sak

Utvalg/styre:	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	060/16

Vedtak gjort i medhold av delegeringsreglement for Meldal kommune.

Søknad om tiltak uten ansvarsrett gnr.21 bnr.17-Oppføring av garasje**Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1, jfr. § 20-2 godkjenner Meldal kommune oppføring av garasje på eiendommen gnr. 21 bnr. 17.

Følgende må etterkommes:

1. De innsendte tegninger skal legges til grunn for arbeidets utførelse. Gjennomføringen må skje i henhold til Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
2. Tiltaket må utføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene og gjeldende plan: Kommuneplanens arealdel 2011-2022, Delplan Løkken.
3. Materialer som evt. skal kjøres bort etter bygging må sorteres og deponeres på offentlig godkjent deponeringsplass.
4. Situasjonsplan som viser nøyaktig plassering i forhold til eksisterende bebyggelse, skal følges og brukes på tiltaket.
5. Brukstillatelse/ ferdigattest vil ikke bli gitt før ansvarlig søker skriftlig har anmodet om det.
6. Ved endringer på tiltaket kreves søknad om endring av gitt tillatelse. (Bygg-blankett 5168)

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det

samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Henvendelse fra:
Tormod Folstad
Uleberg 1
7332 LØKKEN VERK

Saksopplysninger:

I forbindelse med denne byggesaken krever kommunen at det blir foretatt en oppmålingsforretning p.g.a uklare grenselinjer mot sør der tiltaket med oppføring av garasjen skal skje. Denne saken er igangsatt og plasseringen av garasjen skal være innefor tomtegrensa som blir fastsatt ved oppmåling.

Når det gjelder selve bygningen som skal oppføres, så er dette en dobbelgarasje med et **BYA-areal på 67,5m² og et BRA-areal med ca.62m²**. Denne skal oppføres i bindingsverk m/tømmermannskledning, og selve takkonstruksjonen er utført med takstoler som har saltaksform og med en takvinkel på ca. **23°**. Selve bygnings mål er 7,5 meter i bredde og en lengde på 9 meter. Møne og rafthøyde er oppgitt til henholdsvis 5 og 3,5 meter(så denne garasjen er litt høyere enn en vanlig garasje, men er innefor de krav som stilles ved denne type garasjeanlegg). I garasjens nordvegg (gavlvegg) skal det være en leddport med et mål på 2,4 meter i høyde og en bredde på 5,5 meter. På østsiden er det tiltenkt en dør og 2stk. vinduer, samt at på vestsiden skal det også være 2stk. vinduer.

Dokumenter vedlagt søknaden:

- Søknad om tiltak uten ansvarsrett
- Gjenpart av nabovarsel
- Kvittering for nabovarsel
- Situasjonsskart over området
- Tegninger av tiltaket(plan og fasader)

Gjelder: Oppføring av dobbelgarasje på eiendommen gnr.21 bnr.17

Bebygd areal: 67,5m²

Bruksareal: 62m²

Byggested: Uleberg på Løkken Verk i Meldal kommune

Saksbehandlerens vurdering:

På dette tiltaket må gjeldene forskrifter i henhold til TEK10 (bygningsteknisk forskrift) brukes på tiltaket. Dette gjelder alle forskrifter som går under denne type bygninger, slik at bygget blir godkjent ved et eventuelt tilsyn fra kommunens side. Plan- og bygningsloven sine bestemmelser og sitt lovverk(forskrifter) må også brukes og følges.

Vedtaket kan påklages i henhold til lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra melding om avgjørelsen er mottatt.

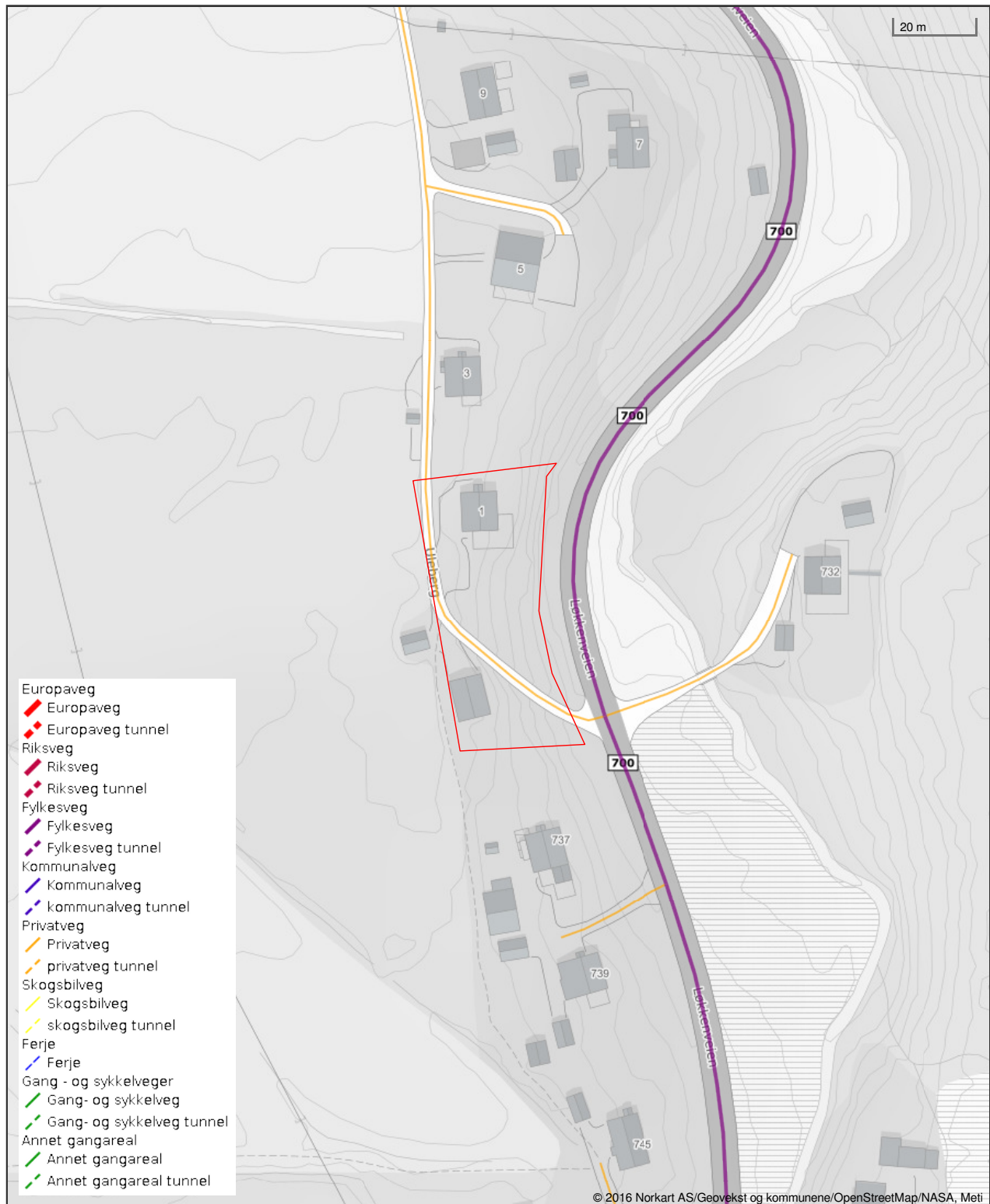
Med vennlig hilsen
Meldal kommune

Alf Martin Granheim
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 421/17//






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 22.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	421	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	113226514	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	183941143	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Uleberg 1, 7332 LØKKEN VERK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	1	4	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.02.2015	Tilsyn	30.06.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 113226514

BruksenhetId	554046444	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300556958	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 554046444.

BruksenhetId	113226575	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	183941135	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse
----------------------	---------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113226575.

BruksenhetId	113226574	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	183941127	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

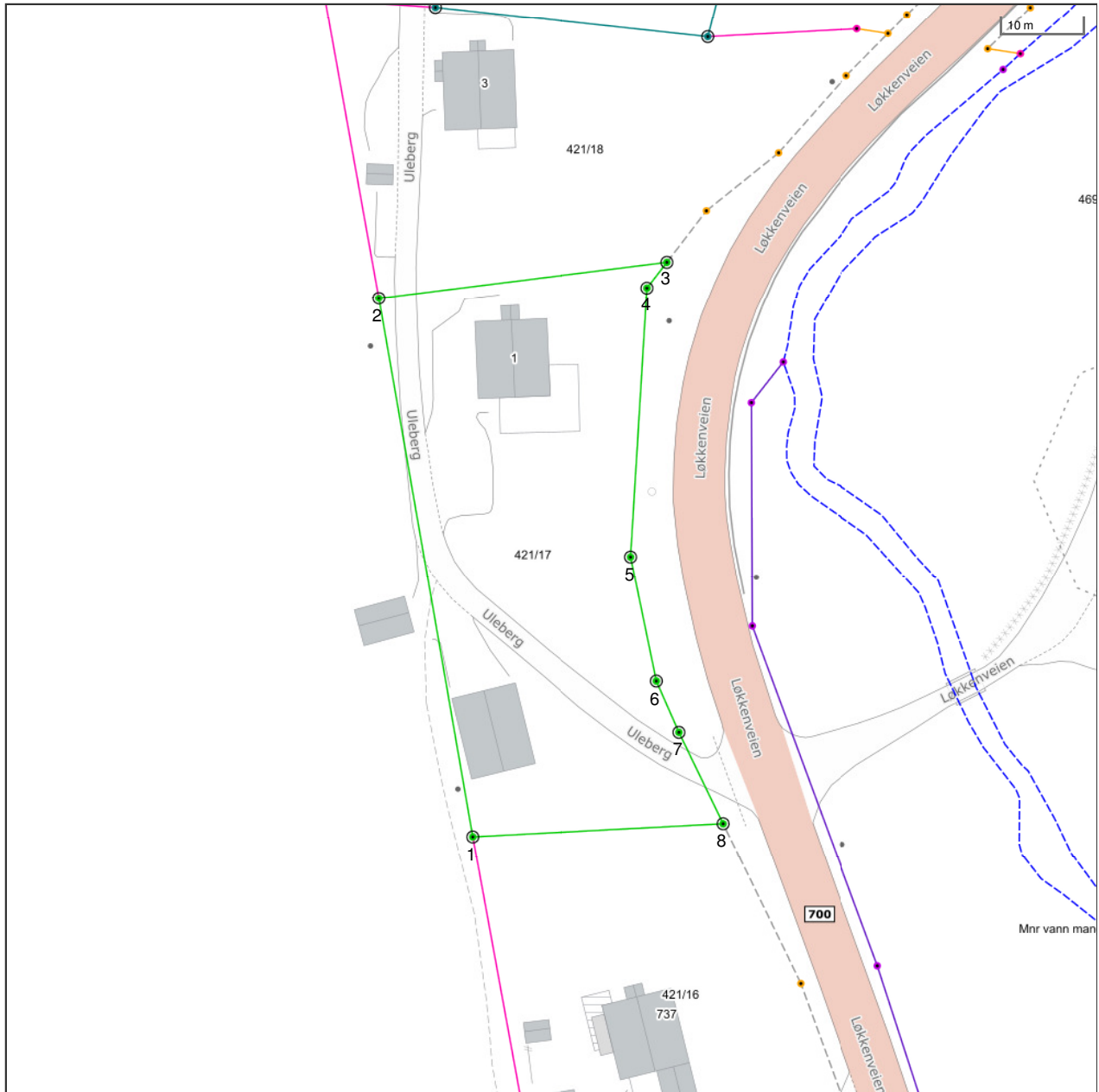
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse
----------------------	---------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113226574.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Eiendomskart for eiendom 5059 - 421/17//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 942,50 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6995717,8	Øst	535221,55	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6995682,67	535210,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,06	
2	6995749,26	535198,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,72	
3	6995754,12	535234,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,95	
4	6995750,9	535231,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,03	
5	6995717,51	535230,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,43	
6	6995702,16	535233,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,71	
7	6995695,86	535236,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,92	
8	6995684,64	535241,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,53	



Orkland kommune

Ledningskart

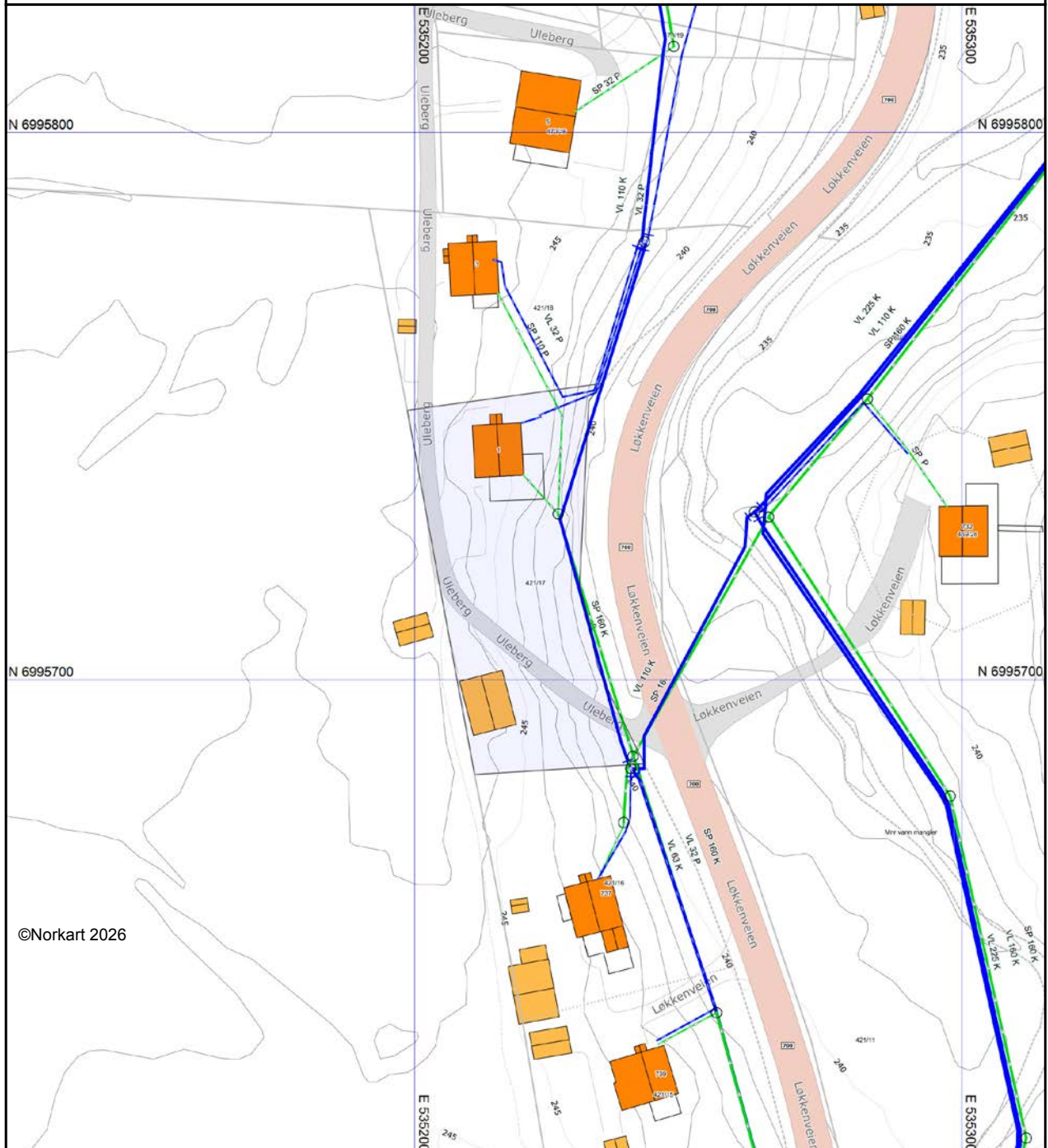
Eiendom: 421/17
Adresse: Uleberg 1
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2026

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

Tormod Folstad

Uleberg 1
7332 LØKKEN VERK

Vår saksbehandler
Alf Martin Granheim

Saksnummer
BYGG-22/00351
oppgis ved alle henvendelser

Dato
04.05.2026

421/17 Uleberg 1, _Ferdigattest over bruksendring av kjellerrom, fra tilleggsdel til hoveddel.

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 421 / 17 / 0 / 0
Tiltakshaver Tormod Folstad

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om ferdigattest.

Ferdigattest gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/00351-2.

Tiltaket gjelddt bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel, og skal bestå av vaskerom, 2stk soverom, wc og kjellerstue. Eksisterende kjelleretasje består i dag av vaskerom og 4 boder.

Eksisterende ytterdør i kjelleretasjen og trapp til 1.etg skal bestå.

Nye rømningsvinduer i soverom som er i tråd med krav til rømningsareal skal monteres på tiltaket.

Vilkår i tillatelsen er vurdert til å være oppfylt.

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

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

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

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

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

Alf Martin Granheim

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.04.2026.

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

**LEIEKONTRAKT
MELLOM
GNR. 21 BNR. 1 I MELDAL
OG
GNR. 21 BNR. 17 I MELDAL**

I

Gnr. 21 bnr. 1 i Meldal leier herved ut ca. 100 m2 utmarksareal for gnr. 21 bnr. 17 som inntegnet på vedlagte kart.

Leieforholdet består så lenge eier av gnr. 21 bnr. 17 i Meldal har garasje stående på området.

II

I årlig leie betaler leietaker kr 600 pr. år regnet fra 01.01.2015. Leien skal uoppfordret betales i januar til nåværende eier av bnr. 1, Erik Kalstad, kontonummer 4260.10.00827.

Manglende betaling av leien regnes som mislighold og avtalen er da å regne som opphørt. Garasjen må da rives, jfr. pkt. III.

Leieprisen kan justeres i h.t. konsumprisindeks hvert 5 år, første gang 2020.

III

Ved leieforholdets opphør må garasjen fjernes og arealet ryddes og tilbakeføres så likt som mulig opprinnelig stand innen 3 måneder etter opphør.

IV

Tomtearealet tillegges ingen rettigheter utover å kunne nyttes til tomt for enkel personbilgarasje.

Meldal,

Løkken Verk,

Erik Kalstad
Utleier

Tormod Folstad
Leietaker

Styke nr 10, -kvs 22.7.1948

Avskrift av dagbok nr. 951/18

22.7.1948

631

S k j ø t e.

(Skjald sorenskriverembete)

Undertegnede Erik Kalstad, f. 22/3-1916 skjøter herved eiendommen Fredvang, nr. 21, bnr. 17 av sk. m. o. 2 i Meldal til Martin A. Grefstad, f. 13/9-1912 for en pris av kr. 825,- som er avgjort etter avtale.

Skjøtemottakeren skal uten vederlag ha rett til å ta springvann fra skjøteutstederens eiendom med rett til springvannsgroft over samme eiendom. Skjøteutstederen forbeholder seg rett til tilkobling til vannledningen for et våningshus eller eventuelt bureisingsbruk. Dette uten vederlag. Eventuelle utbedringer eller nyanskaffelser vedk. hovedledningen skal for alle tider være skjøteutstederen eller dennes etterfølgere uvedkommende.

Skjøtemottakeren skal videre ha rett til fri grunn for opparbeidelse av veg over skjøteutstederens eiendom bort til riksvegen.

Da den telefonlina, som går over den bortskjøtede eiendom skal flyttes, gir skjøteutstederen fri stolpegrunn over sin eiendom ved flytting av denne lina.

Dersom skjøteutstederen senere skulle sette igang dyrking av myra på vestsiden av den bortskjøtede parsell, der hvor vannledningen ligger, er han uten ansvar for eventuell skade på ledninger i den forbindelse.

Meldal den 15. juli 1948

Erik Kalstad

Det attesteres at Erik Kalstad egenhendig i mitt nærvær har underskrevet dette skjøte, samt at han er over 21 år og fullmyndig.

Likewise attesteres at den bortskjøtede parsell ikke har tjent som felles bolig for ham og hans ektefelle.

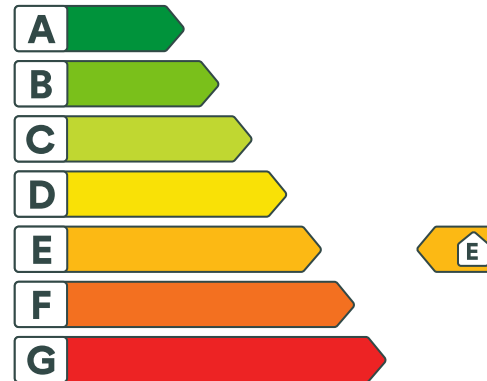
D. u. s.

Christen Hilt





Adresse Uleberg 1, 7332 LØKKEN VERK	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294284
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 183941143
Gårdsnummer 421	Bruksnummer 17
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1947	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 161,0 m²	Oppvarmet bruksareal 161,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
285,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
328,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år
57 169 kWh



Uleberg 1, 7332 LØKKEN VERK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Uleberg 1, 7332 LØKKEN VERK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Uleberg 1

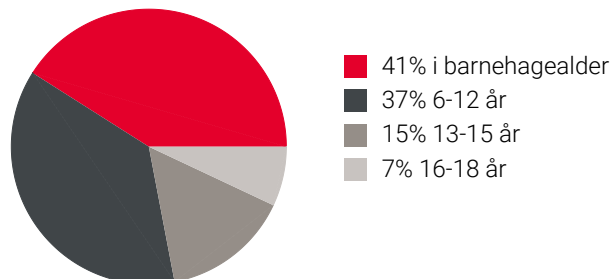
Offentlig transport

🚏 Varsmoen Linje 460	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 25 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	2 t 23 min 🚗

Skoler

Løkken Verk Montessoriskole (1-10 kl.) 87 elever, 6 klasser	5 min 🚶 4.4 km
Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 336 elever, 27 klasser	7 min 🚶 6.2 km
Meldal videregående skole 300 elever	2 min 🚶 2.2 km

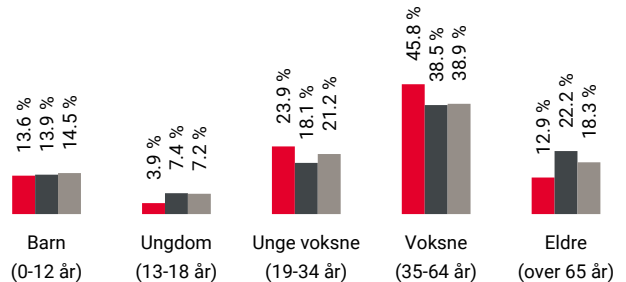
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Midtskog	155	71
🟤 Kommune: Orkland	18 502	9 108
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

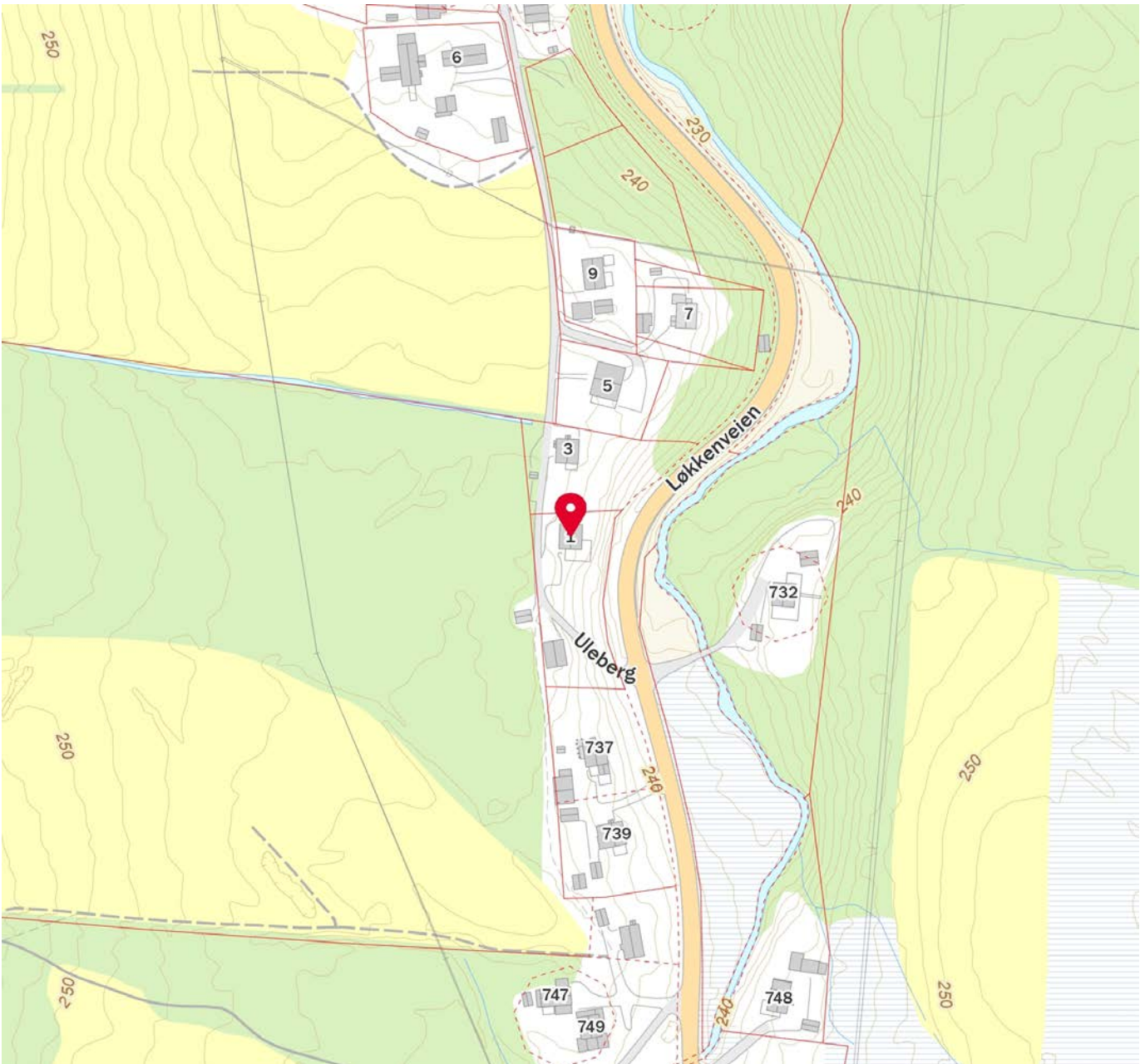
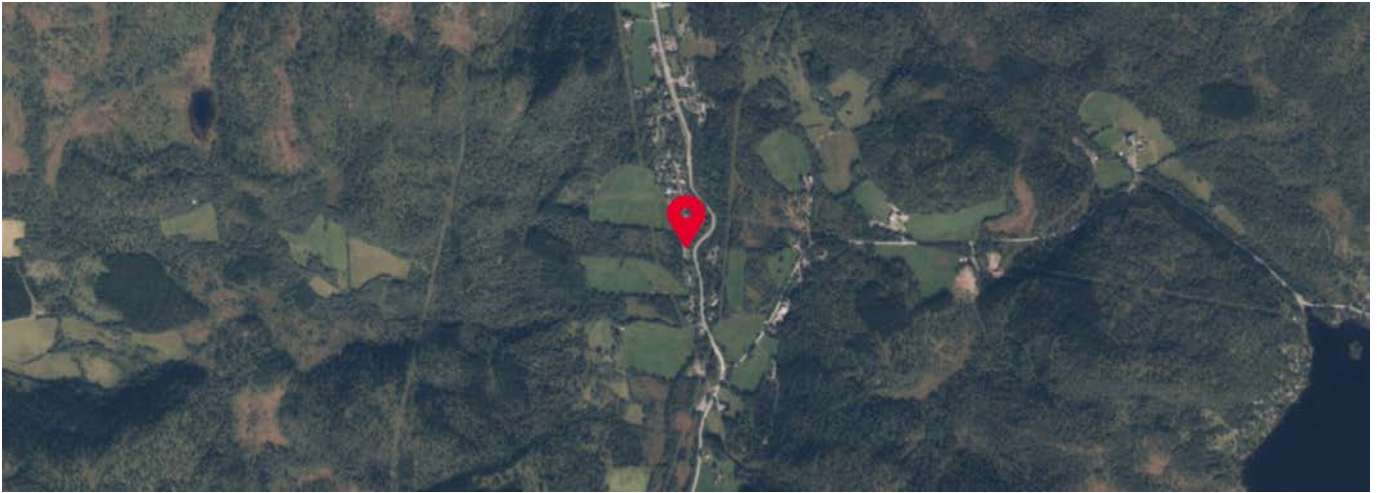
Løkken barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 🚶 4.1 km
Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 🚶 6.3 km
Svorkmo barnehage (1-5 år) 34 barn	11 min 🚶 10.5 km

Dagligvare

Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 4.4 km
Spar Meldal	5 min 🚶

Sport

⚽ Meldalshallen Aktivitetshall	2 min 🚶 2.1 km
⚽ Grefstad skole- balløkke Ballspill	5 min 🚶 5.2 km
🏊 Løkken treningssenter	5 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Orkanger	29 min 🚶



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

**LEIEKONTRAKT
MELLOM
GNR. 21 BNR. 1 I MELDAL
OG
GNR. 21 BNR. 17 I MELDAL**

I

Gnr. 21 bnr. 1 i Meldal leier herved ut ca. 100 m2 utmarksareal for gnr. 21 bnr. 17 som inntegnet på vedlagte kart.

Leieforholdet består så lenge eier av gnr. 21 bnr. 17 i Meldal har garasje stående på området.

II

I årlig leie betaler leietaker kr 600 pr. år regnet fra 01.01.2015. Leien skal uoppfordret betales i januar til nåværende eier av bnr. 1, Erik Kalstad, kontonummer 4260.10.00827.

Manglende betaling av leien regnes som mislighold og avtalen er da å regne som opphørt. Garasjen må da rives, jfr. pkt. III.

Leieprisen kan justeres i h.t. konsumprisindeks hvert 5 år, første gang 2020.

III

Ved leieforholdets opphør må garasjen fjernes og arealet ryddes og tilbakeføres så likt som mulig opprinnelig stand innen 3 måneder etter opphør.

IV

Tomtearealet tillegges ingen rettigheter utover å kunne nyttes til tomt for enkel personbilgarasje.

Meldal,

Løkken Verk,

Erik Kalstad
Utleier

Tormod Folstad
Leietaker



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Uleberg 1
7332 LØKKEN VERK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre