



aktiv.

Løkkenveien 368, 7332 LØKKEN VERK

**Løkken Verk: Enebolig med alle
oppholdsrom på ett plan.
Lagerplass i kjeller. Stor eiertomt.
Enkelgarasje.**



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 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 640,-
Total ink omk.: Kr 1 528 640,-
Selger: Phailin Watthanasuk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 210/236 kvm
Tomtstr.: 1197 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 428, bnr. 81
Gnr. 428, bnr. 141
Oppdragsnr.: 1702260011

Velkommen til Laushuslia 368!

Velkommen til Løkkenveien 368!

Her finner man en praktisk enebolig med alle soverom, bad, wc, stue og kjøkken på ett plan.

1.etg.: Entré, ganger, stue, kjøkken, bad, wc og 4 soverom.

Kjeller: 2 store uinnredet kjellerrom og mindre bod.

Bod ved inngangspartiet.

Enkelgarasje.

Tilbaketrukket beliggenhet fra Løkkenveien. Ca. 6-700 meter gange til sentrum på Løkken.

På Løkken har man Montessori skole, butikksenter, bank/forsikring, bussforbindelser, kro/restaurant, sportsbutikk, treningssenter m.m. Barnehage på Bjørnli. I Meldal er det felles skole for Meldal, Å, Storås og Løkken.

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

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	45
Kommunal info	62
Tinglyste erklæringer	90
Energiattest	98
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 236 kvm

TBA: 38 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 102 kvm Boder

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Vindfang, gang, toalettrom, bad, 4 soverom, kjøkken, stue

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1197 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er plen i forkant av boligen. Stor biloppstillingsplass ved inngangspartiet.

Eiendommen består av to parseller.

- Gnr. 428 Bnr. 81 er ca 1020 kvm. På denne parsellen er bolighuset.

- Gnr. 428 Bnr. 141 er ca 177 kvm. Her er garasjen

428/81: Skylddelingsforretning er vedlagt i prospektet. Se også kart fra kommunen som viser begge tomtene.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Det tas derfor forbehold om tomtestørrelse og kjøper aksepteres et ev. avvik på tomtestørrelsen ved senere oppmåling. Konferer megler for nærmere opplysninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger like sør for Løkken sentrum.

Adkomst

Fra Orkanger: Følg E 39 til Fannrem. Ta inn på RV 65 og følg denne til Svorkmo. Følg skilting mot Løkken Verk og ta inn på RV 700. Etter å ha passert Løkken sentrum tar du av til venstre etter ca 300 meter. Boligen er da den siste på denne gårdsveien. Det vil bli skiltet på visningsdagen.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er barnehage ved Bjørnli.

Skolekrets

Montessoriskole på Løkken + felles skole for tidligere Meldal kommune i Meldal.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser langs Løkkenveien.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp av metall.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Dører - 2: Bygningen har malt boddør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse av trevirke med tilkomst fra stue. I tillegg er det etablert terrasse ovenfor boligen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I 2023 ble det utbedret himling i kjeller av Belfor Norge I følge selger er dette dokumentert.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2002.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betongstein.

Terrengforhold: Terrenget er tilnærmet flatt.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1971.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Det er en pågående lekkasje fra dusjkabinettet, hvor noe vann kommer ut på baderomsgulvet ved dusjing.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ett av vinduene i stuen er punktert (brudd i isolerglass), med synlig kondens mellom glassene.

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

Det har vært frost i septiktanken som medførte tilbakeslag i avløpet på bad i 1. etasje.

Kloakkvann trengte ned i kjeller og skadet innbo.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Belfor Norge

Beskrivelse av arbeidet: Skadebegrensning og rengjøring ble utført av Belfor Norge. De foretok oppsuging, vask og dokumentasjon med bilder og målinger, og byttet også taket.

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

Ja

Septiktanken frøs over en lengre periode, noe som førte til tilbakeslag i avløpet på badet i 1. etasje. Kloakkvann

rant videre ned i kjelleren og medførte skade på innbo.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Belfor

Beskrivelse av arbeidet: Skadebegrensning og rengjøring ble utført av Belfor Norge. De foretok oppsuging, vask

og dokumentasjon med bilder og målinger, og byttet også taket (kommentar megler:

Selger mener her tak i rom kjelleren, ikke taktekke på boligen).

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

Ja

Jordfeil

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: O. Løkken AS

Beskrivelse av arbeidet: Remontering av kabler i kjellertak

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?: 2020

Firmanavn: O. Løkken AS

Beskrivelse av arbeidet: Remontering av kabler i kjellertak.

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

Ja

Det ble gjennomført befaringsrapport av takstmann 29. januar 2026.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Innkjørselen er oppgradert med grusdekke.

Innhold

1.etg.: Entré, ganger, stue, kjøkken, bad, wc og 4 soverom.

Kjeller: 2 store uinnredet kjellerrom og mindre bod.

Bod ved inngangspartiet.

Enkelgarasje samt liten plastgarasje/telt med plass til bil.

Standard

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

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran full oppgradering

Kjøkkenet er oppgradert i 2008 . Vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrommet har flis på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant.

Ventil i himling.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere snøfangere.

Veggkonstruksjon

Det registreres stedvis sprekninger i kledning.

Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak, men oppgradering av kledning må påregnes på sikt.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ventiler i gavlvegger, men ikke luftespalter i raft. Det registreres rim i taktro.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører - 2

Boddør og terrassedør har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak, men oppgradering må påregnes på sikt.

Overflater

Det registreres stedvis bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak: Generell overflatebehandling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige dører

Dører har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak, men oppgradering av dører må påregnes på sikt.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

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

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

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

Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak.

Septiktank

Selger opplyser at det har vært frost i tanken og medført tilbakeslag.

Konsekvens/tiltak: Sørge for at septikktanken ligger frostfritt.

TG3

1. etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det har vært lekkasje fra dusjkabinett og det registreres fuktskader bak dusjkabinett. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke med tilkomst fra stue. I tillegg er det etablert terrasse ovenfor boligen. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I 2023 ble det utbedret himling i kjeller av Belfor Norge I følge selger er dette dokumentert.

Terrengforhold

Terrengtet er tilnærmet flatt. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt og i garasje. Nb! Plastgarasje på eiendommen medfølger ikke handelen. Denne er kjøpt av naboen og vil bli flyttet fra eiendommen vår/sommer 2026.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen. Denne er trolig fra ca. 2009.

Følgende avvik er registrert ved tilsyn i 2022:

- Pulverapparat fra 2007. Serviceintervall hvert 10. år på pulver.
- Monter en varsler i kjeller, samt en på stue v/kjøkken. Monteres i tak, minimum 500 mm ut fra tak.

Energiattest er hentet fra 2017 og fra da dagens eier kjøpte boligen.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 490 000

Omkostninger kjøper

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 640 (Omkostninger totalt)

55 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 545 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 548 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 943 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres

oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det betales i tillegg kr 7686,- for renovasjon og kr 2834,- for slamtømming (septik) til ReMidt pr. år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 545 437 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 181 746 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 428, bruksnummer 81 i Orkland kommune. Gårdsnummer 428, bruksnummer 141 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:

5059/428/81:

06.03.2009 - Dokumentnr: 164830 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:428 Bnr:8

29.09.1971 - Dokumentnr: 4281 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:428 Bnr:8

5059/428/141:

2011/298754-1/200 15.04.2011 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5059 GNR: 428

BNR: 8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingsattest, datert 24.11.1971. Denne er vedlagt i salgsoppgaven.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei fra avkjøring Løkkenveien. Vei går over gnr 428 bnr 8 (eies av Løfshus og er en stor eiendom som eier alt rundt eiendommen som selges) og naboeiendom 428/132 samt garasjetomt 428/141. Eier opplyser at brøyting/strøing deles med nabo. Eier opplyser at det er nærmeste nabo som brøyter veien, og at det i fjor kostet ca. 2000 - 3000,-. Dette vil variere etter behov.. Følgende er tinglyst: "Gnr 28 bnr 8 (i dag har denne eiendommen matrikkel 428/8 grunnet kommunesammenslåing) har rett til å benytte adkomstvei/gårdsplass til 28/81 (i dag 428/81) til snuplass. Gnr 28 bnr 8 (i dag 428/8) gis adgang til å benytte deler av 28/81 (i dag 428/81) ved opparbeidelse av ny adkomst til eiendommene. Dette gjelder tomteareal mot vest."

Merk at eiendommen som selges (428/141 og 428/81) har ikke tinglyst veirett til eiendommen over nabo eller grunneier 428/8.

Vann: Offentlig via private stikkanlegg.

Avløp: Septik

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer ligger i område for frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser Løkken sentrum er vedlagt i salgsoppgaven.

Iht. kommuneplankart er eiendommen i område for sentrumsformål - nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,37% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.02.2026





























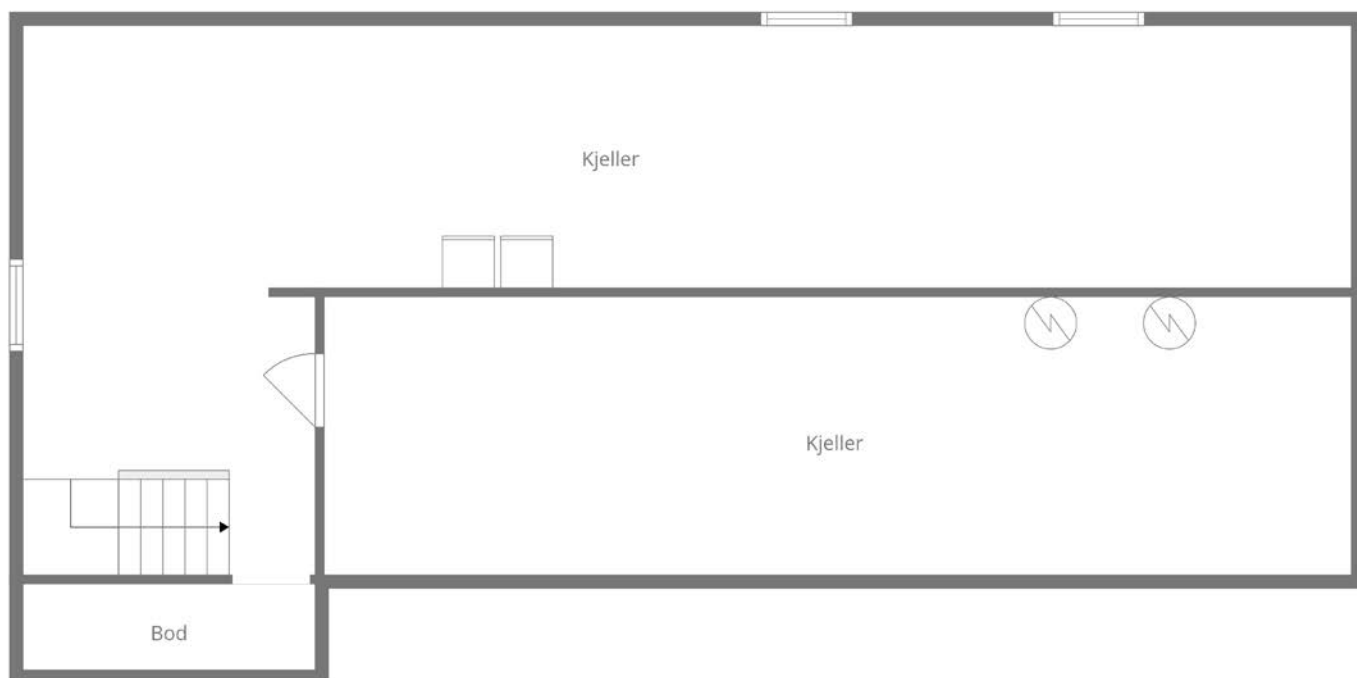








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

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

Phailin Wattanasuk

Boligen

Løkkenveien 368
7332 Løkken Verk

5059-428/81/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er en pågående lekkasje fra dusjkabinettet, hvor noe vann kommer ut på baderomsgulvet ved dusjing.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Et av vinduene i stuen er punktert (brudd i isolerglass), med synlig kondens mellom glassene.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært frost i septiktanken som medførte tilbakeslag i avløpet på bad i 1. etasje. Kloakkvann trengte ned i kjeller og skadet innbo.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Belfor Norge

Beskrivelse av arbeidet: Skadebegrensning og rengjøring ble utført av Belfor Norge. De foretok oppsuging, vask og dokumentasjon med bilder og målinger, og byttet også taket.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Septiktanken frøs over en lengre periode, noe som førte til tilbakeslag i avløpet på badet i 1. etasje. Kloakkvann rant videre ned i kjelleren og medførte skade på innbo.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Belfor

Beskrivelse av arbeidet: Skadebegrensning og rengjøring ble utført av Belfor Norge. De foretok oppsuging, vask og dokumentasjon med bilder og målinger, og byttet også taket.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jordfeil

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: O. Løkken AS

Beskrivelse av arbeidet: Remontering av kabler i kjellertak

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?:** 2020

Firmanavn: O. Løkken AS

Beskrivelse av arbeidet: Remontering av kabler i kjellertak.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det ble gjennomført befarings av takstmann 29. januar 2026.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Innkjørselen er oppgradert med grusdekke.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Løkkenveien 368 , 7332 LØKKEN VERK



ORKLAND kommune



gnr. 428, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 18900-1693

Referansenummer: MY5295

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

egil@lokaltakst.no

411 41 063

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse av trevirke med tilkomst fra stue. I tillegg er det etablert terrasse ovenfor boligen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Boligen har malt tretrapp.

Innendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran full oppgradering

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er oppgradert i 2008 . Vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2002.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Terrenget er tilnærmet flatt.

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1971.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

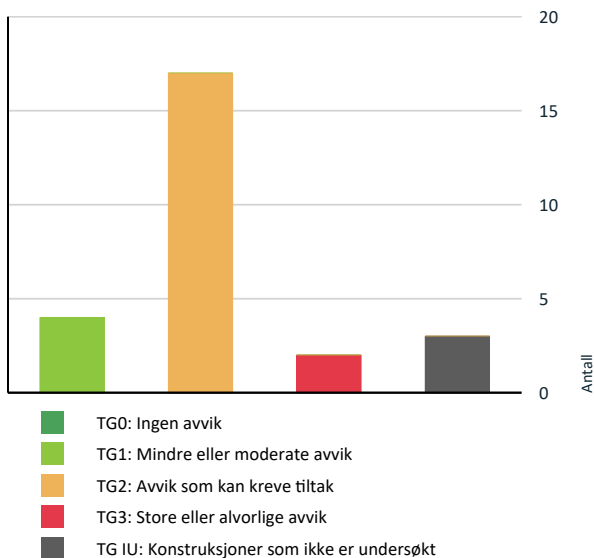
[Gå til side](#)

Enebolig

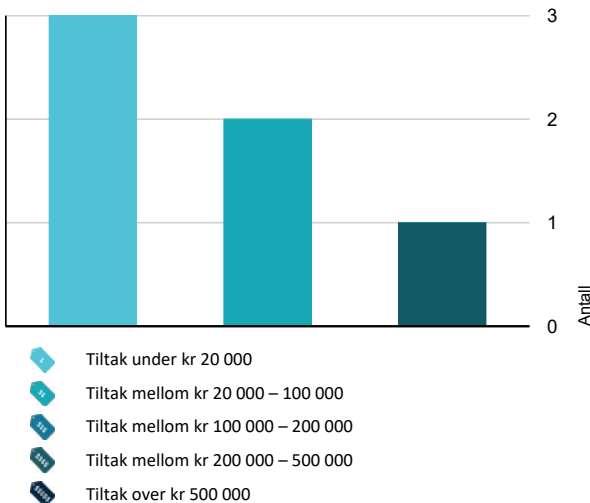
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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 > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

Standard

Lav. jordgulv, og oppgradering må påregnes.

Vedlikehold

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekninger i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering av kledning må påregnes på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ventiler i gavlvegger, men ikke luftespalter i raft. Det registreres rim i taktro.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Bygningen har malt boddør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boddør og terrassedør har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering må påregnes på sikt.

TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke med tilkomst fra stue. I tillegg er det etablert terrasse ovenfor boligen

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1J Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I 2023 ble det utbedret himling i kjeller av Belfor Norge I følge selger er dette dokumentert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det har vært lekkasje fra dusjkabinett og det registreres fuktskader bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran full oppgradering

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er oppgradert i 2008. Vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har passert over halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straktiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flis på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk 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 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Remontering av kabler i kjellertak.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG IJ Terrenghold

Terrenget er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1971.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Selger opplyser at det har vært frost i tanken og medført tilbakeslag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sørge for at septikktanken ligger frostfritt.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	108	6		114	38
Kjeller	102			102	
SUM	210	6			38
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, toalettrom, bad, 4 soverom, kjøkken, stue	Utvendig bod	
Kjeller	Boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	102	108
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Egil Indergård	Takstingeniør
	Phailin Watthanasuk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	428	81		0	1025.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løkkenveien 368

Hjemmelshaver

Watthanasuk Phailin

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Standard

.

Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

J.nr. 665/1971

INNFLYTTINGSATTEST

Herr John S. Løfshus, 7340 Løkken Verk gis herved innflytningstillatelse på eiendom av "Laushus" g.nr. 28 b.nr. 8 i Meldal.

Følgende mangler må være rettet innen 1. januar 1972.

1. Behandling av tak og vegger i kjeller.
2. Rekkverk til kjellertrapp må være tettere.
3. Maling av trappenedgang til kjeller.
4. Det mangler lakkering av dørterskler over alt.
5. Det mangler ventilasjonskanal fra W.C., bad og vaskerom samt ventiler på W.C. og vaskerom.
6. Maling av inngangsdør og dør til bod.
7. Friskluftsinntak til bad, W.C. og vaskerom.

Følgende mangler må være rettet innen 1. juni 1972.

8. Utvendig planering med fall fra huset.
9. Maling av sviller.

7390 Meldal, den 24. november 1971

MELDAL BYGNINGSRÅD
Arthur Hakvåg
Arthur Hakvåg

Svein Gunnes
Svein Gunnes

MELDAL BYGNINGSRAD

Materialbeskrivelse og utførelse av hus levert fra
STORÅS SAG OG HØVLERI

Bygningsdel	Materiale og utførelse: STANDARD A.
Grunnmurisolsajon	Grunnmurpapp, 12.5 cm leveres i ruller. Over denne legges en remse tjæredrev.
Svill	Svillen leveres ferdig kappet og merket. Boltes, ev. spikres fast til grunnmur.
Golvbjelkelag	Golvbjelkelaget dimensjoneres etter NBI's dimensjoneringstabeller, og leveres ferdig kappet. Underkledning av 5/8" tg rupanel evt. 5/8" tgv geifus med ett lag forhudnings- papp. Stubbegolv leveres kappet til kjeller- løse hus. Isolasjon kjellerløse hus; 15 cm bjelke- lagsfilt. Hus med kjeller; 10 cm bjelkelagsfilt. Langs yttervegger skal en stripe på ca. 50 cm fylles helt med bjelkelagsfilt. Over bjelkelag; 1 lag plastfolie, 22 mm sponplate som legges med limte skjøter. I bad og vaskerom benyttes 22 mm impregnert sponplate, m/limte skjøter.
Altaner.	Golvbjelkelag og golv i altaner og luft- balkonger med utspent bjelkelag, utføres med trykkimpregnert trevirke.
Styringslister	Som styringslister for yttervegger lev. 2" x 2" dim. kappet og merket.
Yttervegger	Yttervegger utføres som elementer i størrelse 120 x 240 cm m/nødv. tilpasningselementer. Utførelse utenfra og inn; 7/8" x 6" tømmer- mannspanel, 1 lag isbjørnpapp, 2" x 4" dim bindingsverk, 10 cm veggfilt (Glava eller Rockwool), 1 lag plastfolie, 12mm glatt sponplate m/limte skjøter

../2

Toppramme	For sammenbinding av ytterveggselementene lev. 5/4" x 6" dim toppramme, kappet og merket.
Ventiler	I yttervegger monteres 4" x 6" ventiler hvor matskap og garderobeskap grenser til yttervegg, samt 6" x 6" ventil i kjøkken for evt. vifte. I himling i bad, wc, og vaskerom monteres 1 stk. 6" x 6" tallerkenventil for lufting over tak. Forøvrig skjer ventilasjon gjennom ventiler i vinduene. Loftstrom gis ventilasjon ved gjennomgående luftespalt langs yttervegger, og 1 stk. ventil 6" x 6" i hver gavlvegg.
Takkonstruksjon	Selvbærende takstol, utført av 2" x 4" dim c/c 60 cm spikret med spotnail spikerplater.
Taktekking	Trobord, 7/8" tg, 1 lag takpapp kval. A m/limte skjøter.
Himling	Himlingsbjelkene fores ned med 5/4" x 2" nedforingslekter c/c 30 cm. Mellom himlingsbjelkene legges 10 cm himlingsfilt. Under legges plastfolie og 12 mm glatt, faset sponplate, format 60 x 120 cm. Skjøter limes.
Innervegger	Utføres av 1½" x 3" bindingsverk kledd på begge sider med forhudningspapp og 12 mm glatt sponplate m/limte skjøter. Mot bad, vaskerom og kjøkken benyttes plastfolie.
Sokkel	I hus med inngang i sokkel leveres hovedytterdør og vf.dør.
Listverk	Gesims og vindskier, innvendige lister og utføringer leveres i løpende lengder.
Stift	Leveres etter behov.
Vinduer	Horisontalhengslet, koblede vippevinduer type Tip-tight i størrelse 114 x 119 cm. Topphengslede, utadslående koblede vinduer i størrelse 114 x 57 cm og 55 x 57 cm. Faste karmer for innlisting av thermopaneglass i størrelse 114 x 172 cm og 180 x 172 cm. Alle vinduene er utstyrt med 1 stk. Ventolett spalteventil i overkarmen.

Glass Glass lev. på bestilling, innlagt og montert.
3 mm maskinglass i koblete vinduer, thermo-
pane i fastkarmer. Dekorglass i alle ytter-
og vindfangsdører.

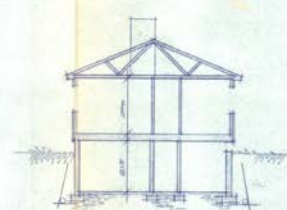
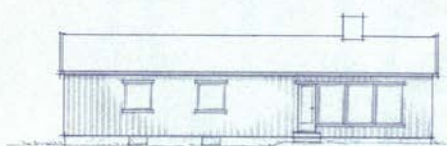
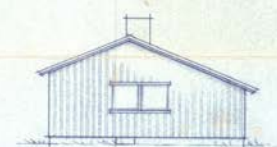
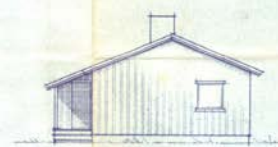
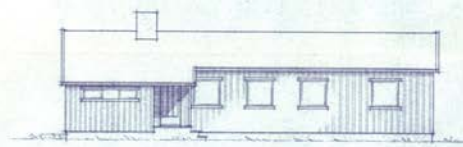
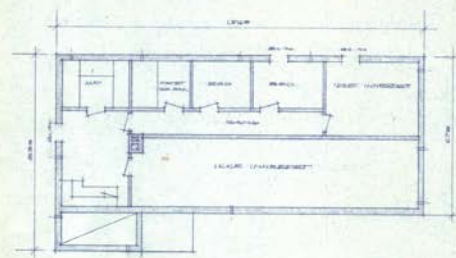
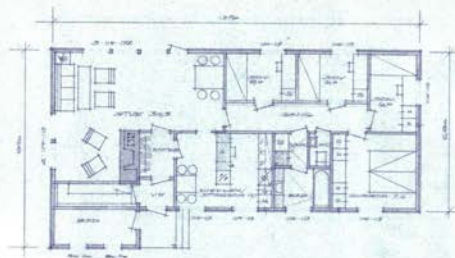
Dører Ytterdører utføres av gran for maling,
størrelse 90 x 210 og 120 x 210 cm.
Altandører, koblet utadslående, utføres av
gran med åpning for 2 lag maskinglass.
Innerdører utføres i knivskåret finer,
bibolo, ferdig lakkert.

Kjøkken og
garderobeinnredning Leveres innvendig malt og utvendig grunnet.

Bygningsdel	Materiale og utførelse: STANDARD B.
-------------	-------------------------------------

Mot pristillegg (se prisliste) leveres alle
typer med:

- Eik laminert parkett på stue.
- Møllerstu panel 3/4" x 7" gran på vegger
i stue.
- Rustik m/skrå kant 5/8" x 5" i entre
og vindfang.



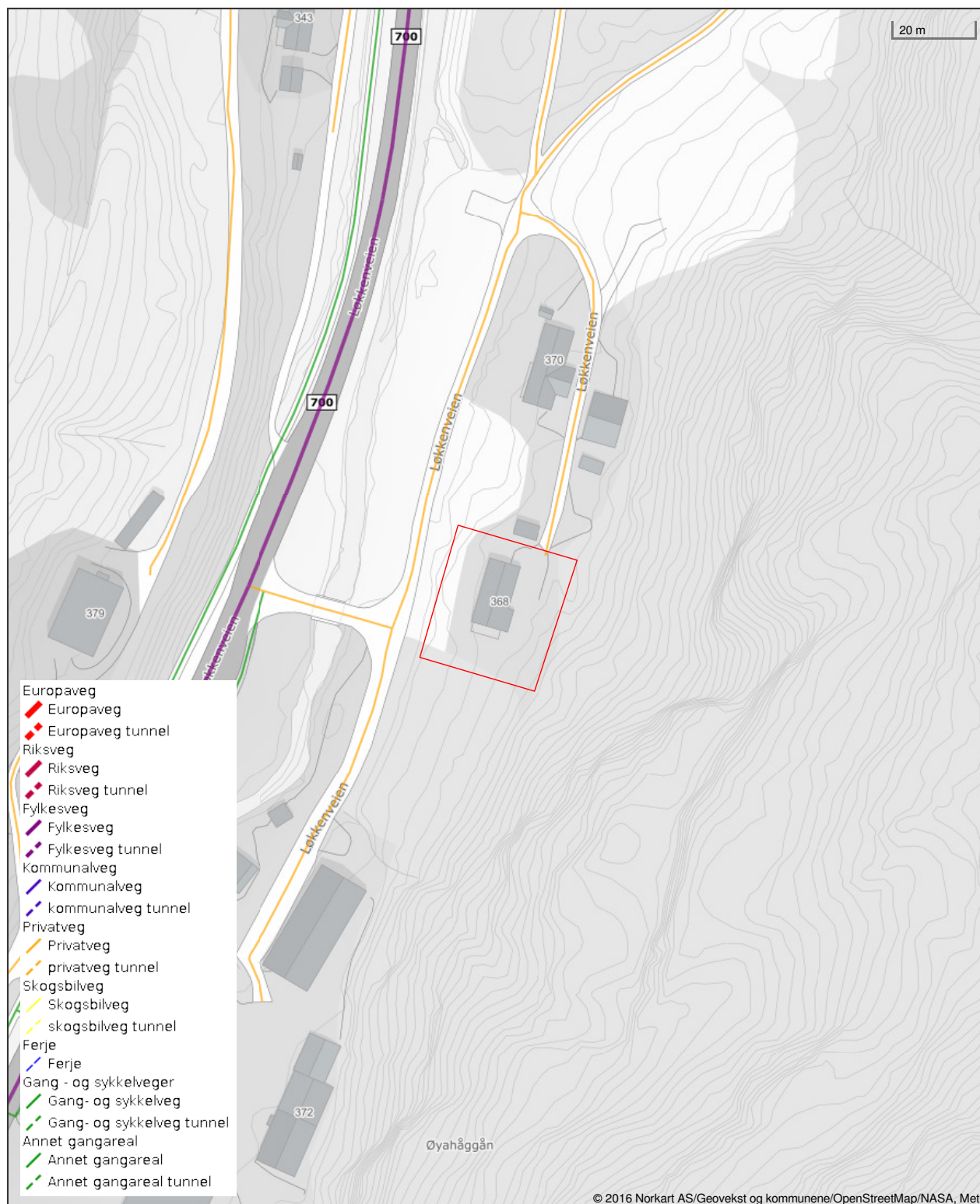
Tegningen kan ikke benyttes
uten entreprenørens tillatelse.

MELDAL BYGGENGRAD
Sak m. 47/471

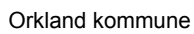
TYPE 66-20 +	Målestokk	Bygg. O.L.
	1/100	1/100
PLASSER, STUFT OG FASADER	Fin.	
	KB.	
Etablning for:		Storås Sag & Høvleri
Etablning av:		



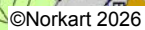
Vegstatuskart for eiendom 5059 - 428/81//



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.



Eiendom: 428/81
Adresse: Løkkenveien 368
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:2000



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Faresone - Annen fare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

REGULERINGSBESTEMMELSER LØKKEN SENTRUM
DATERT 18.12.03 Sist revidert 09.12.2009

Det regulerte området er vist på kart med planens begrensning.

Kartet er delt opp i 3 deler, "LØKKEN SENTRUM SØR", "LØKKEN SENTRUM NORD" og "LØKKEN SENTRUM GJENREGULERING".

Området er regulert til

• **Byggeområder for:**

Boligformål
Kombinert formål bolig og kontor
Kombinert formål bolig, forretning og kontor
Industri og lager
Offentlig formål (barnehage, undervisning)
Allmennyttig formål (museum)
Herberger og bevertningssteder
Kombinert formål kontor, industri og lager, offentlig og allmennyttig formål,
samt herberger og bevertningssteder

• **Landbruksområder**

Områder for jord og skogbruk

• **Offentlige trafikkområder**

Kjøreveg
Gang og sykkelveg
Parkeringsplass
Bussholdeplass
Jernbane

• **Friområder**

Park
Anlegg for idrett og sport
Friområder i sjø og vassdrag

• **Fareområder**

Høyspenningsanlegg

• **Spesialområder**

Telekommunikasjonsanlegg
Bevaring av bygninger og anlegg
Frisiktsone ved vei
Privat vei

- **Fellesområder**

Felles avkjørsel

§1.0 Byggeområder

Der etterfølgende bestemmelser og reguleringskart ikke sier noe avvikende, gjelder for byggeområder følgende generelle krav:

Formål. Områdets formål er vist på kart og er innenfor formålsgrensene bindende.

Utnyttelsesgrad av tomtene i strøk med eksisterende bebyggelse reguleres med områdets eksisterende, gjennomsnittlige % BYA, gesimshøyde og mønehøyde som kan presiseres av kommunens planutvalget etter behov.

Ny-, om- og påbygginger som er i tråd med bestemmelser ellers kan tillates der tomta ligger til rette for det etter planutvalgets skjønn.

Plassering. Endelig plassering av ny bebyggelse på tomta fastsettes av kommunens planutvalg. Kommunens planutvalg kan kreve tegningsgrunnlag som viser bebyggelse i forhold til tomta og nabobebyggelse.

Byggegrenser. Byggegrenser er inntegnet på kart. Der avstand fra nærmeste bebyggelse til vei ikke er inntegnet på kart gjelder det 10m fra senterlinje vei ved kommunale veier 12,5m ved fylkets- og 20m ved riksveier.

Utforming, material- og fargevalg ved ny bebyggelse, tilbygg eller ombygging skal harmonisere både med nabobebyggelse og omliggende natur og skal gå fram i byggesøknader.

Terreng og vegetasjon. Opprinnelig terreng og beplantning bevarer i størst mulig grad.

De generelle regler gjelder der det ikke kreves innskjerping eller avvik i henhold til bestemmelser nedenfor eller påført på kart.

§1.1 Byggeområde for boligformål, B1 – B18

Der reguleringsplan og/eller reguleringsbestemmelser ikke sier noe avvikende, er boligområder regulert til frittliggende småhusbebyggelse etter de generelle bestemmelsene gitt under §1, byggeområder.

Parkering skjer på oppstillingsplasser som opparbeides på egen grunn. Pr. boenhet opparbeides det 2 oppstillingsplasser. Garasjer regnes med.

Boligområde B1, "Gammelbyen/Brakkan"

Område er regulert til spesialområde bevaring med boligformål.

Bevaringsformålet gjelder både for bygninger og anlegg og skal sikre områdets/bygningers opprinnelige utseende/karakter. Bygningers opprinnelig utforming, målestokk, takform, fasadeuttrykk, vindusinndeling, dør- og vindusutforming, materialbruk og fargevalg skal opprettholdes/tilbakeføres.

Eksisterende bygninger innenfor området tillates ikke revet. Bygninger som går tapt på grunn av brann eller andre årsaker gjenoppføres på samme sted tilpasset opprinnelig bygg. Istandsetting skal skje i tråd med bestemmelser om bevaring.

Nybygg kan oppføres innenfor spesialområde, men må tilpasses områdets karakter. Utformingen og plasseringen av bygningen må godkjennes av kommunen.

Boligområde B2, "Løkken vest"

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og er vist på kart med regulerte tomtegrenser og adkomstvei.

Det tillates oppført en enebolig i 2 etasjer med en tilhørende garasje per tomt. %BYA skal ikke overstige 15%.

Området skal ha et mest mulig enhetlig preg.

Boligområde B3, "Vavoldlia"

Området er regulert til spesialområde bevaring med boligformål.

Bevaringsformålet gjelder både for bygninger og anlegg og skal sikre områdets opprinnelige preg. Eksisterende bebyggelse skal beholdes/tilbakeføres til en mest mulige opprinnelig karakter, fasadeuttrykk og vindusinndeling.

Eksisterende bygninger innenfor området tillates ikke revet. Bygninger og tilhørende anlegg kan settes istand, om- eller påbygges etter kriterier som er gitt under bevaringsformålet. Fargesettingen bør være variert men dempet, slik at bygninger ikke stikker seg ut mot sentrumsbebyggelsen og Gamlebyen (Brakkan).

Ny bebyggelse utformes som frittliggende eneboliger, og gis en utforming som harmoniserer med den eksisterende bebyggelse i området, både med hensyn til plassering, størrelse, takform og fargesetting.

Garasjer og mindre uthus kan oppføres både i tilknytting til eksisterende og nye bolighus. Gamle bolighus skal ha frittliggende garasjer og uthus, mens dette er valgfritt ved oppføring av nye bolighus. All ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med bygningsmiljøet for øvrig.

Boligområde B4, "Sentrum-nord"

Området er regulert til tett småhusbebyggelse, med %BYA maksimal 45%.

Bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer med en gesimshøyde som ikke overstiger 6m over terreng.

Utforming av bygninger skal skje med stor hensyntakelse til eksisterende bebyggelse og eksponert beliggenhet. Bygninger tilpasses terrengets fall.

Boligområde B5, "Villan"

Område er regulert til spesialområde bevaring med boligformål.

Bevaringsformålet gjelder både for bygninger og anlegg og skal sikre området/bygningers opprinnelige utseende/karakter. Bygningers opprinnelig utforming, målestokk, takform, fasadeuttrykk, vindusinndeling, dør- og vindusutforming, materialbruk og fargevalg skal i størst mulig grad opprettholdes/tilbakeføres.

Eksisterende bygninger innenfor området tillates ikke revet.

Bygninger som går tapt på grunn av brann eller andre årsaker gjenoppføres på samme sted tilpasset opprinnelig bygg.

Bygninger og tilhørende anlegg kan istandsettes etter kriterier som er gitt under bevaringsformålet.

Nybygg tillates oppført på ubebygde tomter som grenser inn til Villaveien og på den ubebygde tomten sør-vest i området.

Bygg skal tilpasses området arkitektoniske karakter. Utformingen og plassering av Bygninger skal vurderes av kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) før tiltak godkjennes av kommunen.

Garasjer og mindre uthus tillates oppført dersom de gis en utforming som harmonerer med bygningsmiljøet for øvrig, og plasseres slik at de underordner seg hovedhuset. Utforming og plassering skal skje i samråd med kommunen.

Eksteriør kan endres. Endret utforming av utomhusanlegg, gatebelysning, trapper, terrasser og rekkverk, hager og gjerder skal skje under hensyntaking til området karakter, og forelegges kommunen før politisk behandling.

Høye trær tillates bare felt når treets tilstand i seg selv krever det, eller når andre inngrep som er tillatt etter bestemmelsene gjør det påkrevet. Felte trær bør erstattes med nyplanting, eller ved at bestående trær i nærheten gis mulighet til å vokse opp.

Det tillates ikke fortetting i området.

Boligområde B6, "Grindvoldan"

Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.

På øverste skråningstomten tillates det oppført rekkehusbebyggelse i 3 etasjer med garasjer i 1. etasjen og %BYA inntil 40%. Det skal ikke oppføres flere sammenhengende boenheter enn 3 i rekke.

Bygningen skal stå med inngangsfasaden i 1. etasjen på inntegnet byggegrense, mindre deler av fasaden tillates innrykket. 2. og evt. 3. etasje skal innrykkes i minst 3m.

Gesimshøyde maksimalt 6m over opprinnelig terreng skal ikke overstiges.

Det skal foreligge bebyggelsesplan før bygging tillates i østre del av B6.

På de øvrige tomtene i skrått terreng skal det oppføres frittliggende eneboliger eller 2-mannsboliger i 1 etasje og sokkeletasje. I nederste del av feltet tillates oppført eneboliger eller 2-mannsboliger i 1 eller 1 ½ etasje og %BYA på inntil 30%.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6m.

Det kan ikke iverksettes tiltak innenfor nederste platå/vestre del av B6 før det foreligger tiltaksplan for opprydding i området i henhold til forurensingslovgivningen. Tiltaksplan og gjennomføring av tiltaksplan skal godkjennes av SFT før tiltak kan iverksettes.

Boligområde B18

Området kan bebygges med rekkehus og frittliggende eneboliger eller 2-mannsboliger i 1 eller 1 ½ etasje.

§1.2 Område for kombinert formål bolig og kontor, BK1, BK2

I områder som er regulert til bebyggelse for bolig og kontor gjelder bestemmelser for byggeområder generelt.

Parkering. For opparbeiding av biloppstillingsplasser til boenhetene gjelder samme bestemmelser som gitt under §1.1, byggeområder for boligformål.

For kontorenheter må det opparbeides tilstrekkelig parkeringsplasser til ansatte og kunder på egen tomt. Oppstår det tvil om antall parkeringsplasser kan kommunens

planutvalg fastsette antall parkeringsplasser i hvert enkel tilfellet.

§1.3 Område for kombinert formål bolig, kontor og forretning, BFK1 – BFK6

I områder som er regulert til bebyggelse for bolig, kontor og forretning kan det oppføres bebyggelse eller eksisterende bygninger brukes for forretning og mindre håndverksbedrifter som ikke er i strid med formålet ellers, samt boliger og kontor.

Generelle bestemmelser for byggeområder gjelder så lenge etterfølgende bestemmelser og reguleringsplanen ikke krever innskjerping eller avvik.

Parkering For opparbeiding av biloppstillingsplasser til boenhetene gjelder samme bestemmelser som gitt under §1.1, byggeområder for boligformål.

For kontorenheter og håndverksbedrifter må det opparbeides tilstrekkelig parkeringsplasser til ansatte og kunder på egen tomt. Oppstår det tvil om antall parkeringsplasser kan kommunens planutvalg fastsette antall parkeringsplasser i hvert enkelt tilfelle.

For forretninger opparbeides det tilstrekkelig kundeparkering (minst 50% av salgsarealet) på egen grunn. Deler av parkeringen kan skje under bakken.

Utomhusarealet opparbeides med "parkaktig" karakter.

I tilfelle ny-, på- eller ombygging kan kommunens planutvalg kreve en visualisering som viser bygget i sentrumets kontekst for å avgjøre søknaden.

Byggefelt B/F/K1

Feltet er regulert til bebyggelse for bolig, forretning og kontor.

Innenfor formålsgrensene kan det oppføres bebyggelse i 2 etasjer pluss full underetasje med forretningslokaler i 1. og underetasje, kontor i 1. og 2. og boliger i 2. etasje.

% BYA begrenses til 28%.

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng reguleres til 7,00m, maksimal mønehøyde er 10,00m.

Byggefelt B/F/K2

Feltet er regulert til bebyggelse for bolig, forretning og kontor.

Innenfor formålsgrenser tillates det oppført bygninger i 3 etasjer med forretning i 1. etasjen som åpnes både mot vest (RV 700) og mot øst, kontor i 1. og 2. etasje og boliger i 3. etasje.

%BYA begrenses til 75%. 3. etasjen rykkes minst 2m inn i forhold til fassaden mot vest (RV 700).

Byggefelt B/F/K3 og B/F/K4

Feltet er regulert til bebyggelse for bolig, forretning og kontor.

Innenfor formålsgrenser tillates det oppført bygninger i 2 etasjer med forretning og kontor i 1. etasjen og kontor og bolig i 2. etasje.

%BYA begrenses til 65%.

§1.4 Område for forretning/kontor FK1

Området skal nyttes til forretningsbebyggelse / kontorvirksomhet med tilhørende anlegg.

Forretnings- og kontorbygning kan oppføres i 1 eller 2 etasjer.

For forretninger opparbeides det tilstrekkelig kundeparkering (minst 50% av salgsarealet) på egen grunn.

Det kan ikke iverksettes tiltak innenfor område FK1 før det foreligger tiltaksplan for opprydding i området i henhold til forurensningslovgivningen. Tiltaksplan og gjennomføring av tiltaksplan skal godkjennes av SFT før tiltak kan iverksettes.

§1.5 Områder for industri og lager, IL1, IL2

Områder er regulert til industri og lager og ligger innenfor spesialområde bevaring, "Gruveområde".

Det tillates bruk av eksisterende bygninger og anlegg til lett industri, håndverksbedrifter og lager innenfor bestemmelser for §6.2, spesialområde, bevaring av bygg og anlegg.

§1.6 Område for offentlig formål, OFF1 – OFF3

Områder er regulert til offentlig formål og omfatter Løkken barnehage, Løkken ungdomsskole og Løkken idrettshall samt ungdomshuset.

Innenfor områdene tillates det utført om-, på- og nybygging i forsvarlig grad for å dekke institusjoners framtidig behov.

Om-, på- og nybygging ved ungdomsskolen og idrettsbygget skjer med nødvendige hensyntaket til det arkitektoniske uttrykket i eksisterende bebyggelse.

§1.8 Område for allmennyttig formål, museum, M1 – M6

Områder er regulert til allmennyttig formål museum og omfatter museumsbygninger og deler av gruveanlegget.

For museumsbygninger innenfor spesialområde bevaring, jernbane, gjelder samme bestemmelser som er gitt under §3.1, jernbane.

Område øst for jernbanen som er regulert til område for allmennyttig formål museum kan bebygges i samsvar med formålet.

Utnyttelsesgraden skal tilsvare eks. museumsbygg, men kan justeres av planutvalget.

Delene av gruveanlegget som er regulert til allmennyttig formål, museum, er del av bevaringsområdet, "Gruveområdet". I området gjelder bestemmelser som er gitt under §6.2, bevaring av bygg og anlegg, "Gruveområde".

§1.9 Byggeområde for herberger og bevertningssteder

I området som er satt av til formål herberger og bevertningssteder tillates det oppført hotell i 2 etasjer samt tilhørende spisesteder.

Eksisterende bebyggelse som opprinnelige var tilknyttet togdriften og som i dag er del av spisestedet, tillates ikke revet.

Utomhusarealet opparbeides med "parkaktig" karakter.

§1.10 Områder for kontor, forretning, offentlig og allmennyttig formål, samt herberger og bevertningssteder, X1 – X3

Områder er regulert til spesialområde bevaring med formål for kontor, industri og lager, offentlig og allmennyttig samt herberger og overnattingssteder. Eksisterende bygninger kan brukes til kontor, lettindustri samt lager, håndverksbedrifter, ulike offentlige og allmenntilgige formål og herberger samt bevertningssteder. Det kan etableres en eller flere av disse formålene. Det kan bare kombineres formål som etter PBL ikke står i strid med hverandre.

Bruk av bygninger må stå i samsvar med bestemmelser i §6.2 bevaring av bygg og anlegg.

§2 Landbruksområder

Området som tidligere var regulert til trafikkområde blir nå gjenregulert til område for jord- og skogbruk.

Området skal drives i samråd med formålet.

§3 Offentlig trafikkområder

Trafikkområder reguleres med inntegnet formål, veibredde og kurvatur i samsvar med gjeldende bestemmelser.

§3.1 Jernbane

Jernbanen og tilhørende anlegg er satt av til trafikkformål, jernbane og ligger innenfor spesialområde bevaring.

Anlegget skal bevares i dagens stand. Tiltak som må gjennomføres for å sikre drift av museet og togbanen og personlig sikkerhet generelt, gjennomføres med minst mulig skader på eksisterende anlegg.

Bygningen vis a vi perrongen som i dag brukes til billettutsalg tillates brukt som kiosk.

Museumsbygningene som er en del av dagens anlegg ligger innenfor bevaringsområde men tillates om- og påbygget i samme grad museum har behov for det. Utvendig endringer må ikke virke negativt på anleggets helhetsinntrykk som historisk togbane.

§4 Friområder

I områder som er satt av til friområde kan det ikke oppføres nye bygninger. Inngrep i terrenget og vegetasjon må unngås i størst mulig grad.

§4.1 Anlegg for idrett og sport

Området skal opparbeides slik at eksisterende tennisbane bevares.

Plasseringen av de ulike anleggene må skje på en sånn måte at det oppstår minst mulig støy for nærmeste boligbebyggelse.

Langs kanten av området mot boligområder opprettes det et beplantingsbelte som utformes slik at den demper mest mulig støy mot boligbebyggelse.

§4.2 Park -lek

På "Slamdammen"

Arealet skal nyttes til lekeplass/park. Innenfor området skal det være lekeareal for mindreårige hvor det kan monteres lekeapparat og sandkasser. Området opparbeides

med plenareal og gruset gangveger. I søndre del av området avsettes det areal for balllek – fotball, handball, boccia eller andre aktiviteter for barn/ ungdom.

Før parken utbygges skal det utarbeides plan med retningslinjer for hele anlegget som viser plasseringen av evt. anlegg og utformingen av parken for øvrig. Planen skal godkjennes av Meldal kommune.

Terrenginngrep som medfører graving/ fylling tillates ikke, og det tillates ikke oppføring av større konstruksjoner/ bygg uten at det foreligger grunnundersøkelse som kan bekrefte at dette kan utføres.

Det må monteres gjerde mellom Raubekken og parkområdet.

«Raubekkenparken» (langs bekken nord for kulvert)

I området kan det opparbeides stier som gjør skogen ved Raubekken offentlig tilgjengelig. For øvrig skal det ikke lages inngrep verken i terreng eller vegetasjon.

«Gruveparken»

For «Gruveparken» gjelder bestemmelser som er gitt under §6.2 bevaring av bygg og anlegg, «Gruveområde».

Avvikende fra bestemmelser som er gitt under §4, friområder tillates det oppføring av mindre bygninger som er tilknyttet aktiviteter innenfor parkområde.

§4.3 Anlegg for idrett og sport, «fotballbanen»

Området rundt eksisterende fotballbane reguleres til anlegg for idrett og sport. Avvikende fra bestemmelser som er gitt under §4, friområder, tillates det oppføring av mindre bygninger som er tilknyttet drift av idrettsbanen.

§4.4 Friområder i sjø og vassdrag

Bekkene innenfor planens begrensninger skal bevares mest mulig som åpne vassdrag.

§5 Fareområder

§5.1 Høyspenningsanlegg

Områder er satt av til fareområder, høyspenning. Innenfor fareområder tillates det ikke oppført bebyggelse.

§6 Spesialområder

§6.1 Anlegg for telekommunikasjon

Området er satt av til Spesialområde for telekommunikasjon.

§6.2 Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

De ulike områder som er satt av til bevaring av kulturminner og kulturmiljø skal bidra til å bevare Løkkens særpreg som tidligere gruvesamfunn og inkluderer selve gruvene, togbaner og transportveier, ulike bolig- og næringsområder som står i direkte tilknytting til gruvedrift, transport og bosetting av folk som har arbeidet med gruvedriften. Alle tiltak innenfor bevaringsområder skal ta hensyn til - og innordne seg eksisterende opprinnelig bebyggelse og miljø fra denne industriperioden. Tilbakeføring er tillatt dersom dokumentasjon gjennom oppmålingstegninger og foto av tidligere bygning/anlegg kan forelegges eller dokumenteres på annet vis, godkjent av antikvarisk faglig ekspertise.

Det bør foreligge uttalelse fra antikvarisk myndigheter før tiltak etter plan og bygningsloven kan godkjennes av kommunen.

Det vises ellers til bestemmelser for de enkelte utbyggingsområder og arealbruksformål.

«Gruveområdet»

Området er regulert til spesialområde bevaring med ulike formål.

Bevaringsområdet gjelder for bygninger, konstruksjoner og terrengformasjoner som var en del av - eller resultat av gruvedrift uansett alder.

Siden det er uklart hvordan området skal behandles i framtiden, er det ikke mulig å gi en detaljert fordeling av de ulike formålene. Kommunen utarbeider derfor retningslinjer for gruveområder som presiserer bruk av eksisterende bygg og anlegg. Det må gå fram av dokumentet hvilke bygninger, konstruksjoner og terrengformasjoner som tillates revet, fjernet eller forandret og hvilke som må bevares. Det må også beskrives på hvilken måte og i hvilken grad bygninger, andre konstruksjoner og terrengformasjoner skal bevares.

Inntil dokumentet er utarbeidet og vedtatt av kommunestyret gjelder følgende bestemmelser:

Eier sørger for at bygninger og andre konstruksjoner sikres for å unngå at noen utsetter seg for fare ved opphold i området. Der det ikke kan foretas en slik sikring inngjerdes områder slik at folk ikke får adgang til slike fareområder.

Eier sørger for at bygninger og annen konstruksjoner sikres mot videre forfall.

Bygninger og andre konstruksjoner tillates ikke revet. Der det kreves tiltak for å sikre bygninger og konstruksjoner som beskrevet, eller for å ta bygg i bruk med formål som er definert i bestemmelsene, må de gjennomføres mest mulig skånsomt og reversibelt, og det skal skje i samråd med kommunens bygnings- og fylkets antikvariske myndigheter.

Terrenget tillates ikke endret inn til videre. Er det særlige grunner som taler for inngrep i terrenget, må det skje mest mulig skånsomt og i samråd med kommunen.

§6.3 Frisiktsone ved veg

Områder er regulert til frisiktsone ved veg og er delvis inntegnet på reguleringskart. Det skal sikres gode siktforhold ved avkjørsler i hele planområde ihht. vegnormalen.

6.4 Privat vei

Områder er regulert til spesialområde privat vei. Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel. (jfr. kommentar til §25 i pbl for praktikere fra Norsk byggtjeneste)

§7 Fellesområder

§7.1 Felles avkjørsel

Avkjørsler og veier som er regulert til fellesområde, felles avkjørsel er felles for alle eiere som grenser inntil veien.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser kan kun gis når særlige grunner taler for det



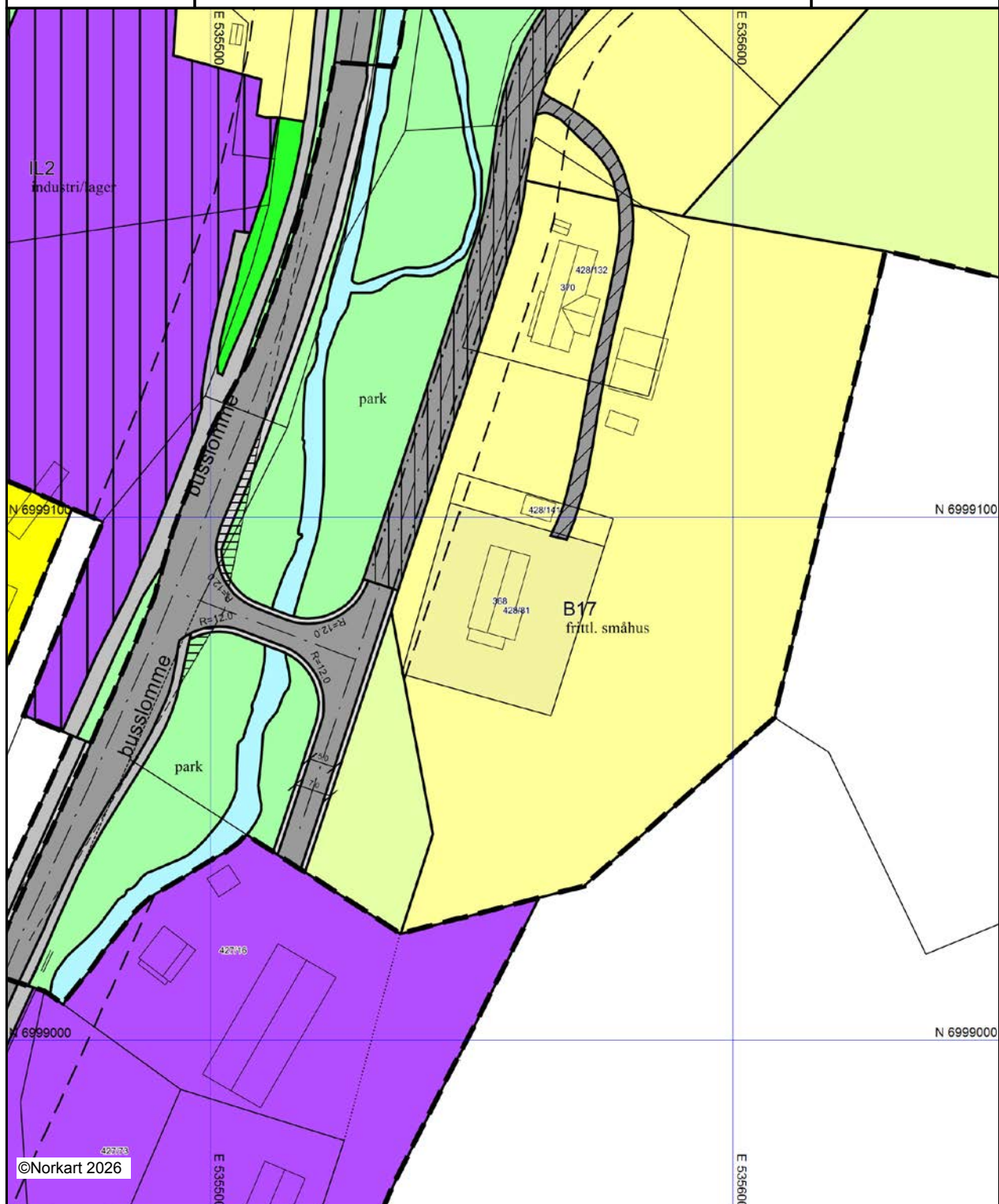
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 428/81
Adresse: Løkkenveien 368
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Park
	Friområde i sjø og vassdrag
	Privat veg
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Forretning/Kontor
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 21.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	113238413	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	183962612	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Løkkenveien 368, 7332 LØKKEN VERK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre Astroline

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.05.2022	Tilsyn	20.08.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Pulverapparat fra 2007. Serviceintervall hvert 10. år på pulver. Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet. Eieren skal sørge for at slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
--------------------	--

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Monter en varsler i kjeller, samt en på stue v/kjøkken. Monteres i tak, minimum 500 mm ut fra tak.

Informasjon for bruksenhetId 113238413

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 - 428/81//



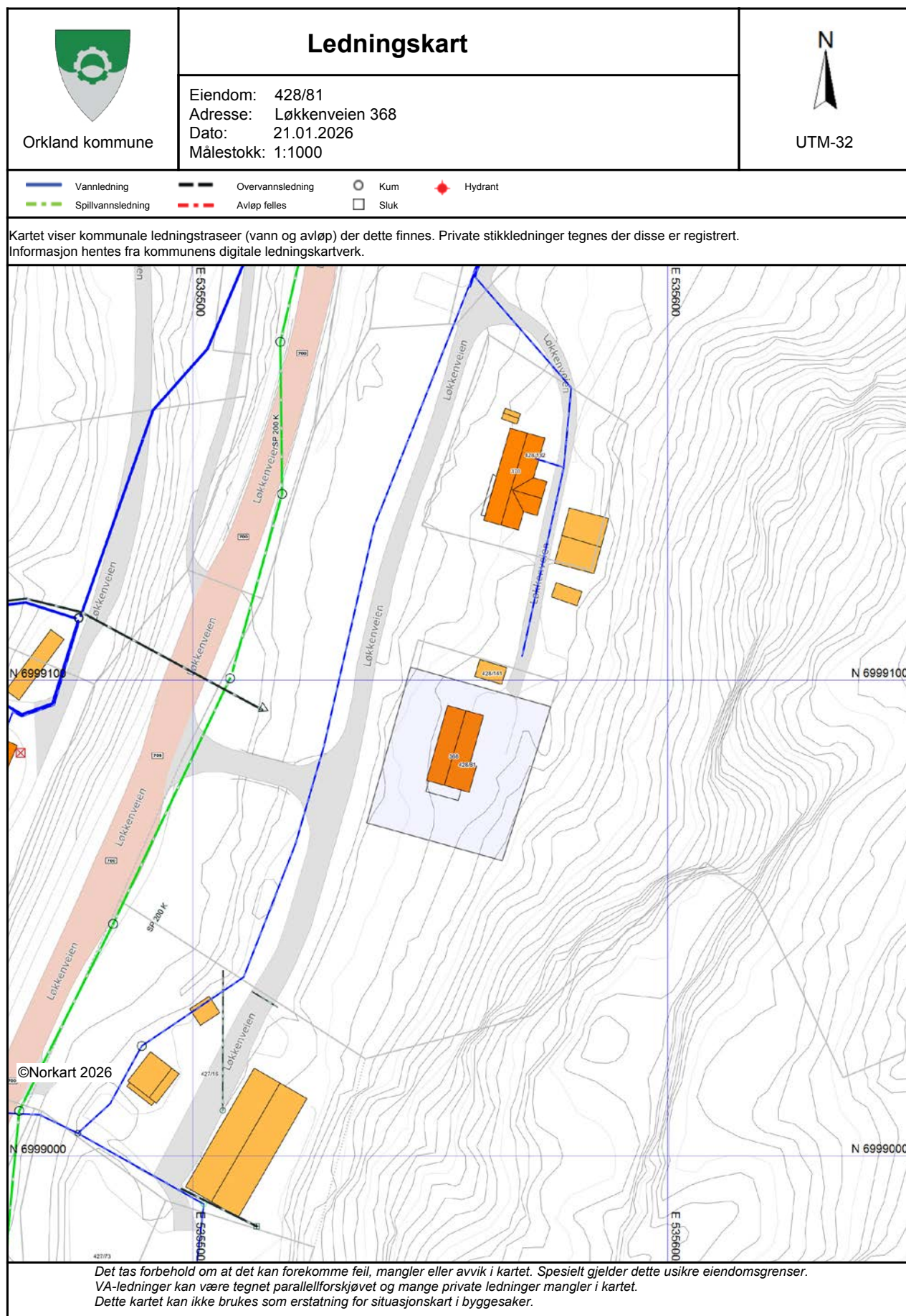
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

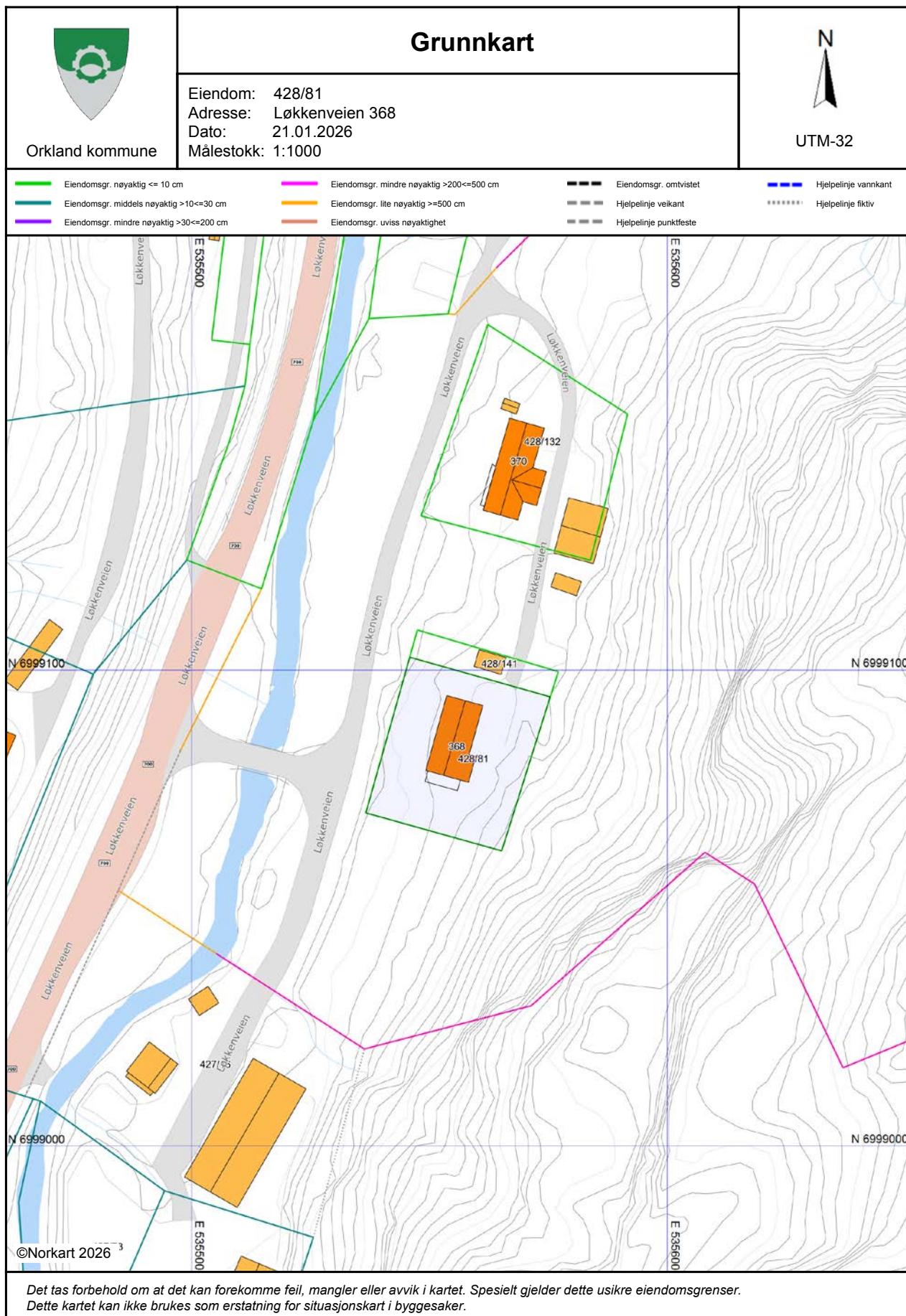
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 025,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6999089,6	Øst	535555,71

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6999062,01	535565,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,97	
2	6999070,01	535536,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,66	
3	6999102,75	535545,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,02	
4	6999094,41	535575,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,69	





AKTIV EIENDOMSMEGLING HEMNE, ORKDAL OG MELDAL
ORKDALSVEGEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 57-17-0129 (Ingvild By)
Vår referanse: 1274018/5217854
Bestilling: B1 2017-09-06 32

Dato
06.09.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4281	29.9.1971	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1636 MELDAL	28	81	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

469

Avskrift av/Vedlegg til: Prt.koll
Dagboknr. 4281 dbf. 29/9 1971 J. nr. 7/1971
Orkdal sorenskriverembete L. nr. 321

side

..... Meldal kommune



MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Laushus" (elend. navn), gr. nr. 28 br. nr. 8

Parsellen er gitt br. nr. 81 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Solvang" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 71 den 9.9. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell "Solvang" av g.nr. 28 b.nr. 8 i Meldal.

Forretningen er forlangt av Sivert Løfshus.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av for oppmålingssjefen av Asbjørn Espås.

I nærvær av kartvitne Håkon Haugen og Torodd Resell.

Ved forretningen møtte: ¹⁾
Selger: Sivert Løfshus.
Kjøper: John S. Løfshus.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser i nordlig-retning 1-2, lengde 30,00 m., i østlig-retning 2-3, lengde 34,00 m., i sørlig-retning 3-4, lengde 30,00 m. og i vestlig-retning 4-1, lengde 34,03 m. mot "Laushus" g.nr. 28 b.nr. 8.

I hjørnene er det nedrammet jernpeler.

Parsellens areal/er: 1.020,6 m².

Forretningen sluttet
for oppmålingssjefen
Asbjørn Espås (sign.)

Håkon Haugen (sign.)
kartvitne

Tormod Resell (sign.)
kartvitne



¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 4 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,21 mark.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Solvang"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Asbjørn Espås (sign.)

Håkon Haugen (sign.)

Tormod Resell (sign.)

Påtegninger: ³⁾ Parsellen ligger innēnfor et området hvor det er stadfestet reguleringsplan.

At ovenforstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.


Arthur Hakvåg

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og ajourføringer.



For Inntegning eller Innliming av kart.

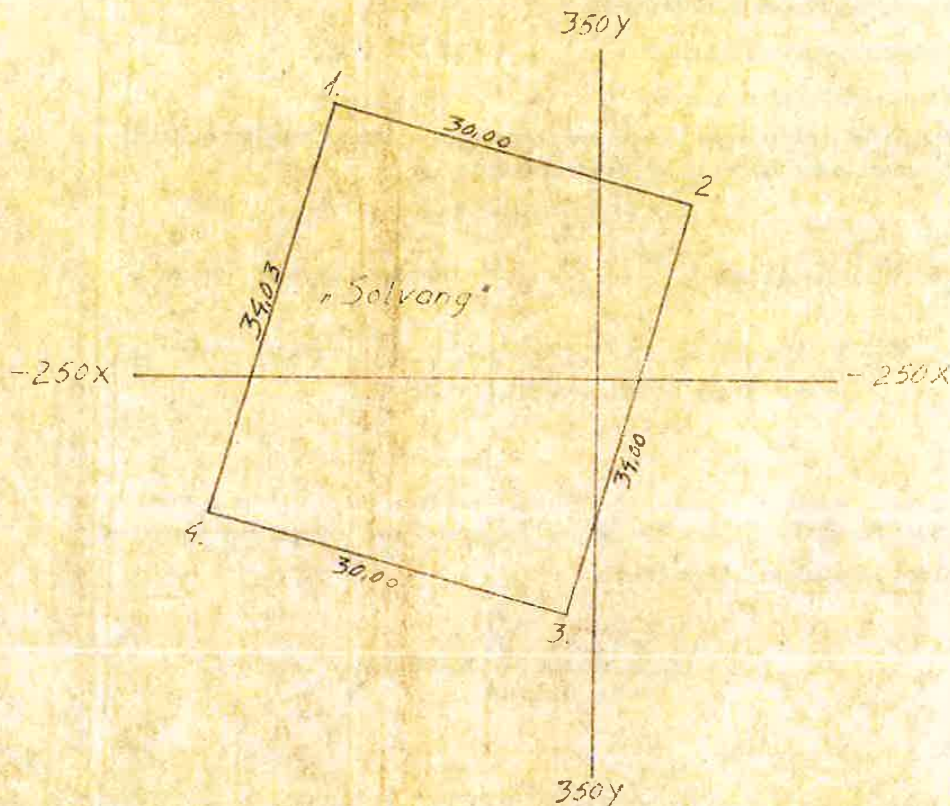
K A R T

over

parsell "Solvang" av g.nr.28 b.nr.3
i Meldal.

Areal : 1020,6 m².

M. 1 : 500



1.	Y.	328,53	X.	-228,01
2.	Y.	357,45	X.	-235,99
3.	Y.	348,05	X.	-268,67
4.	Y.	319,12	X.	-260,72



Returneres til:

Pacta Eiendom AS
Olav Tryggvassonsgt. 40
7011 TRONDHEIM
Org. nr.: 991 397 124



Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
8108126

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
Kommunenr.	Kommunenavn	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1636	MELDAL	81			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja			
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel			
Beskaffenhets:		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja			
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd					
Bruk av grunn:					
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet					
Type bolig:					
☒ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet					

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked	
Kr	775.000,- ***SjuHundreSyttiFemTusen00/100 Kr	☒ Ja	☐ Nei
Omsetningstype			
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)	☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 5 Uskifte	☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 7 Opphør av samboerskap	☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
	Svein Jarle Løfshus	1/5
	John Arild Løfshus	1/5
	Sigmund Løfshus	1/5
	Roger Løfshus	1/5
	MARIANN LØFSHUS	1/5

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Frode Langeng	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
① Gnr 28 Bnr 8 i Meldal kommune har rett til å benytte adkomstvei / gjerdsplass til Gnr 28 Bnr 81 til snuplass. ② Gnr 28 Bnr 8 i Meldal kommune gis adgang til å benytte delen av Gnr 28 Bnr 81 ved opparbeidelse av ny adkomst til eiendommene. Dette gjeldende tomteareal mot vest.

Utsteders dato og underskrift (ved løssark):

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erhververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erhververs underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ROGER LØFSHUS, jfr. salgsfullmakt

Roger Løfshus

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Orkdal Eiendomsmegling AS

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Orkdal Eiendomsmegling AS

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

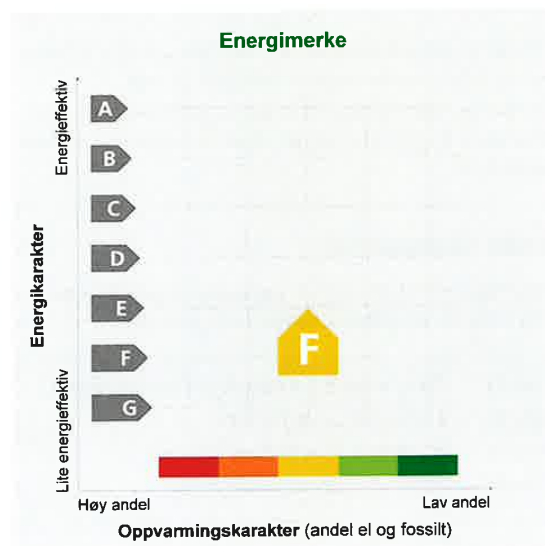


ENERGIATTEST

Adresse	Løkkenveien 185
Postnr	7332
Sted	LØKKEN VERK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	81
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	183962612
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-817800
Dato	22.09.2017

Eier	Frode Langeng
Innmeldt av	Frode Langeng

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1971

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 210

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løkkenveien 185
Postnr/Sted: 7332 LØKKEN VERK

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 22.09.2017 07:12:58

Energimerkenummer: A2017-817800

Ansvarlig for energiattesten: Frode Langeng

Energimerking er utført av: Frode Langeng

Gnr: 28

Bnr: 81

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 183962612

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 vegg.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Løkkenveien 368 - Nabolaget Løkken verk/Bjørnli - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grefstad Bil Linje 460	3 min 0.3 km
Trondheim Værnes	1 t 21 min
Ørland lufthavn	2 t 20 min

Skoler

Løkken Verk Montessoriskole (1-10 kl.) 112 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Årlivoll skole (1-10 kl.) 211 elever, 17 klasser	7 min 7 km
Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 333 elever, 28 klasser	11 min 9.8 km
Meldal videregående skole 300 elever	2 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

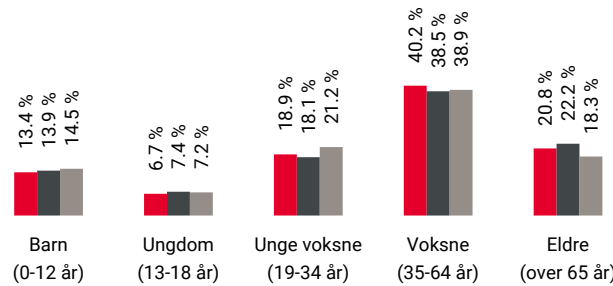
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løkken barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 0.8 km
Svorkmo barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 6.9 km

Dagligvare

Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Spar Meldal	9 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

⚽ Idrettsbygg Løkken	12 min	🚶
Aktivitetshall	1.1 km	
⚽ Løkken stadion	16 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.4 km	
🚴 Løkken treningssenter	11 min	🚶

Boligmasse



■ 85% enebolig
■ 15% annet

Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

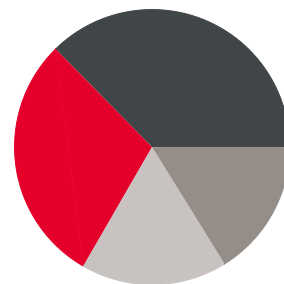
24 min 🚗



Apotek 1 Fannrem

20 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



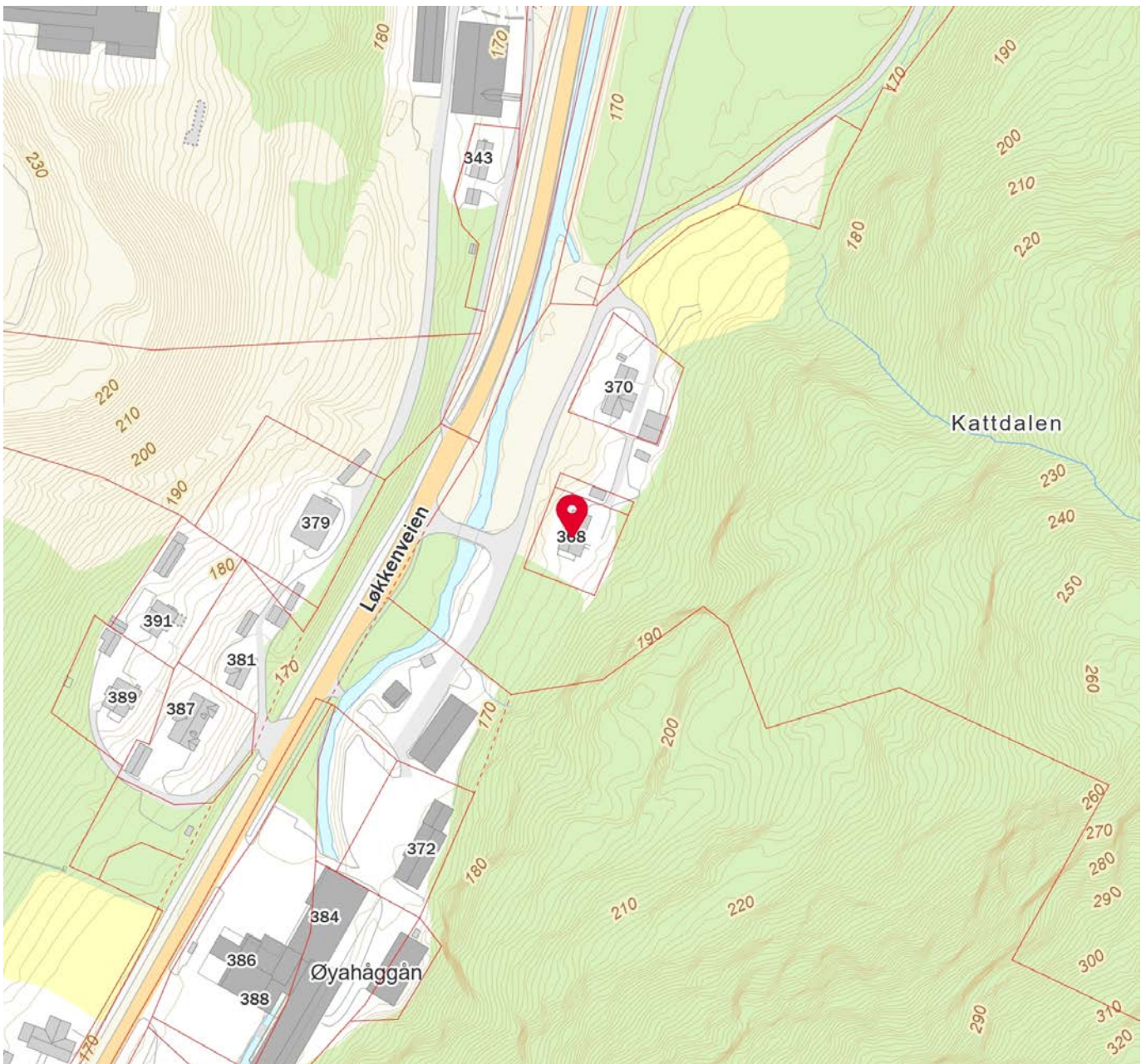
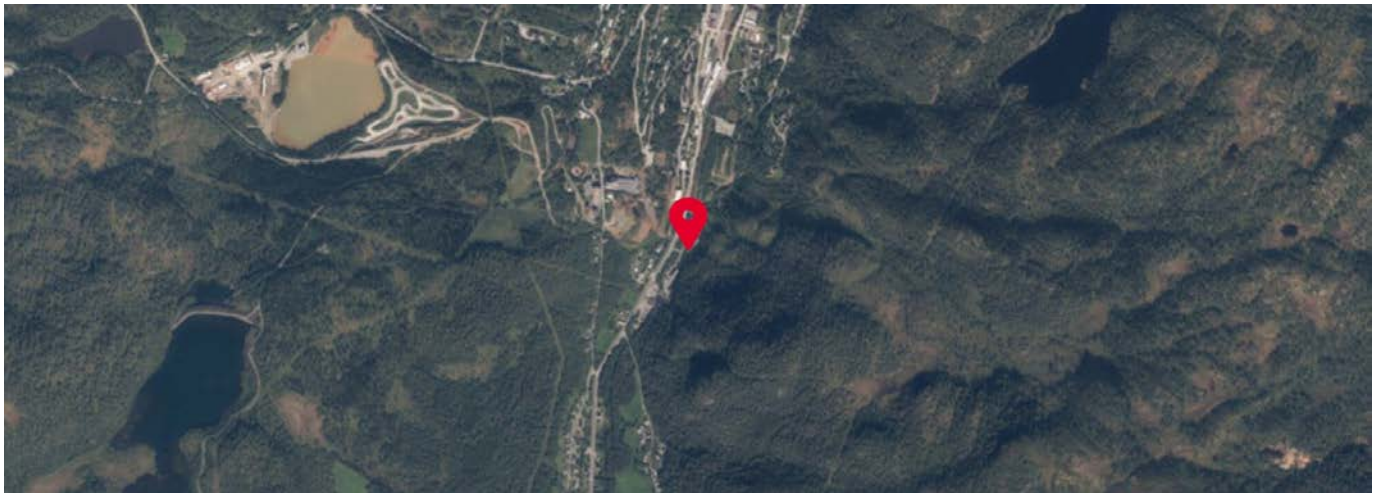
0%

43%

■ Løkken verk/Bjørnli
■ Orkland kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Løkkenveien 368
7332 LØKKEN VERK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre