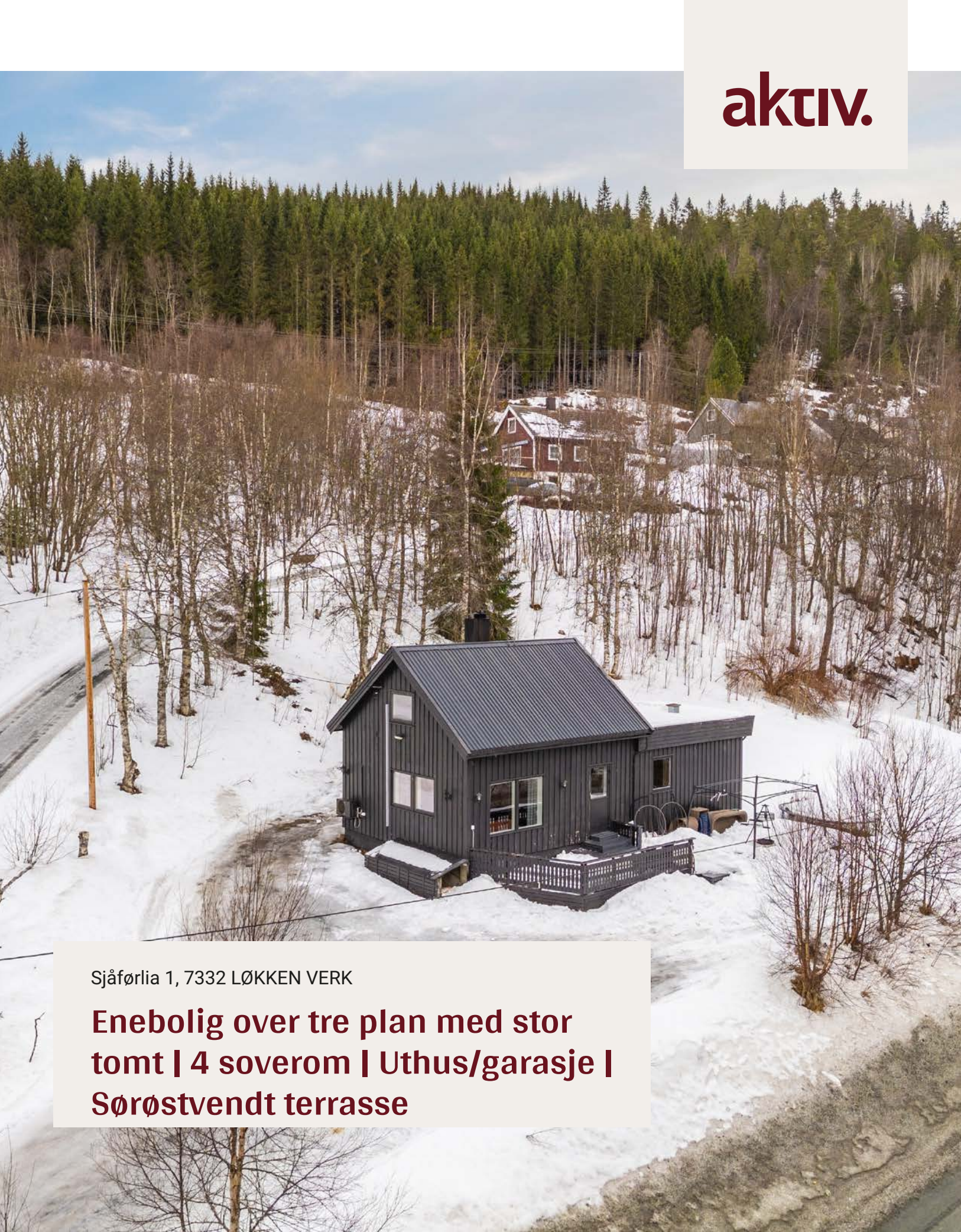


An aerial photograph of a dark grey or black wooden cabin with a gabled roof, situated in a snowy landscape. The cabin has a small porch and a chimney. It is surrounded by bare trees and a dense forest of evergreens in the background. A road is visible on the left side of the image.

aktiv.

Sjåførlia 1, 7332 LØKKEN VERK

**Enebolig over tre plan med stor
tomt | 4 soverom | Uthus/garasje |
Sørøstvendt terrasse**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Omkostn.: Kr 23 640,-
Total ink omk.: Kr 913 640,-
Selger: Henrik Smiset Lysgård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 141/166 kvm
Tomtstr.: 1784 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 432, bnr. 39
Gnr. 432, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1702260027

Enebolig over tre plan med stor tomt | 4 soverom | Uthus/garasje | Sørøstvendt terrasse

Velkommen til Sjåførlia 1. Enebolig over tre plan og romslig tomt. Eiendommen består av to bruksnr hvor den ene er en ubebygd hvor store deler av den er regulert til bolig. Boligen har noe oppgraderingsbehov. Utebod/garasje på ca 25kvm.

Innhold:

1. Etasje Gang / trapp, stue, kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2

Kjeller Bod 3,6 m², bod 23 m², bod m/trapp

Loft Gang, soverom 1, soverom 2

Fra eiendommen er det ca. 1,5 km til Løkken sentrum. Her finner man dagligvarebutikk, sportsbutikk, treningssenter, bank/forsikring, skole (Monterssori), kro/restaurant m.m.
Ca 25min kjøring til Orkanger.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 166 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 kvm Bod 3,6 m², bod 23 m², bod m/trapp

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Gang / trapp, stue, kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 21 kvm Gang, soverom 1, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Bod 2

Eiet

Tomtestørrelse

1784 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består av to bruksnr hvor den ene er ubebygd. Det ene bruksnr er en gammel skylddeling hvor det er unøyaktige grenser og vanskelig å måle eksakt størrelse. De to bruksnr er summert og tallet må sees på som et ca tall. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både

areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Løkken er det største tettstedet i tidligere Meldal kommune (Orkland fra 01.01.20) med ca. 1300 innbyggere. Løkken Verk oppstod da det ble funnet kobbermalm i området. Jernbanestrekningen Thamshavnbanen har endeholdeplass på Løkken Verk. Den ble bygget for å frakte koppekis fra Løkken til Orkanger. Thamshavnbanen er i dag en museumsjernbane.

Tidligere Meldal kommune har i underkant av 4000 innbyggere, hvor de fleste bor på Løkken, Meldal, Storås og Å. Nye Orkland kommune har ca. 18 000 innbyggere, og er en relativt stor kommune med vakker natur og flotte fritidsområder, både sommer og vinter. På Løkken er det en liten alpinbakke. Kort kjøretur til Frilssjøen med fine badeområder og friluftsliv.

Fra Løkken til Orkanger er det ca. 25 min. kjøring. Flere velger å bosette seg her og pendle til Orkanger eller Trondheim

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer / glass er skiftet i periode rundt 2015.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1953.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Det er lite fall mot grunnmur på øvre side av bolig. Fall kan ikke verifiseres grunnet snødekt tomt.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. 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. Snøfangere er ikke etablert. Selv om dette ikke var et myndighetskrav på oppføringstidspunktet, anses tiltaket som et alminnelig sikkerhetstiltak etter dagens praksis der tak har fall mot inngangsparti, adkomst eller

ferdselsareal.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Risiko:

Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert snø- og isnedfall fra takflater, med fare for personskade og skade på bygningsdeler eller gjenstander under takfot.

Konsekvens:

Det foreligger økt sikkerhetsrisiko i perioder med snø- og isbelastning. Forholdet kan også medføre et ansvarsspørsmål dersom skade oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere der takflater vender mot inngangsparti, gangareal, terrasse eller annen naturlig ferdselssone, i tråd med gjeldende anbefalinger og leverandørens monteringsanvisning.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Dersom skadet kledning ikke skiftes, kan råteutviklingen fortsette og føre til ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonen.

Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på bakliggende vindsperre og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Risiko:

Dersom skadet kledning ikke skiftes, kan råteutviklingen fortsette og føre til ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på bakliggende vindsperre og konstruksjon.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av enkelte bord og vedlikehold av overflater. Manglende tiltak kan på sikt føre til større utskiftingsarbeider.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utskifting av skadet kledning samt kontroll av bakliggende konstruksjon ved åpning. Overflatebehandling bør utføres etter behov for å sikre videre beskyttelse.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufting ved raft er tettet. Det er opplyst/observert isdannelse ved isolasjon opp mot taktro ved perioder med sterk kulde.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Risiko:

Vedvarende kondens og isdannelse kan gi fuktopphopning i isolasjon og trekonstruksjoner, med risiko for mugg-, sopp- og råteskader. Redusert isolasjonsevne kan også forekomme.

Konsekvens:

Over tid kan forholdet føre til skader på taktro og bærende konstruksjoner, samt behov for omfattende utbedringer dersom fuktskader utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å reetablere tilfredsstillende lufting ved raft og kontrollere luftespalte fra raft til møne. Videre bør konstruksjonen undersøkes for fukt- og råteskader. Eventuell dampsperre og lufttetthet mot varm side bør også vurderes.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Indikasjoner på fukt i gulv og mur mot terreng tyder på fuktvandring fra grunnen, typisk relatert til kapillæroppslag, mangelfull eller aldrende fuktsikring, samt eventuell drenering med redusert funksjon. Forholdet er vanlig i eldre konstruksjoner uten moderne fuktsperre.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå saltutslag, nedbrytning av puss og overflater, samt risiko for muggsopp og dårlig inneklima dersom rommene er innredet eller brukes til varig opphold.

Konsekvens:

Over tid kan forholdet medføre behov for tiltak som forbedret drenering, utvendig fuktsikring eller innvendige fuktreducerende tiltak. Dersom rommet benyttes til oppholdsrom, kan det få betydning for brukskvalitet og helseforhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av dreneringsforhold og utvendig fuktsikring. Overvåkning av fuktnivå og tilpasning av bruk (unngå organiske materialer direkte mot gulv/yttervegg) anbefales inntil eventuelle tiltak gjennomføres.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Store deler av gulv- og veggflater er tildekket av innredning og utstyr, noe som begrenser visuell kontroll og fuktsøk. Skjulte forhold bak innredning kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Risiko:

Eventuelle skader eller fuktforhold bak og under innredning kan være skjult og uoppdaget på befaringsstidspunktet.

Konsekvens:

Tilstanden bak tildekkede flater er beheftet med usikkerhet. Skader kan foreligge uten at dette er registrert.

Anbefalt tiltak:

Ved eierskifte eller rehabilitering anbefales det å foreta kontroll bak og under innredning dersom dette lar seg gjøre uten større inngrep. Overvåking av synlige fuger og tilstøtende overflater anbefales.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Membran kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er videre opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert både for membran- og slukløsningen. Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Risiko:

Det foreligger økt risiko for lekkasje fra sluk- og membranoverganger, spesielt i et skadeutsatt område. Manglende inspeksjonsmulighet kan medføre at skader utvikler seg over tid uten å bli oppdaget.

Konsekvens:

Eventuell svikt i membran eller sluk kan føre til fuktgjennomtrenging i gulvkonstruksjon og underliggende bygningsdeler, med fare for skjulte fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere teknisk vurdering av våtrommet. Rehabilitering må påregnes innen overskuelig tid, sett i lys av alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet. Regular inspeksjon og rengjøring av sluk bør sikres der det er praktisk mulig.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Hengsler på innredningsdør forran varmtvannsereder.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader. Malt innredning kan skjule slitasje, skader eller tidligere reparasjoner. Manglende opplysninger om alder og utførelse gir usikkerhet knyttet til restlevetid og kvalitet på arbeidet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Risiko:

Det kan foreligge skjulte skader i fronter og skrog, herunder fuktsvelling ved tidligere

lekkasjer fra oppvaskkum eller hvitevarer. Overflatebehandlingen kan ha begrenset varighet dersom forarbeid ikke er fagmessig utført.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av deler av innredningen på kortere sikt enn forventet. Estetisk og funksjonell standard kan være redusert sammenlignet med ny innredning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av skrog, sokler og områder rundt oppvaskkum for å avdekke eventuell fuktskade. Videre vedlikehold eller utskifting må vurderes ut fra faktisk tilstand og ønsket standard.

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.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson. Risiko:

Redusert luftutskifting kan over tid gi forhøyet luftfuktighet, kondensproblematikk og svekket inneklima. Dette kan igjen påvirke bygningsmessige forhold og opplevd bokvalitet.

Konsekvens:

Det kan være vanskelig å opprettholde stabil og tilfredsstillende luftkvalitet, særlig i perioder med høy fuktbelastning (matlaging, dusjing, tørking av klær). Forholdet kan medføre behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens forventninger til komfort og inneklima.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vurdering av forbedret ventilasjonsløsning, eksempelvis etablering av flere tilluftsventiler eller oppgradering til mer moderne ventilasjonssystem, tilpasset boligens konstruksjon og bruk.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Horisontale riss oppstår typisk som følge av jordtrykk mot mur. Skråriss kan være uttrykk for differansesetninger i fundamentering eller masser under bygget. Sprekkdannelser kan også være relatert til svinn, temperaturbevegelser og alder, men kombinasjonen av rissmønster gir indikasjon på konstruktiv påvirkning.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ved vedvarende bevegelser kan rissene utvikle seg og føre til redusert bæreevne, økt fuktinntrengning og forverret stabilitet i konstruksjonen. Økt vanninntrengning gjennom sprekker kan også gi sekundære fuktskader i kjeller.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for konstruksjonsmessige tiltak, herunder stabilisering, utbedring av drenering eller forsterkning av mur. Dersom bevegelsene er aktive, kan reparasjoner bli omfattende.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig (byggingeniør/geoteknisk kompetanse) for å avklare årsak og om bevegelsene er pågående. Riss bør måles og eventuelt overvåkes. Tiltak vurderes ut fra utvikling og omfang.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Terrengforhold

Det er lite fall mot grunnmur på øvre side av bolig. Fall kan ikke verifiseres grunnet snødekt tomt. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Om eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE/ flomutsatt område er ikke vurdert i denne rapport.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

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

Risiko:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskade ved fall i trapp. Avviket bør utbedres av hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper i forskriftsmessig høyde og utførelse, tilpasset trappeløpets bredde og utforming.

Innhold

1. Etasje Gang / trapp, stue, kjøkken, gang, bad,

soverom 1, soverom 2

Kjeller Bod 3,6 m², bod 23 m², bod m/trapp

Loft Gang, soverom 1, soverom 2

Garasje/utebod

Standard

Se under byggemåte.

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 egen tomt.

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.

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

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe og elektrisitet. Siste tilsyn og feiing opplyses å være i 2016 og dermed ikke kjent tilstand idag.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 890 000

Omkostninger kjøper

890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

23 640 (Omkostninger totalt)

40 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

913 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

930 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

933 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 573 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er en årsprognose for 2026 og beløp kan avvike. Dette gjelder feiing, vann og avløp.

Det betales i tillegg kroner 3843,- i Renovasjon og kr 3847,- i slamgebyr til Remidt.

Det betales per idag for både slamtømming av septik og avløpsgeyr for offentlig vann. Kommunen opplyser at det i 2018/2019 ble lagt nye vann og avløpsrør i området med krav om å koble seg offentlig nett. Det er ikke kjent om dette ble gjort, da det fortsatt tømmes septik. Det må påregnes å koble seg på det offentlige avløpsnettet. Kjøper overtar dette forholdet. Konferer megler ved spørsmål knyttet til dette.

Formuesverdi primærbolig

Kr 567 799 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 271 194 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 432, bruksnummer 39 i Orkland kommune. Gårdsnummer 432, bruksnummer 42 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:

5059/432/39:

06.11.1952 - Dokumentnr: 1624 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:432 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 195725 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1636 Gnr:32 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 624742 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5023 Gnr:32 Bnr:39

07.06.1955 - Dokumentnr: 883 - Erklæring/avtale
VEGVESNETS BETINGELSER VEDTATT
AD. Å FØRE KLOAKKLEDNING FRA SEPTIKTANK I BEKK

27.01.1973 - Dokumentnr: 449 - Erklæring/avtale
TELEVERKET GIS RETT TIL Å GRAVE KABELGRØFT OVER D.E.

27.07.1974 - Dokumentnr: 3786 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV REGLEMENT FOR STATENS VEGVESEN VEDR.
TILBYGG I MINSTE AVSTAND FRA RIKSVEG

25.10.1954 - Dokumentnr: 1984 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:432 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 91582 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1636 Gnr:32 Bnr:42

01.01.2020 - Dokumentnr: 95272 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5023 Gnr:32 Bnr:42

5059/432/42:
06.11.1952 - Dokumentnr: 1624 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:432 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 195725 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1636 Gnr:32 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 624742 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5023 Gnr:32 Bnr:39

07.06.1955 - Dokumentnr: 883 - Erklæring/avtale
VEGVESNETS BETINGELSER VEDTATT
AD. Å FØRE KLOAKKLEDNING FRA SEPTIKTANK I BEKK

27.01.1973 - Dokumentnr: 449 - Erklæring/avtale
TELEVERKET GIS RETT TIL Å GRAVE KABELGRØFT OVER D.E.

27.07.1974 - Dokumentnr: 3786 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV REGLEMENT FOR STATENS VEGVESEN VEDR.
TILBYGG I MINSTE AVSTAND FRA RIKSVEG

25.10.1954 - Dokumentnr: 1984 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:432 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 91582 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1636 Gnr:32 Bnr:42

01.01.2020 - Dokumentnr: 95272 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5023 Gnr:32 Bnr:42

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingsattest på tilbygg til bolig datert 1975. Attest ligger vedlagt salgsoppgaven. Det ligger også ved tegninger fra kommunen men det stemmer ikke overens med utforming idag.

Det foreligger ingen andre tegninger fra byggeår som var før bygningsloven trådte i kraft i 1965. Det er ikke uvanlig at det er mangelfulle arkiv på eldre eiendommer i kommunen.

Vei, vann og avløp

Privat vei, offentlig vann og privat septik. Må påregnes kostnader til drift/vedlikehold av vei og brøyting. Se punkt kommunale avgifter angående fakturering for både septik og kommunalt avløp. Det er ukjent om eiendommen er koblet på offentlig avløp siden det ble lagt nytt vann/avløp i området i 2018/2019 hvor de fikk krav om å koble seg på. Septik ble tømt sist i 2024 og skal tømmes igjen dette året i følge Remidt. En må påregne et pålegg om å koble seg på og det bes ny eier undersøke dette forholdet. Konferer megler ved spørsmål.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig. Stor del av ubebygd tomt (bnr 42 som medfølge) er også regulert til bolig.

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 evt 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

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.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 4 990,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedsføring og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.03.2026





























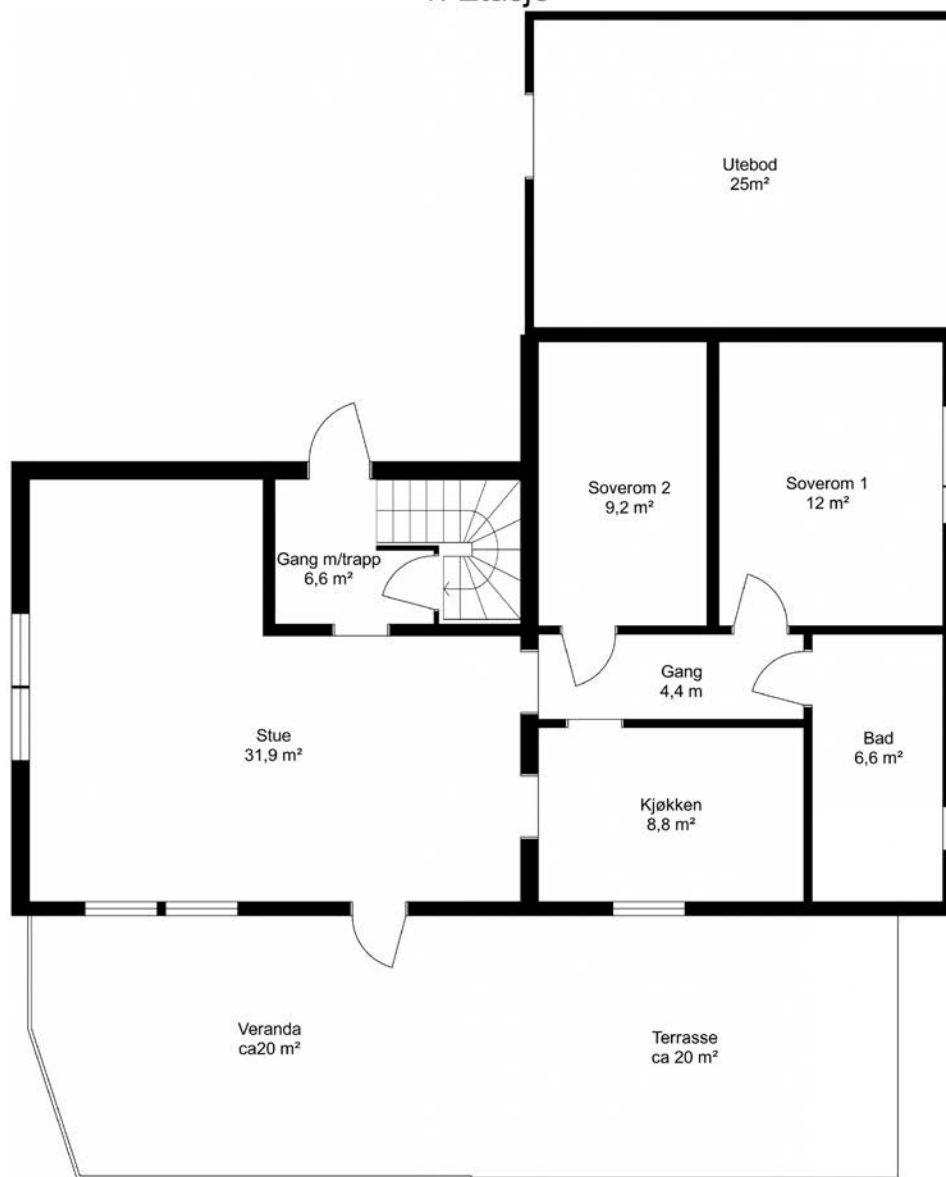






Vedlegg

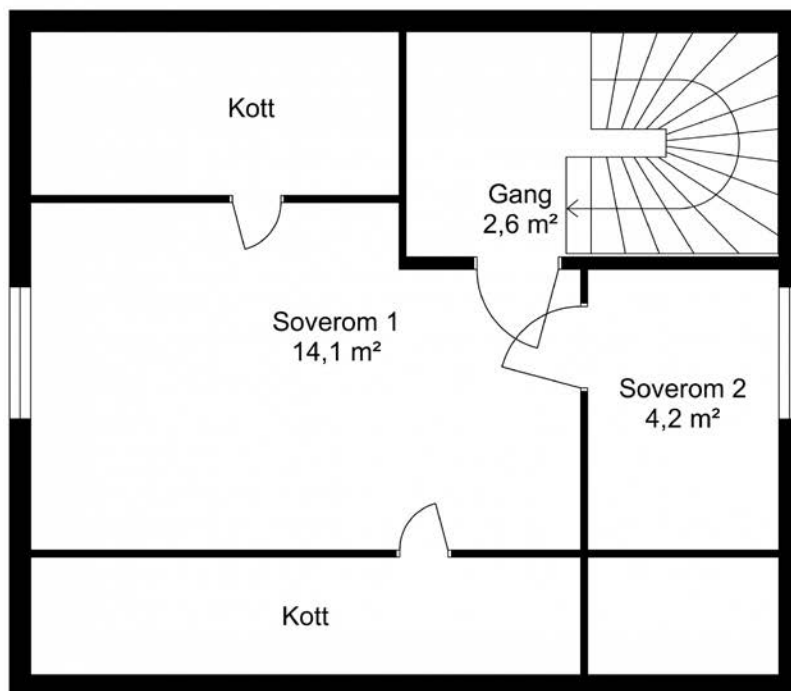
Sjåførlia 1 1. Etasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

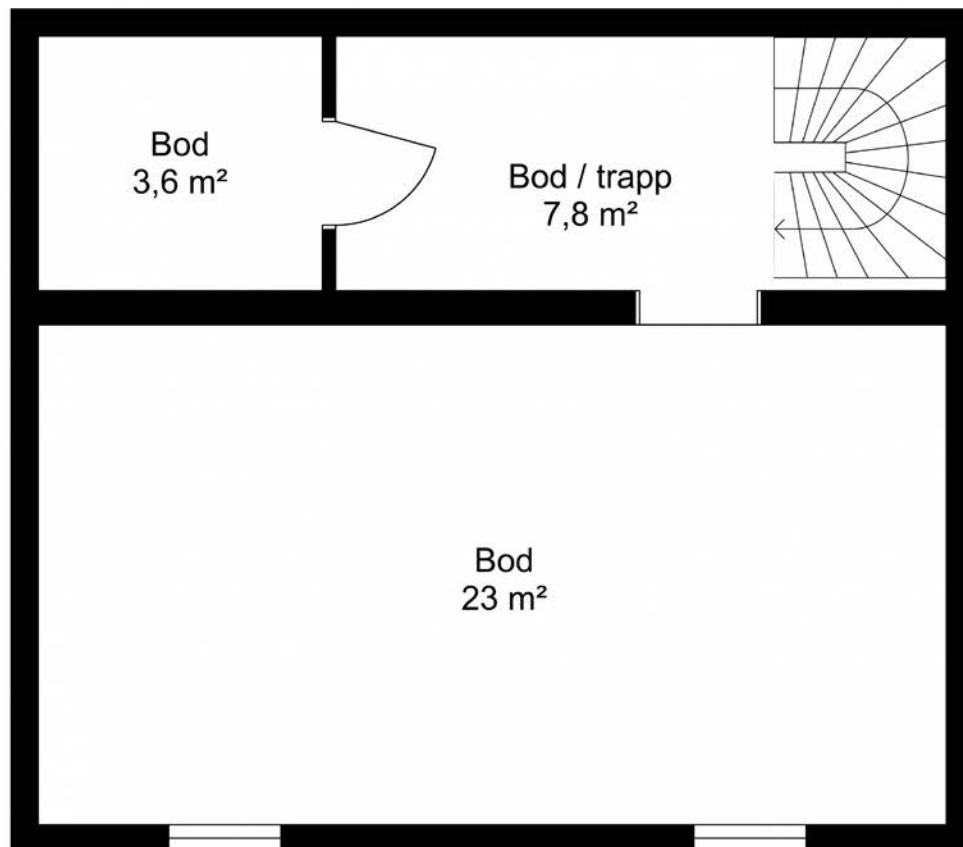
Sjåførlia 1 2. Etasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Sjåførlia 1 Kjeller



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Henrik Smiset Lysgård

Boligen

Sjåførlia 1

7332 Løkken Verk

5059-432/39/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Kjenner ikke til noen feil.



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



Sjåførlia 1 , 7332 LØKKEN VERK



ORKLAND kommune



gnr. 432, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22439-1020

Referansenummer: NN9627

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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.

Gjønnes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

Sveinung Gjønnes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



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

Enebolig fra 1953 med tilbygg fra 1974. Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, men med flere forhold som krever oppfølging og vedlikehold.

Utvendig er det registrert spredte råteskader i kledning, begrenset ventilering av takkonstruksjon samt manglende snøfangere. Takteking og drenering har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert riss og sprekkeformasjoner i grunnmur som kan indikere påvirkning fra jordtrykk og setninger.

I kjeller er det påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i gulv og mur. Bad har manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, redusert fallforhold og begrenset inspeksjonsmulighet av sluk. Rehabilitering av våtrom må påregnes innen overskuelig tid. Kjøkken har overflateskader og malt innredning med ukjent alder.

Tekniske installasjoner har generelt høy alder (vann- og avløpsrør, varmtvannstank), og ventilasjonen er vurdert som mangelfull etter dagens standard. Det mangler håndløper i innvendig trapp.

Samlet sett fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt, men med alderstypiske forhold og flere bygningsmessige og tekniske avvik som vil kreve tiltak på kortere og lengre sikt.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer / glass er skiftet i periode rundt 2015. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon. (Ikke påvist avvik ved befarings, men med forbehold). Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarings, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1953. Bygningen har betonggrunnmur. Det er lite fall mot grunnmur på øvre side av bolig. Fall kan ikke verifiseres grunnet snødekt tomt.

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

[Gå til side](#)

Om eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE/ flomutsatt område er ikke vurdert i denne rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

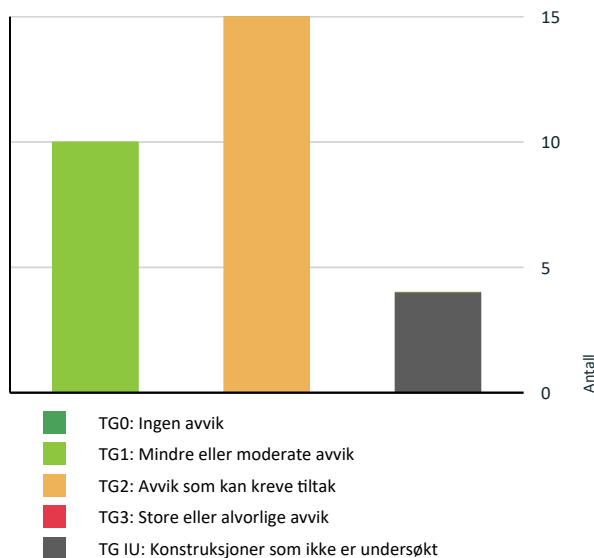
Det påbget et tilbygg som bod som ikke er tegnet inn på tegning og inngang er flyttet i forold til tegning. Inntegnet vf er nå soverom

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet. hakonhaakonsen.no

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[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](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	ilbygg	Nytt tilbygg
------	--------	--------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekking 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.

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Snøfangere er ikke etablert. Selv om dette ikke var et myndighetskrav på oppføringstidspunktet, anses tiltaket som et alminnelig sikkerhetstiltak etter dagens praksis der tak har fall mot inngangsparti, adkomst eller ferdselsareal.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert snø- og isnedfall fra takflater, med fare for personskade og skade på bygningsdeler eller gjenstander under takfot.

Konsekvens:

Det foreligger økt sikkerhetsrisiko i perioder med snø- og isbelastning. Forholdet kan også medføre et ansvarsspørsmål dersom skade oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere der takflater vender mot inngangsparti, gangareal, terrasse eller annen naturlig ferdselsone, i tråd med gjeldende anbefalinger og leverandørens monteringsanvisning.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Dersom skadet kledning ikke skiftes, kan råteutviklingen fortsette og føre til ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på bakliggende vindsperre og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Risiko:

Dersom skadet kledning ikke skiftes, kan råteutviklingen fortsette og føre til ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på bakliggende vindsperre og konstruksjon.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av enkelte bord og vedlikehold av overflater. Manglende tiltak kan på sikt føre til større utskiftingsarbeider.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utskifting av skadet kledning samt kontroll av bakliggende konstruksjon ved åpning. Overflatebehandling bør utføres etter behov for å sikre videre beskyttelse.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Lufting ved raft er tett. Det er opplyst/observert isdannelse ved isolasjon opp mot taktro ved perioder med sterk kulde.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Risiko:

Vedvarende kondens og isdannelse kan gi fuktopphopning i isolasjon og trekonstruksjoner, med risiko for mugg-, sopp- og råteskader. Redusert isolasjonsevne kan også forekomme.

Konsekvens:

Over tid kan forholdet føre til skader på taktro og bærende konstruksjoner, samt behov for omfattende utbedringer dersom fuktskader utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å reetablere tilfredsstillende lufting ved raft og kontrollere luftspalte fra raft til møne. Videre bør konstruksjonen undersøkes for fukt- og råteskader. Eventuell dampspærre og lufttetthet mot varm side bør også vurderes.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer / glass er skiftet i periode rundt 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Indikasjoner på fukt i gulv og mur mot terreng tyder på fuktvandring fra grunnen, typisk relatert til kapillærøpsug, mangelfull eller aldrende fuktsikring, samt eventuell drenering med redusert funksjon. Forholdet er vanlig i eldre konstruksjoner uten moderne fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå saltutslag, nedbrytning av puss og overflater, samt risiko for muggsopp og dårlig innneklima dersom rommene er innredet eller brukes til varig opphold.

Konsekvens:

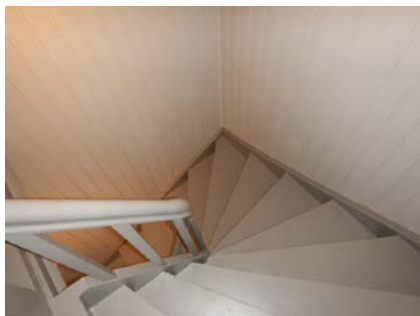
Over tid kan forholdet medføre behov for tiltak som forbedret drenering, utvendig fuktsikring eller innvendige fuktreduserende tiltak. Dersom rommet benyttes til oppholdsrom, kan det få betydning for brukskvalitet og helseforhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av dreneringsforhold og utvendig fuktsikring. Overvåkning av fuktnivå og tilpasning av bruk (unngå organiske materialer direkte mot gulv/yttervegg) anbefales inntil eventuelle tiltak gjennomføres.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Store deler av gulv- og veggflater er tildekket av innredning og utstyr, noe som begrenser visuell kontroll og fuktsøk. Skjulte forhold bak innredning kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Risiko:

Eventuelle skader eller fuktforhold bak og under innredning kan være skjult og uoppdaget på befaringstidspunktet.

Konsekvens:

Tilstanden bak tildekkede flater er beheftet med usikkerhet. Skader kan foreligge uten at dette er registrert.

Anbefalt tiltak:

Ved eierskifte eller rehabilitering anbefales det å foreta kontroll bak og under innredning dersom dette lar seg gjøre uten større inngrep. Overvåking av synlige fuger og tilstøtende overflater anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er videre opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert både for membran- og slukløsningen. Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Risiko:

Det foreligger økt risiko for lekkasje fra sluk- og membranoverganger, spesielt i et skadeutsatt område. Manglende inspeksjonsmulighet kan medføre at skader utvikler seg over tid uten å bli oppdaget.

Konsekvens:

Eventuell svikt i membran eller sluk kan føre til fuktgjennomtrenging i gulvkonstruksjon og underliggende bygningsdeler, med fare for skjulte fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere teknisk vurdering av våtrommet. Rehabilitering må påregnes innen overskuelig tid, sett i lys av alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet. Regular inspeksjon og rengjøring av sluk bør sikres der det er praktisk mulig.



Sluk er plassert under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Hengsler på innredningsdør forran varmtvannsreder

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kontaktperson opplyser om at kjøkkenet er ca 10-15 år gammelt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Malt innredning kan skjule slitasje, skader eller tidligere reparasjoner. Manglende opplysninger om alder og utførelse gir usikkerhet knyttet til restlevetid og kvalitet på arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Risiko:

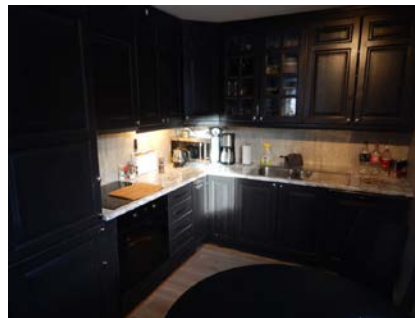
Det kan foreligge skjulte skader i fronter og skrog, herunder fuktsvelling ved tidligere lekkasjer fra oppvaskkum eller hvitevarer. Overflatebehandlingen kan ha begrenset varighet dersom forarbeid ikke er fagmessig utført.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av deler av innredningen på kortere sikt enn forventet. Estetisk og funksjonell standard kan være redusert sammenlignet med ny innredning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av skrog, sokler og områder rundt oppvaskkum for å avdekke eventuell fuktskade. Videre vedlikehold eller utskifting må vurderes ut fra faktisk tilstand og ønsket standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Risiko:

Redusert luftutskiftning kan over tid gi forhøyet luftfuktighet, kondensproblematikk og svekket inneklime. Dette kan igjen påvirke bygningsmessige forhold og opplevd bokvalitet.

Konsekvens:

Det kan være vanskelig å opprettholde stabil og tilfredsstillende luftkvalitet, særlig i perioder med høy fuktbelastning (matlaging, dusjing, tørking av klær). Forholdet kan medføre behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens forventninger til komfort og inneklime.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vurdering av forbedret ventilasjonsløsning, eksempelvis etablering av flere tilluftsventiler eller oppgradering til mer moderne ventilasjonssystem, tilpasset boligens konstruksjon og bruk.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1953 Ingen informasjon tilgjengelig

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei lite eller ingen opplysninger fra eier

Generelt om anlegget

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

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1953.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Horisontale riss oppstår typisk som følge av jordtrykk mot mur. Skråriss kan være uttrykk for differansesetninger i fundamentering eller masser under bygget. Sprekkdannelser kan også være relatert til svinn, temperaturbevegelser og alder, men kombinasjonen av rissmønster gir indikasjon på konstruktiv påvirkning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Risiko:

Ved vedvarende bevegelser kan rissene utvikle seg og føre til redusert bæreevne, økt fuktnntrengning og forverret stabilitet i konstruksjonen. Økt vanninntrengning gjennom sprekker kan også gi sekundære fuktskader i kjeller.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for konstruksjonsmessige tiltak, herunder stabilisering, utbedring av drenering eller forsterkning av mur. Dersom bevegelsene er aktive, kan reparasjoner bli omfattende.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig (byggingeniør/geoteknisk kompetanse) for å avklare årsak og om bevegelsene er pågående. Riss bør måles og eventuelt overvåkes. Tiltak vurderes ut fra utvikling og omfang.



Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.



Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

TG IU Terrenghforhold

Det er lite fall mot grunnmur på øvre side av bolig. Fall kan ikke verifiseres grunnet snødekt tomt

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Om eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE/ flomutsatt område er ikke vurdert i denne rapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskade ved fall i trapp. Avviket bør utbedres av hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper i forskriftsmessig høyde og utførelse, tilpasset trappeløpets bredde og utforming.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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	84			84	40
Kjeller	36			36	
Loft	21			21	
SUM	141				40
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang / trapp, stue, kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Bod 3,6 m ² , bod 23 m ² , bod m/trapp		
Loft	Gang, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det påbygget et tilbygg som bod som ikke er tegnet inn på tegning og inngang er flyttet i forold til tegning. Inntegnet vf er nå soverom

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		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	432	39		0	283.9 m ²	Fiktive grenser Seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse

Sjåførlia 1

Hjemmelshaver

Lysgård Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sjåførlia 1 på Løkken Verk i Orkland kommune. Området er etablert og rolig, hovedsakelig bestående av boligbebyggelse. Løkken Verk er et tidligere gruvesamfunn med særpreg og historisk karakter, omgitt av naturskjønne omgivelser.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Om tomten

Terrenget i området er variert med lett skrånende partier. Tomten gir gode sol- og lysforhold og har naturlig tilknytning til omkringliggende bebyggelse og grøntarealer.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes som bod

Byggeår**Kommentar**

Ingen informasjon om byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Salgstegninger	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

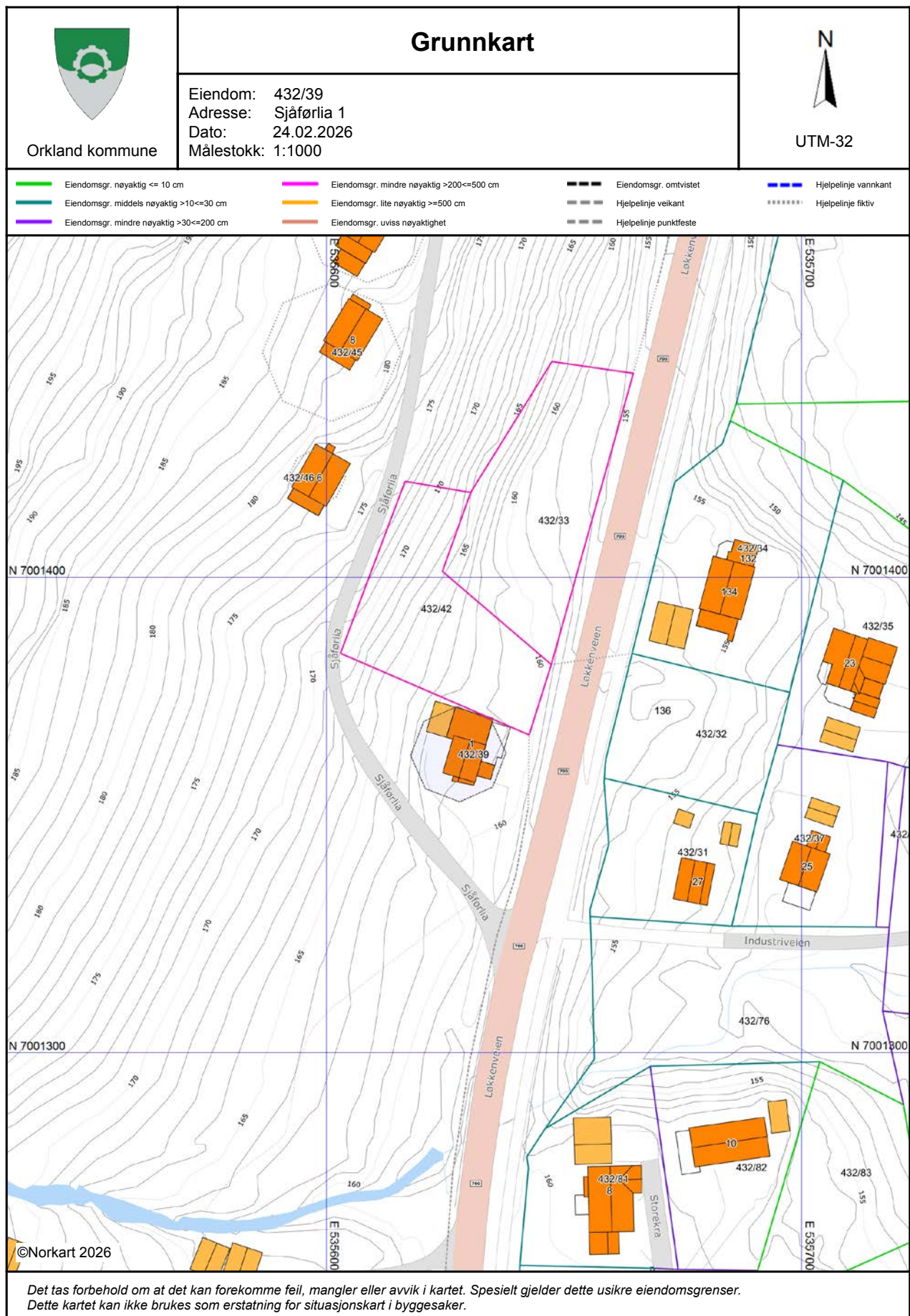
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

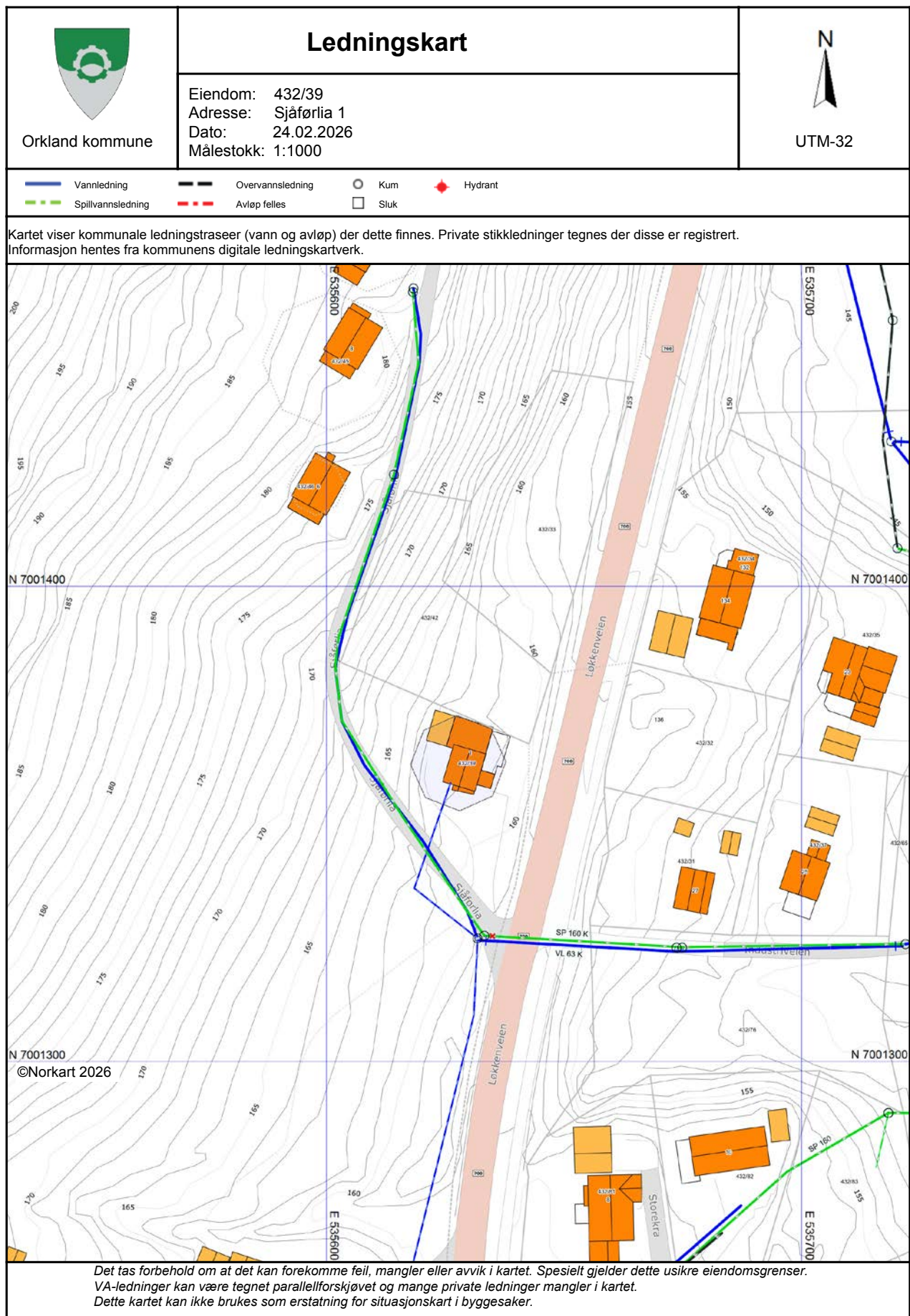
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

Personvern

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







Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 24.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	432	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sjåførli 1, 7332 LØKKEN VERK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021003
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/5630/2021003_Bestemmelser_Revidert20240618.pdf
Delarealer	Delareal 284 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Revisjon av kommuneplanens arealdel

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1636_2009005
Navn	Endring av Løkken nord del 1 (Jordhusmoen industriareal og tilliggende boligfelt)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/1581/R0090_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 284 m ² Formål Boliger Feltnavn F

Nr. 859 a.
På ligger hos
SEM & STENERSEN N. OSLO
11-48.

Avskrift av

dagbok nr. 1624 1952

vedlegg til

Orkdal sorenskriverembete

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

839.

Skylddelingsforretning

Lov dag den 1. november 1952 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Jordtun
g.nr. 32 br.nr. 1 av skyld mark 3.03 i Skudre herred. Forretningen er forlangt av Ingolf Jordtun

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Alle

Ved forretningen møtte:³⁾

Selgeren Ingolf Jordtun og kjøperen Rolf Rejerkau ved hause for Albert Rejerkau. Tilstøtende eier var varslat men møtte ikke.

Mennene valgte til formann Johan Røtting

Over de ~ del ~ av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Mot nord til hovedbruket 15.5 m. og mot g.nr. 32 br.nr. 33 Rejerkau 28.5 m. mot øst til riksveien 38 m. og mot g.nr. 32 br.nr. 33 18 m. mot syd til hovedbruket 45 m. mot vest til gammel brukt 39 m. langt.

Alle mål etter bestemmelse med verkstøker i alle hjørner.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



840

84.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? Nei
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? —
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Bygge lomt.
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? —

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Døg har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjentlig.¹⁾~~

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 4000

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2.99

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn.²⁾ Vår lomt

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Kjøperen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvoreledes omkostningene skal fordeles mellom partene



842.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Johan Røssing skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johan Røssing Lijl. Høyen. A.O. Remmehol

Antatt til tinglysing

6. Nov.

19

02

Tinglyst ved

De

fraskilte del

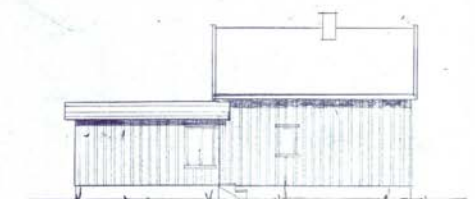
har fått g.nr.

31.

br.nr.

31.

Glad.
(s.)



Georgis Sag & Hovland

Tegningen kan ikke benyttes
uten entreprenørens tillatelse.

MELDAL BYGNINGSRAAD
GODKJENT
SAK NR. 67/2014

SPRINGING BROODS GROWN HERE	Pittsburg	Nov. 26-76 C&N
	Truck	98-76
PLANT CO FASHION	Km.	
	Estimating for:	
		SPECIAL SALE ON HOLIDAYS
	Estimated at:	

STORÅSHUS.

BESKRIVELSE AV TØMMER- OG SNEKKERARBEIDE.

Bygningsdel	Materialer og utførelse : STANDARD A
Grunnmurisolasjon	Grunnmurpapp, 12.5 cm, leveres i ruller. Over denne legges en remse laftevatt.
Svill	Svillen leveres ferdig kappet og montert. Boltes. ev. spikres fast til grunnmuren.
Golvbjelkelag Over utgravd kjeller	Golvbjelkelaget dimensjoneres etter NBI's tabeller og leveres ferdig kappet. Underkledning av 5/8" tg rupanel evt. 5/8" tgv. geifus, ett lag forhudningspapp under bjelkene, som isolasjon innlegges 10 cm bjelkelagsfilt. Langs yttervegger skal en stripe på ca. 50 cm fylles helt med filt. Over bjelkelag: 22 mm sponplate som limes til bjelkelag, med limte plateskjøter. Spikres iflg. leggeanvisning.
Over blindkjeller	Stubbgulv leveres kappet. Som isolasjon benyttes 15 cm bjelkelagsfilt. Forøvrig samme utførelse som ved utgravd kjeller.
Over sokkeletg.	Som himling benyttes 12 mm faset sponplate 60 x 120 cm lagt på 5/4" x 2" nedforingslekter. Forøvrig samme utførelse som ved utgravd kjeller.
Lydisolert etasjeskiller	13 mm gipsplate lagt 5/4" x 2" nedforingslekter samt forh. papp spikret til 2" x 5" sekundærbjelker som legges mellom golvbjelkene men ca. 3 cm lavere enn disse. Under golvbjelkene, men over sekundærbjelkene legges sydd steinullmatte. Over dette 10 cm golvfilt. Forøvrig som ved utgravd kjeller.

../2.

Altaner	Golvbjelkelag og golv i altaner og luftebalkonger med utspent bjelkelag utføres av trykkimpregnert tervirke.
Styringslister	Som styringslister for ytterveggs-elementene lev. 2" x 2" dim. kappet og montert.
Yttervegger	Ytterveggene utføres som lette elementer, og monteres på byggeplass uten isolasjon, folie og plater innvendig. Vegg utenfra og inn: 7/8" x 6" tømmermannspanel, 3/4" x 2" utlekting, 1 lag forhudningspapp, 12 mm asfaltimpregnert porøsplate, 10 cm minaralull, 2" x 4" dim. bindingsverk, plastfolie og 12 mm sponplate, "Superfine" kvalitet m/limte skjøter.
Toppramme	For sammenbinding av ytterveggselementer lev. 5/4" x 6" dim. toppramme, kappet og merket.
Takkonstruksjon	Sjøl bærende takstoler c c 60 cm med spotnail spikerplater.
Taktekking	Trobord 7/8" tg, 1 lag underlagspapp stiftet til tro. Som endelig taktekking legges 1 lag takpapp, A - kval. i varm asfalt.
Himling	Himlingsbjelkene nedføres med 5/4" x 2" lekter i 30 cm c/c. Mellom himlingsbjelkene legges 10 cm himlingsfilt. Under legges plastfolie med klemte skjøter og 12 mm faset himlingsplate i format 60 x 120.
Innervegger	Utføres av 1 1/2" x 3" dim. bindingsverk, kledt på begge sider med forhudningspapp og 12 mm sponplate, "Superfine" kval. med limte skjøter. Mot bad og vaskerom legges plastfolie, og som veggplater legges 12 mm impregnerte sponplater.

Ventiler	Soverom samt matskap i kjøkken ventileres med 4" x 6" ventiler i yttervegg. I kjøkken og vaskerom monteres 6" x 6" tallerkenventiler i himling. Friskluftinntak til bad, wc og vaskerom ordnes med utfreset luftespalte i terskel. Forøvrig er alle vinduer utstyrt med 1 stk. Ventolett spalteventil i overkarm.
Vinduer	Horisontalhengslet, vippevinduer type Tip - Tigt i størrelse 109 x 119 cm Topphengslede, utadslående vinduer i størrelse 109 x 59 cm og 49 x 59 cm Faste karmor for innlasting av isolerglass i størrelse 109 x 162 cm og 169 x 162 cm. Alle vinduer er utstyrt med 1 stk. Ventolett spalteventil i overkarm.
Dører	Ytterdører utføres i teak m/gran karm. Altandører, isolerte dører m/heve - sving beslag, isolerglass monteres. Innerdører utføres i knivskåret finer, bibolo, ferdig lakkert.
Listverk	Dør - og vinduslister, samt utforinger leveres i løpende lengder. Linoleumslister i gran leveres, disse monteres av maleren.
Stift og lim	Leveres etter våre materiallister.
Kjøkken og garderobeinnredning	Leveres innvendig malt og utvendig grunnet.
Glass	Som glass leveres og monteres 2 - lags isolerglass i alle vinduer, hangslede og faste.

Sokkeletasje

Dersom innredningsarbeidet i denne etasje skal utføres av oss, blir forutgående beskrivelse standard A lagt til grunn for utførelsen. I vår prisliste er dette arbeidet spesifisert med egen pris.

Følgende arbeider er innkludert:

- Frontvegg i trevirke m/vinduer og dører.

Innvendige skillevegger m/dører.
Vegger i kjelleravdelingen utføres av
1½" x 3" dim. bindingsverk kledd på en
side med 5/8" rupanel.

Levering og montering av vinduer i murvegg.

Levering og montering av hovedtrapp mellom etasjene, denne utføres som åpen trapp for belegg med eik på for- og bakkant trinn.

Skapinnredninger leveres og monteres.

MELDAL KOMMUNE

Bygningsvesenet

J.nr. 1040/75

INNFLYTTINGSATTEST.

Herr Sigmund Brustad, 7340 Løkken Verk gis herved innflyttingstillatelse til tilbygg til eksisterende bygg på eiendommen "Jorli" g.nr. 32 b.nr. 39 i Meldal.

Følgende arbeid gjenstår og må være fullført innen 1.mars 1976:

1. Montering av avtrekksvifte på kjøkken.
2. Behandling av ståldragere under tilbygg.
3. Gjenkledning mellom pillarer.

Endringer: Tilbygget er oppført på pillarer i stede for grunnmur. Det er oppført balkong over kjellernedgangen på bolighusets tverrende mot syd.

I medhold av bygningslovens § 14 pkt. 2 godkjenner bygningssjefen ovenfor nevnte endringer under forutsetning av at rommet under tilbygget blir gjenkledd, men godt ventilert, samt under forutsetning av at Vegsjefen gir dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand fra midt i riksveg 700 vedr. påbygde balkong over utvendig kjellernedgang.

7390 Meldal, den 19. november 1975

MELDAL BYGNINGSRAD

Eilert Halvorsen

Eilert Halvorsen
Bygn.sjef

Jarle Olstad
Jarle Olstad



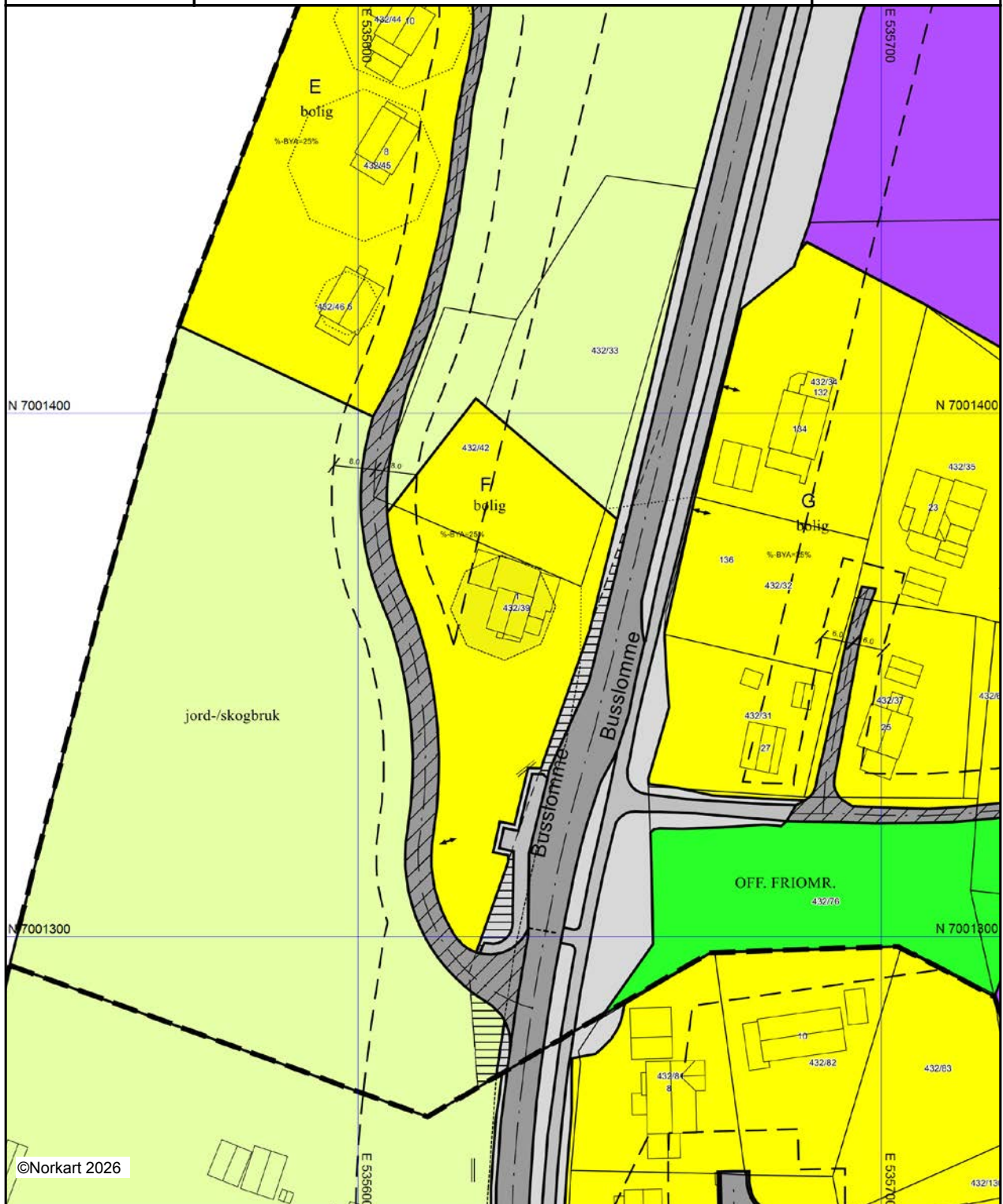
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 432/39
Adresse: Sjøførria 1
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Frionråder
	Privat veg
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



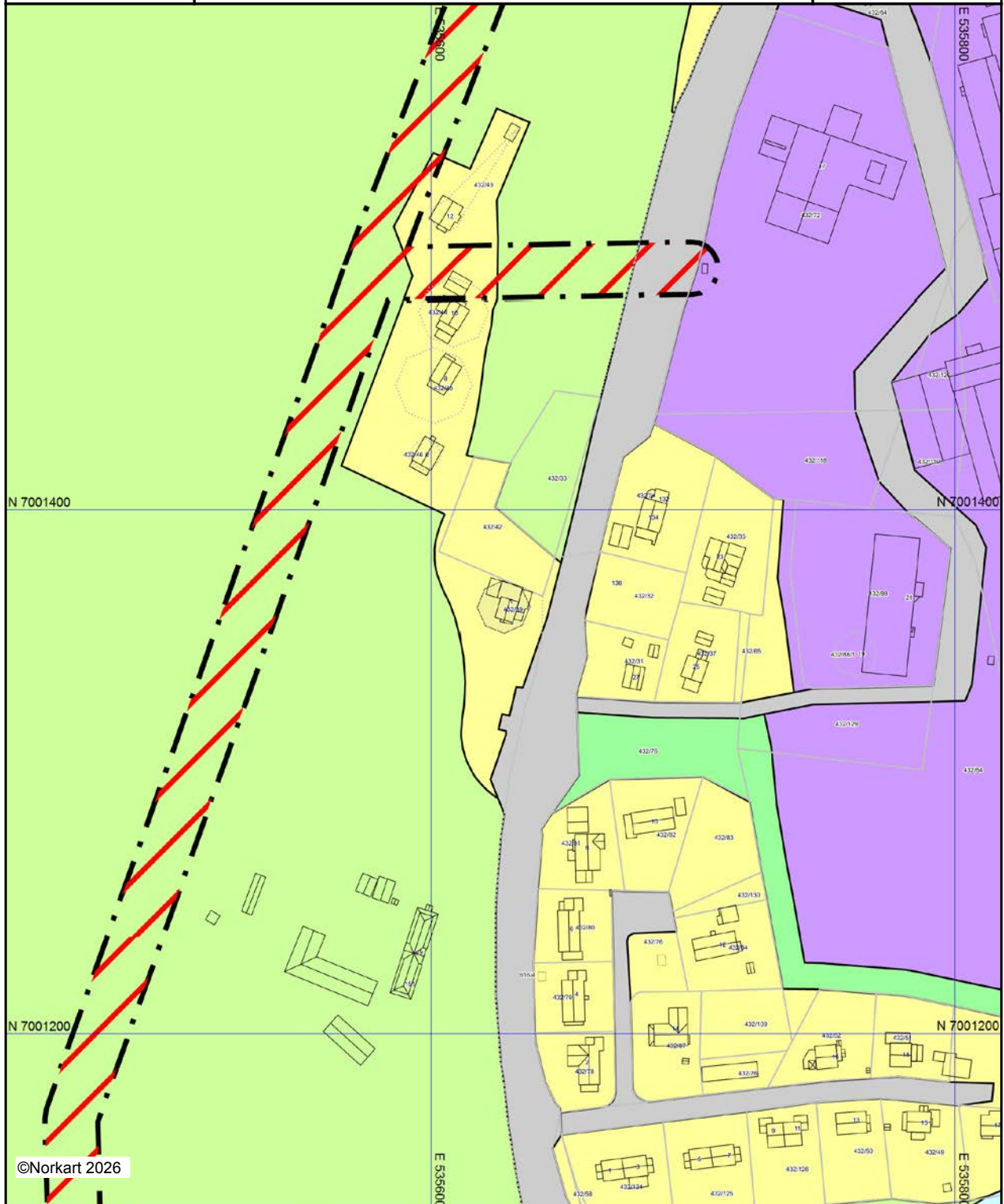
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 432/39
Adresse: Sjøførria 1
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 24.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	432	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 113240873

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 183967088

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Sjøførli 1, 7332 LØKKEN VERK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
5	0	1	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.11.2016	Tilsyn	14.09.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 113240873

BruksenhetId 113240947

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 183967096

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

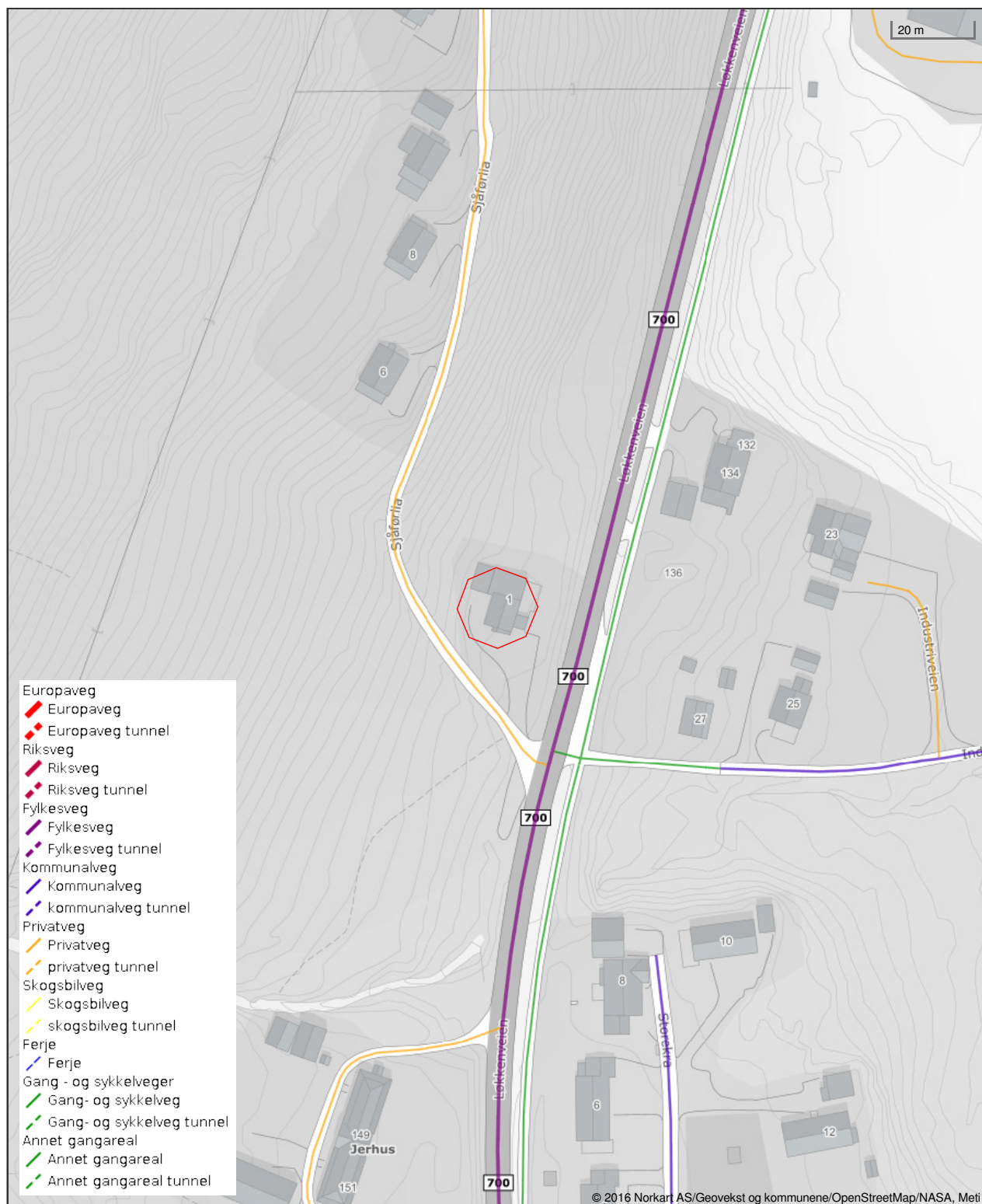
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113240947.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 432/39//



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.

Arkivsaksnr/ journalpost	Dato:
09/1123- 5 /KARE	Meldal , 05.02.2009

REGULERINGSBESTEMMELSER

Endring av Løkken nord del 1

§ 1

Området reguleres til flg. formål:

BYGGEOMRÅDER (pbl § 25.1 ledd nr.1):

Byggeområde for boliger

Byggeområder for industri

LANDBRUKSOMRÅDER (pbl § 25.1 ledd nr.2):

Jordbruk/ skogbruk

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (pbl § 25.1 ledd nr.3):

Kjøreveg

Gang og sykkelveg

Annen vegggrunn

FRIOMRÅDER (pbl § 25.1 ledd nr.4):

Friområde park

Friområde – vassdrag

FAREOMRÅDER (pbl § 25.1 ledd nr.5):

Høyspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER (pbl § 25.1 ledd nr.6):

Spesialområde bevaring – museumsjernbane

FELLESOMRÅDER (pbl § 25.1 ledd nr.7):

Felles avkjørsel

§ 2

Byggeområder (pbl § 25.1 ledd nr.1):

Område for boliger

I boligområde A1, A2, B, C, D, E, F og G tillates åpen småhusbebyggelse i 1, 1 ½ eller 2 etasjer i tillegg til kjeller eller underetasje der forholdene ligger til rette for det.

Bygningene skal ha saltak eller valmtak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

Ny bebyggelse skal ved utforming tilpasses eksisterende bebyggelse slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger.

Områder for industri

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/ eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Brann og eksplosjonsfarlig industri eller bedrifter som kan være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder, ved støy, andre forurensninger eller trafikk, tillates ikke anlagt i området.

Lagring på ubebygde deler av området må begrenses mest mulig, konsentreres og tilstrebes plassert mest mulig skjult i forhold til veg og boligbebyggelse. Mellom veg 3 og industriareal etableres et 2m bredt belte som beplantes parkmessig.

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov. Grenser og plassering/ utforming av avkjørsler skal godkjennes av kommunen.

§ 3.

Landbruksområder (pbl § 25.1 ledd nr.2):

I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggsvirksomhet som ikke har direkte tilknytning til jordbruk, skogbruk, utmarksnæring eller viltpleie. Alle arealer som konkret ikke er regulert til andre formål er landbruksområde, og jord og skogbruksloven skal fortsatt gjelde.

Vest for riksvegen kan landbruksareal også brukes til lekeaktiviteter så lenge dette ikke er til hinder for drift av landbruksarealet.

§ 4.

Offentlige trafikkområder (pbl § 25.1 ledd nr.3):

Offentlige veger, gangveger og fortau skal opparbeides i den bredde som framgår av plankartet. Innenfor regulert byggegrense langs riksvegen skal Vegloven gjelde full ut. Overgangen mellom veg 4 og industriareal skal ikke grøftes men markeres ved oppmerking.

Avkjørsler fra veg 3 til industriområdet kan flyttes etter bedriftenes behov etter godkjenning fra Meldal kommune.

Gangveg

Mellom veg 3 og gang/sykkelveg monteres kjørerekkverk som fysisk skille

Frisiktsone ved veg

Det skal sikres gode siktforhold ved avkjørsler i hele planområdet i hht. gjeldende vegnormal.

§ 5.

Friområde (pbl § 25.1 ledd nr.4):

Friområde park

Friområde park langs Raubekken og ved veg 5 bør være bevokst, men kan opparbeides parkmessig ved uttynning av skog. Fjerning av trær og røtter som sikrer kanten av bekken tillates ikke fjernet.

Frrområde vassdrag

I og like inntil Raubekken tillates ikke utført fysiske tiltak som berører eller endrer bekkeløp og tilstøtende terreng uten samtykke fra NVE og Meldal kommune.

Offentlig friområde

Frrområde ved krysset Rv.700 og kommunal veg i nordre del av feltet skal opparbeides parkmessig. Beplantning i frisiktsonen tillates ikke. Ved innkjørsel til industriområdet utenfor frisiktsonen kan det monteres informasjonsskilt vedr. industriområdet.

§ 6.

Fareområder (pbl § 25.1 ledd nr.5):

I område for høyspenttrase er det ikke tillatt å oppføre bygg eller andre konstruksjoner.

§ 7.

Spesialområde (pbl § 25.1 ledd nr.6):

I området spesialområde bevaring - museumsjernbane – er det ikke tillatt å utføre terrengmessige inngrep, beplantning, eller oppføre bygninger eller konstruksjoner som ikke har direkte tilknytning til drift av jernbanen og er i samsvar med museets planer.

§ 8.

Fellesområder (pbl § 25.1 ledd nr.7):

Felles avkjørsel

Veg nr. 2 er felles for boliger i felt A2. Veg nr. 5 er felles for alle boligeiendommer i boligfelt G og veg nr. 8 er felles for alle boligtomter i felt E og F.

Forholdet til tidligere planbestemmelser:

Reguleringsbestemmelser for Løkken Nord del 1 stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 13.03.87 oppheves innenfor det regulerte området. Bestemmelsene for Løkken Nord del 2 opprettholdes uendret.



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 24.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	432	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sjåførli 1, 7332 LØKKEN VERK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021003
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/5630/2021003_Bestemmelser_Revidert20240618.pdf
Delarealer	Delareal 284 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Revisjon av kommuneplanens arealdel

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1636_2009005
Navn	Endring av Løkken nord del 1 (Jordhusmoen industriareal og tilleggende boligfelt)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/1581/R0090_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 284 m ² Formål Boliger Feltnavn F

Nabolagsprofil

Sjåførlia 1 - Nabolaget Løkken verk/Bjørnli - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Jordhus Linje 460	1 min 0.1 km
Trondheim Værnes	1 t 18 min
Ørland lufthavn	2 t 17 min

Skoler

Løkken Verk Montessoriskole (1-10 kl.) 112 elever, 10 klasser	19 min 1.7 km
Årlivoll skole (1-10 kl.) 211 elever, 17 klasser	5 min 4.7 km
Meldal videregående skole 300 elever	5 min 3.7 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	20 min 20.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

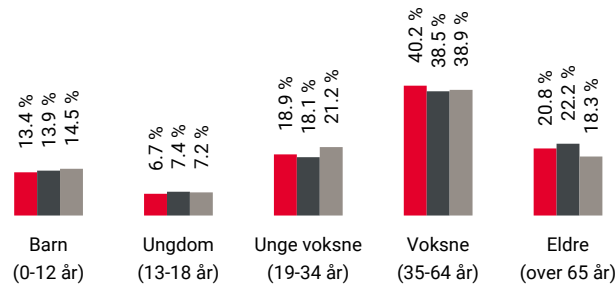
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løkken barnehage (1-5 år) 55 barn	21 min 1.9 km
Svorkmo barnehage (1-5 år) 37 barn	4 min 4.6 km
Vormstad barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 8.6 km

Dagligvare

Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km
Bunnpris Vormstad Post i butikk, PostNord	7 min 8.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽ Idrettsbygg Løkken	15 min	🚶
Aktivitetshall	1.4 km	
⚽ Løkken stadion	18 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.6 km	
🚴 Løkken treningssenter	16 min	🚶

Boligmasse



■ 80% enebolig
■ 20% annet

Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

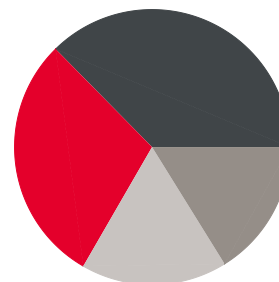
21 min 🚗



Apotek 1 Fannrem

18 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



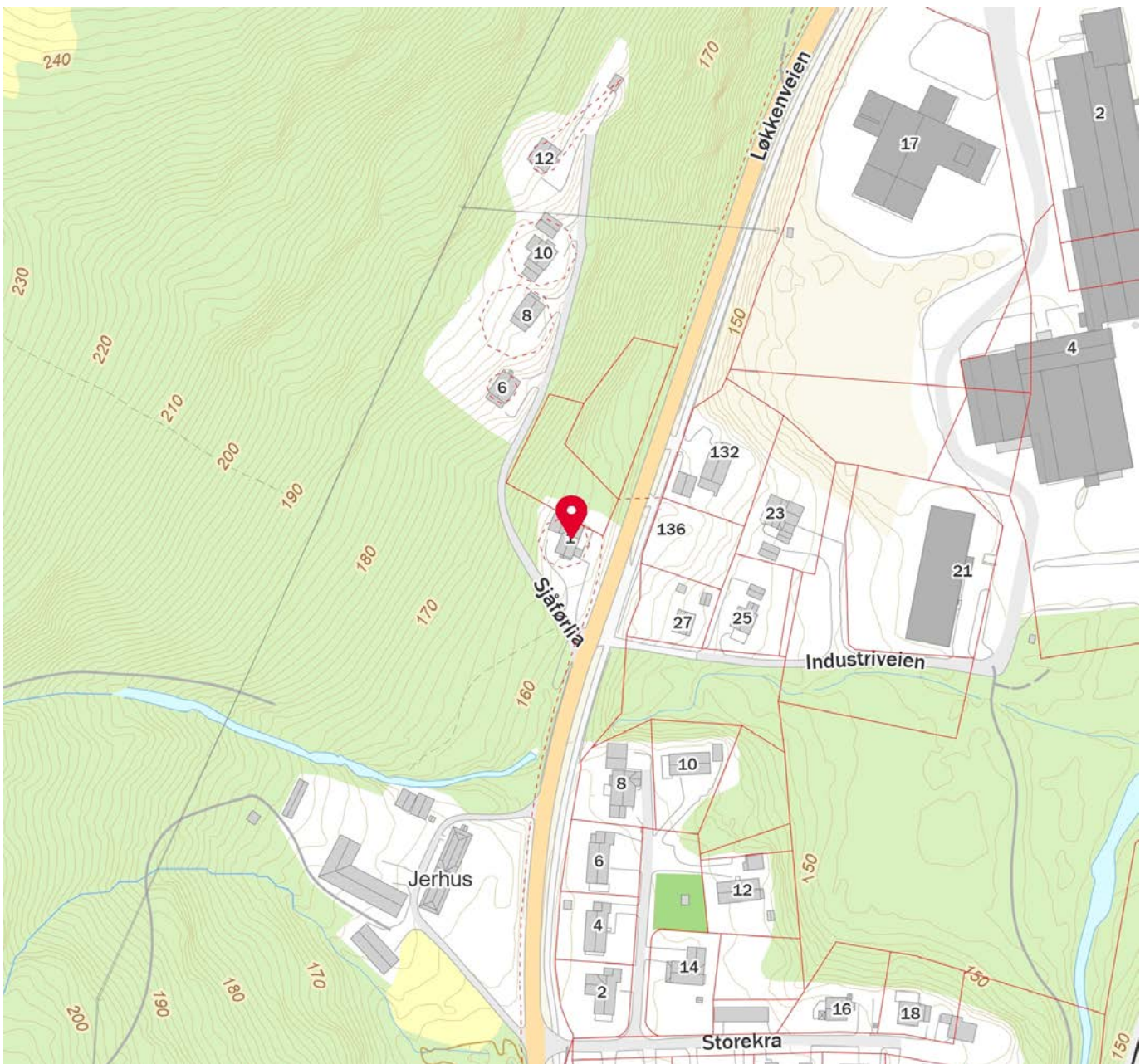
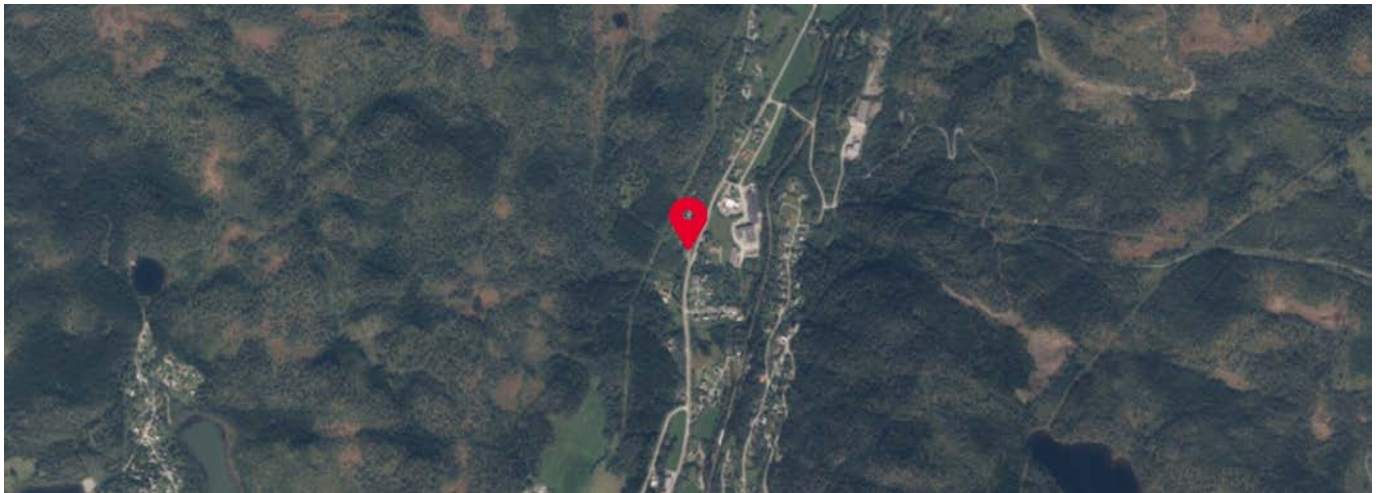
0%

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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: Sjøførli 1
7332 LØKKEN VERK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre