



aktiv.

Støavegen 2, 7656 VERDAL

Innholdsrik enebolig med 1,2 mål tomt like ved Leksdalsvatnet. 1 km fra ny barneskole. 4 soverom. 3 garasjeplasser.



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Malin Ward Hermann
Elina Ward Hermann
Stein Ove Ward

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 211/237 kvm
Tomtstr.: 1202.6 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 50
Oppdragsnr.: 1709260001

Velkommen til Støavegen 2!

Innholdsrik enebolig med romslig og opparbeidet tomt. Bra med parkeringsplasser. Eneboligen er av eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt. Flott område med fine turmuligheter like utenfor døra.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Enebolig over 2 plan på 220m² BRA.
- Frittstående dobbelgarasje, samt en tilknyttet bolig med tilgang direkte fra bolig.
- Pent opparbeidet og romslig tomt på hele 1203m².
- Barnevennlig område.
- 1 km fra ny barneskole med gang og sykkelveg.
- 4 soverom.
- Vaskerom i kjeller.
- Godt potensiale for utvikling av kjeller.
- Flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet.
- Badeplass og sandvolleyballbane innen kort gangavstand.
- Ca 2 km. til Stiklestad Nasjonale Kultursenter.
- 10 min med bil til Verdal sentrum.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	73
Energiattest	76
Kommunaleavgifter	80
Eiendomsskatt	82
Kommunalltilknytning	83
Innherred Renovasjon	84
Feierapport.	85
El-rapport Tensio.	86
Matrikkelrapport	87
Midlertidig brukstillatelse	90
Bygningsskisser	91
Planopplysninger	100
Kart	102
Tinglyst erklæring	107
Nabolagsprofil.	108
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 211 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 237 kvm

TBA: 29 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 103 kvm Vaskerikjeller, kjellerstue, soverom, gang, entré, garasje og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Bad, kjøkken, toalettrom, stue, stue / spisestue, gang, entré og 3

soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

Kommentar:

Underetasjen. Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

Det er endringer i planløsning samt at garasjen er ikke inntegnet på plantegning underetasjen. Det foreligger ingen bruksendring av kjelleren i kommunens arkiver.

Garasje:

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

Arealene er oppgitt av bygningssekkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Ekstern bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-to: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1202,6 kvm

Tomtebeskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående. Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Eiertomt på ca 1202,6 KVM

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hallen, Verdal kommune, omtrent 5 km øst for Verdal sentrum. Dette gir enkel tilgang til et bredt spekter av fasiliteter og tjenester. I sentrum av Verdal finner man offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane og butikker, noe som gjør det praktisk for daglige gjøremål.

For familier med barn er det kort avstand til Stiklestad skole, som ligger kun 1.6 km unna, og Verdalsprå ungdomsskole, som er 6.9 km fra eiendommen. Videregående opplæring kan tas ved Verdal videregående skole, som ligger 4.8 km unna, eller Inderøy videregående skole, som er 21 km fra eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som går fra Verdal stasjon, som ligger 10 minutter unna. Dette inkluderer linjer som F7 og R70, som gir gode forbindelser til omkringliggende områder.

For de som er glad i friluftsliv, er det kort vei til Stiklestad Nasjonale kulturhus, og området byr på flere turområder og aktivitetsmuligheter. Dagligvarehandel kan gjøres på Rema 1000 Verdal, som ligger 9 minutter unna, eller Meny Verdal, som er 10 minutter fra eiendommen.

Barnehager i nærheten inkluderer Stiklestad Gård- og friluftsbarnhage, som ligger 2.5 km unna, og Leksdal barnehage, som er 4.2 km fra eiendommen. Dette gjør området ideelt for familier med små barn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Åge Christian Holtermann Semb

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1969 i en etasje over underetasje, med en tilbygd stue og spiseetasje fra 1981. Bygningen hviler på en plassert betonggrunnmur og fundamenter uten kjent drenerende eller kapillærbrytende underlag. Dreneringen rundt bygget er fra byggeår, og det foreligger ingen detaljert informasjon om materialtype eller utførelse.

Veggkonstruksjonen består av en trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående og liggende kledning. Taket er en saltakskonstruksjon med plassbygde takstoler, tekket med profilerte metallplater fra 2005. Taket er isolert i undergutter og luftet gjennom ventiler i gavlene og luftespalter langs raft, med et forenklet undertak. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, og det er etablert et heldekkende pipebeslag over taket.

Etasje skillet er konstruert som et trebjelkelag, med støpte gulv på grunn i underetasjen og et oppforet betongdekke over garasjen. Boligen har en blanding av eldre vinduer med koblet glass fra byggeår, vinduer med isologlass fra 1981, og nyere vinduer med isologlass fra 2015. Ytterdørene er i malt utførelse, hvorav døren i underetasjen har enkelt glass. Balkongdørene er fra 1979 og byggeår, med henholdsvis isologlass og koblet glass.

Eiendommen har en terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer, samt en trapp ned til terrenget. Deler av terrassen består av et betongdekke. En balkong ved soverommet har et utkraget bjelkelag dekket med loddede sinkplater og en underside kledd med tett panel. Inngangspartiet har en trapp av impregnerte materialer med rekkverk av stående kledning.

En garasje er etablert inntil boligen med støpt gulv, vegger av plasstøpt betong og et betongdekke som tak. En frittstående garasje er også oppført med støpt gulv, veggkonstruksjon av tre med liggende kledning, og et saltak dekket med profilerte metallplater. Denne har vippeporter av tre og vinduer med enkelt glass, samt renner, nedløp og beslag av metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Registrert frostsprengt nedløp.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Veggkonstruksjon har oppnådd en alder på 57 år, normal tid for reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år.

Registrert svertesopp, oppsprekninger og solbleket kledning.

Registrert mose / lav på kledning mot nord, fuktpåkjent kledning.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det ble registrert dårlig lufting ved rafter, isolasjon ligger opp imot undertak, dette er uheldig med tanke på å få luftet takkonstruksjonen.

Dette kan medføre kondensproblemer.

Uttett rørføring i undertak, fuktmerker i undertak, opplyses om kondensering fra lufting kloakk.

Sotavleiring på pipa med oppsprekninger.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Registrert stive og harde pakninger.

Halvparten av forventet levetid er nådd.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner.

Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Malings avflassing og løs / manglende kitt på koblet vinduer.

Eldre vinduer er vanskelig å åpne / lukke.

- Utvendig - Dører

Avvik: Ytterdør 1. etg.

Døra er utett, det er ingen pakninger på døra.

Døra har dårlig isoleringsevne.

Ytterdør underetasje.

Ytterdøra et utett, har ingen pakninger.

Døra har dårlig isoleringsevne.

Værslitt på utsiden.

Balkongdør stue.

Halvparten av forventet levetid er nådd.

Registrert stive og harde pakninger.

Døra er værslitt utvendig på overflate og i terskel.

Balkongdør soverom.

Halvparten av forventet levetid er nådd.

Registrert stive og harde pakninger.

Oppsprekking kitt.

Døra har dårlig isoleringsevne.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Registrert saltutslag, avskallinger og fuktmerker i grunnmur.

Slitt gulv.

Slitt garasjeport.

Dør inn til underetasjen er ikke røyk eller gasstett.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og grunnmuren.

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/ gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg/ råtesopp.

Fukt i gulv skyldes sannsynlig kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn.

Dette på grunn av manglende fuktsikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980, samt manglende / sviktende fuktsikring og drenering rundt boligen.

- Innvendig - Overflater - 2

Avvik: Himling bad.

Oppsvellinger i himling rundt avtrekksventil.

Pusset og malt mur-vegger, betong-gulv og tregulv kjellerstue.

Registrert fuktskjolder, avflassinger og saltutslag på gulv og grunnmur.

Tregulv i kjellerstue med slitt overflate.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Avvik målt i underetasjen.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Halvparten av forventet levetid på pipa er nådd, levetid på en mursteins pipe er

50-100 år, ved godt vedlikehold.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Registrert slitasje i trinn.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Registrert slørke i låskasser.

Aldringsslitasje.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det ble registrert ufullstendig fuktsikring i skjærekant på benkeplate for vask.

Oppsvellinger i bunn av benkeskap.

Oppsvellinger i fronter.

Avflassing på lyslist.

Noe lav høyde på innredning med en høyde på 0,86 meter.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

- Spesialrom - 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk

avtrekk for å kunne gi TG Ø1.

Mangler tilluft til rommet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering rundt boligen.

Med bakgrunn i registrerte forhold på innsiden av fritt eksponerte grunnmur med misfarging, saltutslag, avskallinger og forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdagen, indikerer dette på fuktvandring i grunnmuren.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har oppnådd en alder på 57 år.

Normal tid for utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert / nådd på grunnmuren.

Registrert malings og pussavflassing på grunnmuren.

Riss / sprekker i grunnmuren.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Registrert skjevheter i støttmur under terrassen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Tereng

Avvik: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og grunnmur.

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/ gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg / råtesopp.

Fukt i gulv skyldes sannsynlig kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn.

Dette på grunn av manglende fuksikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980, samt manglende / sviktende fuksikring og drenering rundt boligen.

Registrert saltutslag og avskallinger på gulv og grunnmur.

Registrert fukskjolder på gulv og i nedre deler av grunnmur.

Hulltaking er foretatt fra bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved piggmålinger i utforet vegg ble det registrert forhøyede fuktverdier noe som indikerer på fuktig trevirke og skjulte skader kan ikke utelukkes.

En kan ikke utelukke at det er skjulte skader og høye fuktverdier i andre utforede/ oppforede konstruksjoner i kjelleren.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Generell

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

Alder på og levetid på våtrommets membran / tettesjikt har passert / nådd forventet levetid.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - Underetasje > Vaskeskjeller > Generell

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

Alder og manglende membran / tettesjikt på våtrommet er lagt til grunn i vurdering av våtrommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG IV - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig - Andre utvendige forhold - 2

Avvik: Takkoverbygget var snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom - Underetasje > Vaskeskjeller > Tiliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

- Tomteforhold - Terengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 16.01.2026, utført av takstingeniør Åge Chr. Holtermann Semb

Sammen drag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo

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.

Boligen selges med fullmakt

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tilleggs kommentar:

Kondens fra rør i tak på toalett. - Det er blitt lagt ny takplate i 2026 og ny veggplate over vindu. Ikke antydning til kondens etter dette.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 108 kvm: Bad, kjøkken, toalettrom, stue, stue / spisesstue, gang, entré og 3 soverom

TBA 29 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 103 kvm: Vaskeskjeller, kjellerstue, soverom, gang, entré, garasje og 4 boder

Garasje:

BRA-e 26 kvm: 2 garasje

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra ca. 1985 med folierte skrog og profilerte/glatte fronter, og benkeplater med vask. Det er avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokeplass.

Bad 1. etasje:

Badet har belegg på gulv med oppbrett på vegg, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett med dører og tett bunnramme, servant i innredning og har opplegg for vaskemaskin. Det er en stråleovn på vegg over døren. Badet har sluk av soil type og ventileres via en ventil i himling. Det er ingen tilluftsmulighet.

Vaskekjeller underetasje:

Vaskekjelleren har pusset betong-gulv, pusset og malt mur-vegger og rupanel i himling. Rommet inneholder stål skyllekar, varmtvannsbereider, dusj-vegger, opplegg for vaskemaskin og en vedovn. Det er sluk av soil type og rommet ventileres via en ventil i vegg. Det er ingen tilluftsmulighet.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet er innredet med et gulvmontert wc og en enkel håndvask. Det er varmeovn på vegg. Avtrekk er via ventil i himling, og det er ingen tilluftsmulighet.

Innvendige overflater:

Gulv: I 1. etasje er det belegg, laminat og teppe. I underetasjen er det tre-gulv, belegg og pusset betong-gulv.

Vegger: I 1. etasje er det malt strie, malt overflate, tapet, våtromsplater og malt panel. I underetasjen er det panel, pusset og malt mur-vegger og malt strie.

Himling: I 1. etasje er det malte plater og malt overflate. I underetasjen er det rupanel og panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Kontrollerbare vannrør er av kobber. Innvendig hovedstoppekran er etablert i en bod i underetasjen.
- Avløpsrør: Kontrollerbare avløpsrør er av plast og soil type. Det er soil sluker.
- Ventilasjon: Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er etablert en luft til luft varmepumpe i boligen.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2000 er etablert på vaskerom.

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.

Det medfølger oppvaskmaskin og komfyr. Og vaskemaskin i kjeller. Og robotklipper, med grensekabel og lite hus.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2015:

- Boligens nye vinduer med isolerglass fra 2015.

2005:

- Taket er tekktet med opplyst fra profilerte plater av metall fra 2005.
- Takrenner og nedløp er av metall, koblet til avløp i grunn, videre utførelse og tilstand under jordbandet vites ikke. Beslag er av metall. Heldekkende pipebeslag over tak.

2000:

- Varmtvannsbereder etablert på vaskerom, produksjonsår 2000 berederen rommer 194 liter.

1985:

- Tilbygd bad og soverom
- Kjøkken fra ca. 1985.

1981:

- Tilbygd stue

Parkering

Det er en frittstående dobbelgarasje, og en garasje tilknyttet bolig. Godt med oppstillingsplasser på nedsiden og oversiden av huset.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøpforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen 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

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og vedovn. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 13.05.2021 - ingen merknad. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 09.09.2021. Tilsyn gjennomføres hvert 5 år. Siste feiling: 28.05.24. Ildsted som er registrert på eiendommen: Jøtul 602 og åpen peis i kjelleren, Jøtul på stua. Årsgebyr for feiling og tilsyn er 750.- Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (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))

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (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 23 844 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann <150 m²: kr 6480,25

Avløp <150 m²: kr 9073,50

Vann fastgebyr: kr 1992,95

Avløp fastgebyr: kr 1544,45

Årsgebyr renovasjon: kr 4003,00

Årsgebyr for feiing og tilsyn: kr 750,00

Totalt: kr 23844,15

Eiendomsskatt

Kr 4 659 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 669 855 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 679 419 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 36, bruksnummer 50 i Verdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5038/36/50:

27.04.1982 - Dokumentnr: 3461 - Skjønn

Skjønn vedr. anlegg av vannverk

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1983 - Dokumentnr: 13776 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Verdal kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1968 - Dokumentnr: 3293 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5038 Gnr:36 Bnr:9

01.01.2018 - Dokumentnr: 27657 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1721 Gnr:36 Bnr:50

23.05.2022 - Dokumentnr: 552659 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5038 Gnr:36 Bnr:90

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig på eiendommen Bakkely gnr. 36, datert 09.05.1969.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt for 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet

med dette.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp: Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - nærværende

Følger Kommuneplanens arealdel 2025-2030, ikrafttredelse 24.11.2025. Et delareal på 1 203 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nærværende med områdenavn B.

Eiendommen er berørt av hensynssone H110_1, Nedslagsfelt drikkevann, i henhold til Kommuneplanens arealdel med ikrafttredelse 26.04.2011. Formålet med hensynssonen er å redusere fare for forurensning av tilsigsområdet i nærheten av drikkevannsforsyning.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 eiendomsmeidler 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 uniktige 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 kostnadsopdtigjørelse, 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. Anringene (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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 32 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital salgsoppgave

7 000 Kommunale opplysninger

18 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

3 800 Fotograf

545 Tinglysningsgebyr partedokument med urådighet

290 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 80 450

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold

Eiendomsmegler

jorgen.sagvold@aktiv.no

Tlf: 988 35 681

Ansvarlig megler bistås av

Jørgen Sagvold

Eiendomsmegler

jorgen.sagvold@aktiv.no

Tlf: 988 35 681

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Norgata 6, 7650 Vindal

Salgsoppgavedato















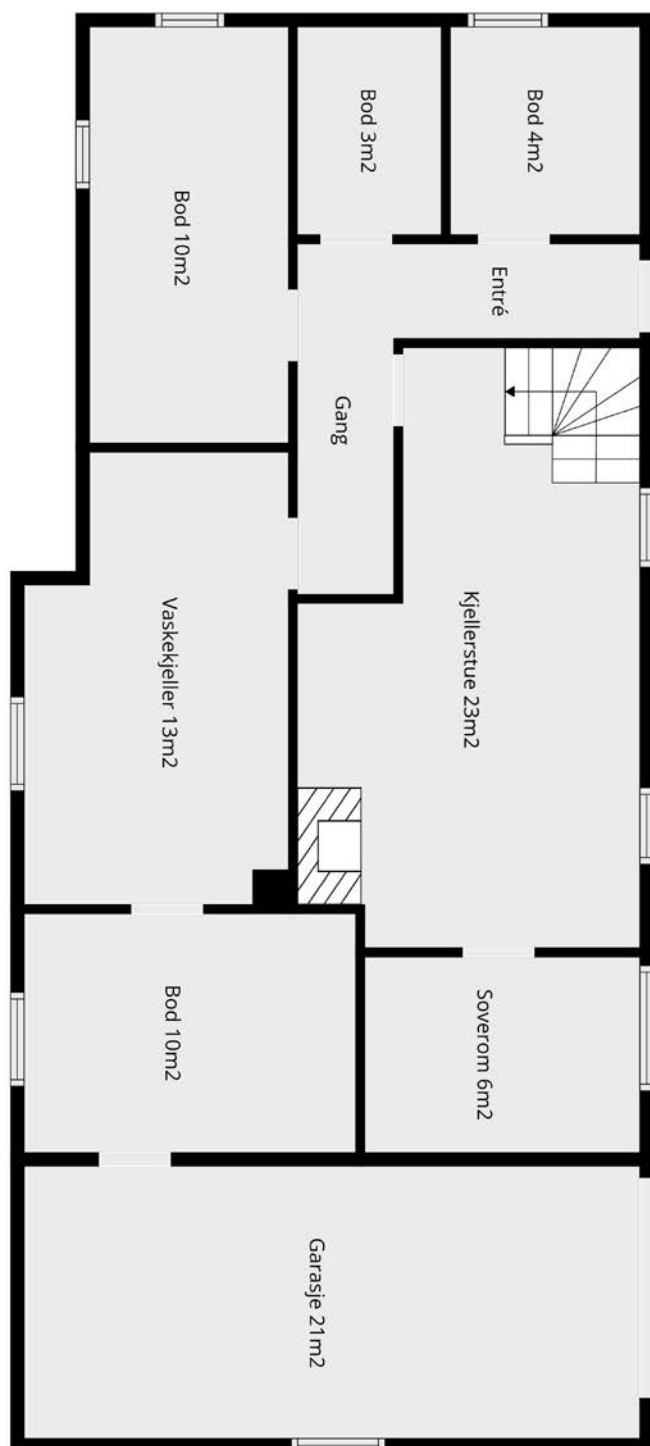






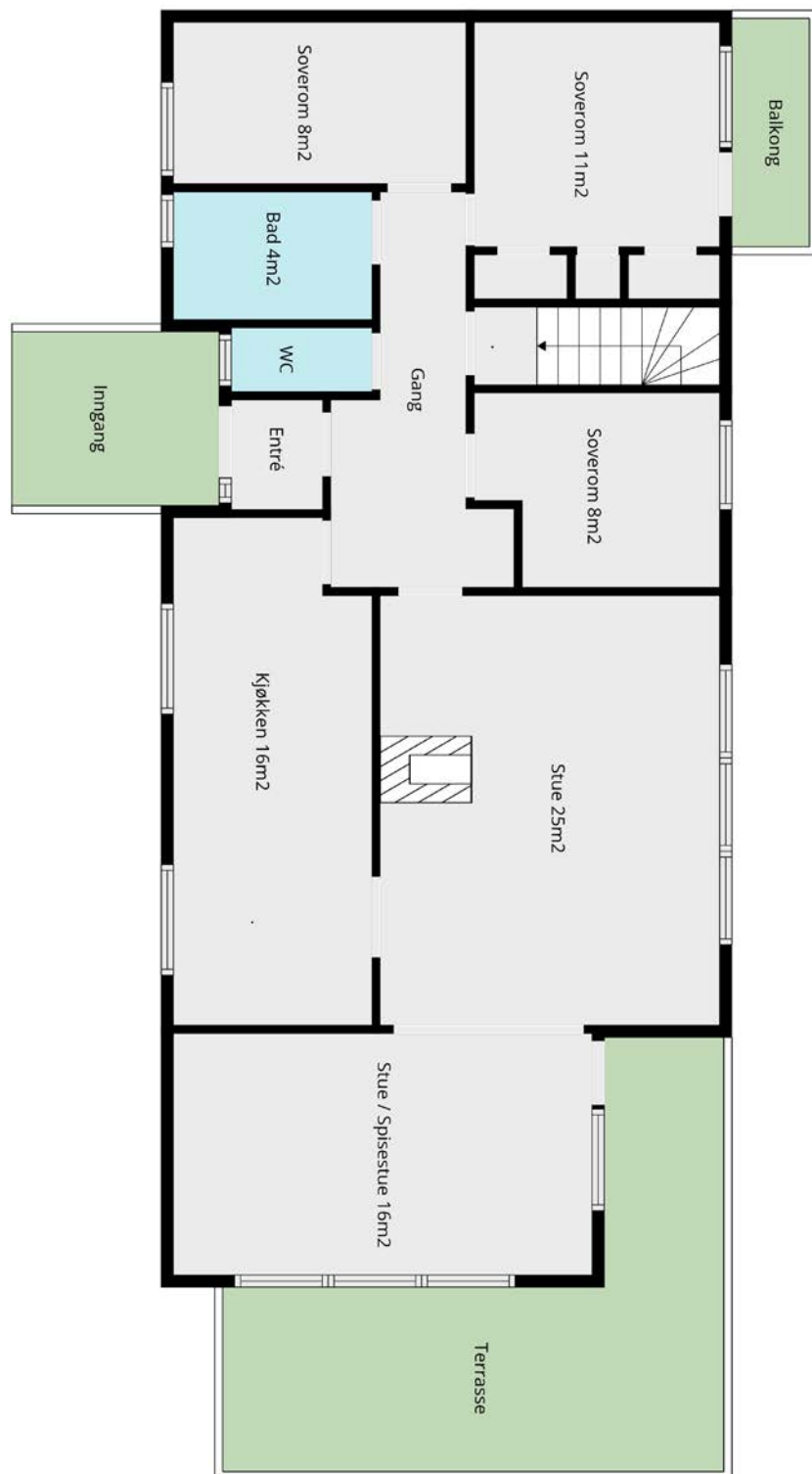






Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Støvegen 2 , 7656 VERDAL

📖 VERDAL kommune

gnr. 36, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 211 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 14432-2218

Referansenummer: HR7586

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb



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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Åge Chr. Holtermann Semb".

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



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

Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1969 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Boligen ble tilbygd stue / spisestue i 1981.

Bygningsbeskrivelse:

Enebolig er oppført i en etasje over underetasje.

Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående og liggende kledning.

Taket er et saltak og er teknet med profilerte plater av metall.

Vindu med isolerglass og koblet glass.

HOVEDKONKLUSJON

Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.

Boligen er ikke varmeisolert iht. dagens krav og spesifikasjoner.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasjen.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

Det er endringer i planløsning samt at garasjen er ikke inntegnet på plantegning underetasjen.

Det foreligger ingen bruksendring av kjelleren i kommunens arkiver.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

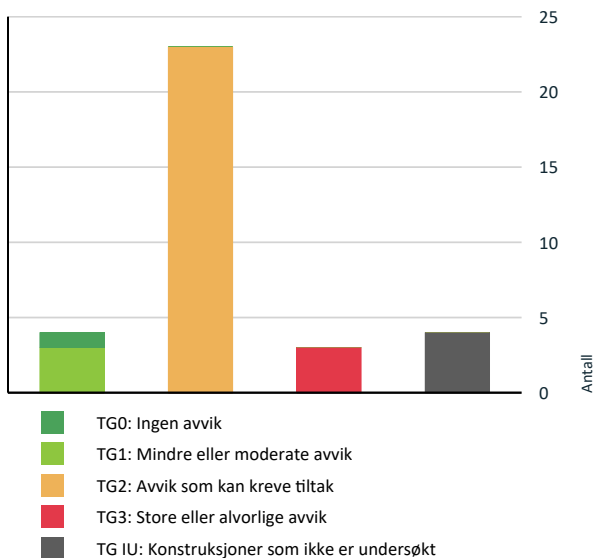
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Garasje

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

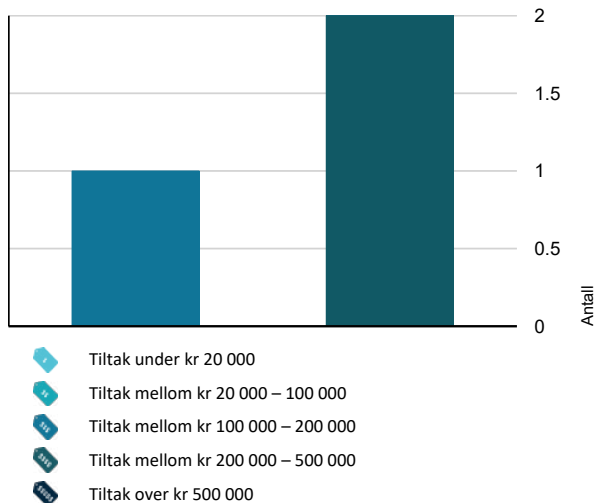
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygd stue
1985	Tilbygg	Tilbygd bad og soverom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med opplyst fra profilerte plater av metall fra 2005.

Taktekking var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om taktekkingen ikke er besiktiget kan det være skader / skulde skader og feil med undertak, opplekting og lufting av taktekkingen.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall, koblet til avløp i grunn, videre utførelse og tilstand under jordbandet vites ikke.

Beslag er av metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Anbefaler å utføre jevnlig opprensning takrenner og nedløp for å holde disse åpne til enhver tid.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert frostsprengt nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fortløpende vedlikehold og utbedringer av takrenner, nedløp og beslag anbefales.
Utføre jevnlig opprensning takrenner og nedløp for å holde disse åpen til en hver tid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.
Boligen er utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Noe kledning byttet på stue ved vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjon har oppnådd en alder på 57 år, normal tid før reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år.
Registrert svertesopp, oppsprekninger og solbleket kledning.
Registrert mose / lav på kledning mot nord, fuktpåkjent kledning.
Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde takstoler.

Tilstandsrapport

Isolert i undergurter mot 1. etasje.
Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.
Forenklet undertak.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert dårlig lufting ved rafter, isolasjon ligger opp imot undertak, dette er uheldig med tanke på å få luftet takkonstruksjonen. Dette kan medføre kondensproblemer.
Utett rørføring i undertak, fuktmerker i undertak, opplyses om kondensering fra lufting kloakk.
Sotavleiring på pipa med oppsprekninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer.



TG 2 Vinduer

Boligens eldre vinduer med isolerglass fra 1981 og koblet glass fra byggeår.
Luke av metall i vindusåpning på vedbod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stive og harde pakninger.
Halvparten av forventet levetid er nådd.
Eldre vinduer og innsettsingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner.
Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Malings avflassing og løs / manglende kitt på koblet vinduer.
Eldre vinduer er vanskelig å åpne / lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.
En må påregne bytting av boligens eldre vinduer i nær fremtid.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Boligens nye vinduer med isolerglass fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Ytterdør 1.etg. fra byggeår.
Ytterdøra er i malt utførelse.

Ytterdør underetasje fra byggeår.
Ytterdøra er i malt utførelse med enkelt glass.

Balkongdør stue.
Balkongdøra er med isolerglass fra 1979.

Balkongdør soverom.
Balkongdøra er ei tredør med koblet glass i malt utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør 1.etg.
Døra er utett, det er ingen pakninger på døra.
Døra har dårlig isoleringsevne.

Ytterdør underetasje.
Ytterdøra et utett, har ingen pakninger.
Døra har dårlig isoleringsevne.
Værslitt på utsiden.

Balkongdør stue.
Halvparten av forventet levetid er nådd.
Registrert stive og harde pakninger.
Døra er værslitt utvendig på overflate og i terskel.

Balkongdør soverom.
Halvparten av forventet levetid er nådd.
Registrert stive og harde pakninger.
Oppsprekking kitt.
Døra har dårlig isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.
En må påregne bytting av eldre dører i nær fremtid.

Tilstandsrapport



TG IU **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse.

Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Terrassen har rekkverk med stående kledning.

Trapp ned til terreng.

Deler av terrassen er et betongdekke

Balkong soverom.

Balkongen har utkraget bjelkelag tekket med loddede sinkplater.

Undersiden av balkongen er kledd med tett panel.

Balkongen har rekkverk med tett kledning.

Til opplysning:

Terrasser med utkraget bjelkelag er en utsatt konstruksjon med fare for fuktinntrenging i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

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



TG I **Utvendige trapper**

Trapp inngangsparti.

Trappa er av impregnerte materialer.

Rekkverk med stående kledning.

Tilstandsrapport

! TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje etablert inntil boligen.
Garasjen har støpte gulv på grunn.
Veggkonstruksjon av plasstøpt betong.
Taket er et betongdekke, tilbygd stue etablert over dette.
Vippeport av tre.
Dør av tre inn til underetasjen.
Vindu av tre med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert saltutslag, avskallinger og fuktmerker i grunnmur.

Slitt gulv.

Slitt garasjeport.

Dør inn til underetasjen er ikke røyk eller gasstett.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og grunnmuren.

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg / råtesopp.

Fukt i gulv skyldes sannsynlig kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn.

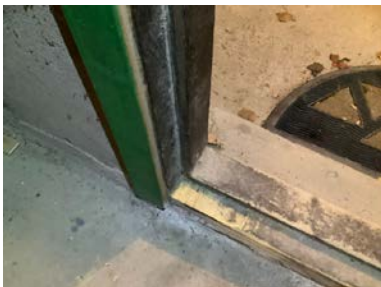
Dette på grunn av manglende fuksikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980, samt manglende / sviktende fuksikring og drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.

Dør inn til boligen bær byttets for å tilfredsstille dagens krav til røyk og gasstetthet.



! TG IU Andre utvendige forhold - 2

Takkoverbygg mot nord ved underetasjen.
Takkoverbygg oppført inntil boligen oppført på med søyler av tre.
Tak med ensidig svakt fall anlagt på boligens yttervegg / grunnmur.

Tilstandsrapport

Takkoverbygget var snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av takoverbygget når den er snøfri.



INNENDIG

TG 1 Overflater

1.etg.

Gulv- Belegg, laminat, teppe.

Vegger- Malt strie, malt overflate, tapet, våtromsplater, malt panel.

Himling- Malte plater, malt overflate.

Underetasje.

Gulv- Tre-gulv, belegg, pusset betong-gulv.

Vegger- Panel, pusset og malt mur-vegger, malt strie.

Himling-Rupanel, panel.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Himling bad.

Vegg kjeller av pusset og malt mur-vegger, betong-gulv og tregulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himling bad.

Oppsvellinger i himling rundt avtrekksventil.

Pusset og malt mur-vegger, betong-gulv og tregulv kjellerstue.

Registrert fuktskjolder, avflassinger og saltutslag på gulv, og grunnmur.

Tregulv i kjellerstue med slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fungerer med disse avviket men anbefales utbedret dette med tanke på lette renhold.

Utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Støpte gulv på grunn i underetasjen.

Oppforet betongdekke over garasjen.

Lokale ujevnheter.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Avvik målt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipa er en teglsteinspipe.

Det er etablert 3 ildsteder i boligen.

Sotluke etablert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid på pipa er nådd, levetid på en mursteins pipe er 50–100 år, ved godt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipa har oppnådd en høy alder og en må påregne renovering av pipa i nær fremtid.

Løpende observasjon og vedlikehold av pipa og ildsted.



TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med utforede vegger mot grunnmuren samt fritt eksponerte vegger som er pusset og malt.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak utforede vegger er ikke konstruksjonen i sin helhet kontrollert.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere / underetasjer er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Det er registrert oppforet gulv i deler av underetasjen.

Ukjent oppbygging under oppføring og valgt oppbyggingsmetode eller tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og grunnmur.

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg / råtesopp.

Fukt i gulv skyldes sannsynlig kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn.

Dette på grunn av manglende fuksikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980, samt manglende / sviktende fuksikring og drenering rundt boligen.

Registrert saltutslag og avskallinger på gulv og grunnmur.

Registrert fultskjolder på gulv og i nedre deler av grunnmur.

Hulltaking er foretatt fra bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved piggmålinger i utforet vegg ble det registrert forhøyede fuktverdier noe som indikerer på fuktig trevirke og skjulte skader kan ikke utelukkes.

En kan ikke utelukke at det er skjulte skader og høye fuktverdier i andre utforede/oppforede konstruksjoner i kjelleren.

Til opplysning:

Ut i fra opplysninger med drenering rundt bygget er dette fra byggeår og halvparten av forventet levetid på drenering og fuksikring er nådd slik at avvik på denne må påregnes.

Dette vil påvirke rom under terreng med utforet vegger mot grunnmuren, slik at det vil være naturlig med fuktvandring i grunnmur som følge av svikt / aldringsslett drenering og fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra registrerte forhold med avvik innenfor utforet vegg må en påregne utbedringer av kjelleren.

Ved utbedringer av rom under terreng må en se dette i sammenheng med manglende / sviktende drenering og fuksikring rundt boligen som det også må utføres tiltak med før utbedringer av rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp.
Innvendig trapp fra underetasje til 1.etg. er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappa fungerer med dette avviket.



TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendig dører er tredører i malt utførelse og glatte dører i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert slår i låskasser.

Aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fortløpende vedlikehold og utbedring av låskasser.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 1985.

Badet har belegg på gulv med oppbrett på vegg, våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.

Stråleovn på vegg over døra.

Det er sluk av soil type.

Rommet ventileres via ventil i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

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

Alder på og levetid på våtrommets membran / tettesjikt har passert / nådd forventet levetid.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra toalettrommet, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller fra byggeår.

Vaskekjeller har pusset betong-gulv, pusset og malt mur-vegger og rupanel i himling.

Rommet inneholder stål skyllekar, varmtvannsbereder, dusj-vegger, opplegg for vaskemaskin og en vedovn.

Det er sluk av soil type.

Rommet ventileres via ventil i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

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

Alder og manglende membran / tettesjikt på våtrommet er lagt til grunn i vurdering av våtrommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Veggkonstruksjoner av mur rundt våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken fra ca. 1985.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte/glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Årstall: 1985

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert ufullstendig fuktsikring i skjærekant på benkeplata for vask.
Oppsvellinger i bunn av benkeskap.
Oppsvellinger i fronter.
Avflassing på lyslist.
Noe lav høyde på innredning med en høyde på 0,86 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer, dette med bla. tanke på å lette renhold.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover etablering av lys siden vifta fungerte på befaringsdagen, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avtrekksvifte.
Anbefaler utføre jevnlig renhold av filter.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Innredet med et gulvmontert wc og en enkel håndvask.
Varmeovn på vegg.
Avtrekk via ventil i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

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

Mangler tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørbblad ved terskel.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber.
Innvendig hovedstoppekrane etablert i en bod underetasjen.
Bemerkes om at deler av rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

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

Kontrollerbare avløpsrør er av plast og soil type.
Soil sluker.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

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 ventileres via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i boligen av ukjent høy alder.

Det opplyses at det ikke er utført noen form for service på varmepumpa utover enkelt vedlikehold av selger selv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utføre service.

Til opplysning:

Det anbefaler service hvert andre år på varmepumper.

Servicetekniker sjekker da om anlegget fortsatt gir deg optimal besparelse og om det er slitasje på noen av komponentene.

Service og riktig vedlikehold sikrer god, stabil og økonomisk drift i mange år.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider etablert på vaskerom, produksjonsår 2000 berederen rommer 194 liter.

Årstall: 2000

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.

Sikringsskap er plassert i trappnedgang.

Skapet inneholder sikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det elektrisk anlegg har oppnådd en høy alder noe som tilsier at det er behov for en utvidet el-kontroll.

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Generell kommentar

Selv om det blir utført en utvidet EI-kontroll med ingen avvik avdekket ved kontroll har det elektrisk anlegg oppnådd en høy alder noe som tilsier at det kan oppstå feil ved anlegget.

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuktsikring og drenering rundt boligen.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering rund boligen.

Med bakgrunn i registrerte forhold på innsiden av fritt eksponerte grunnmur med missfarging, saltutslag, avskallinger og forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdagen, indikerer dette på fuktvandring i grunnmuren.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Da underetasjen har utforet vegger mot grunnmur er det viktig å utføre vedlikehold av drenering og fuktsikring slik at fuktvandring i grunnmur unngås.

IG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 57 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert / nådd på grunnmuren.

Registrert malings og pussavflassing på grunnmuren.

Riss / sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.



IG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur av plasstøpt betong under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skjevheter i støttemur under terrassen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer på påregnes.



TG 1U Terrenghold

Terrengholdene rundt boligen er flat og skrående.

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på terrasse og balkong er under 1,0 meter, målt høyde er på 0,82 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.

Innvendig trapp.

Det ble registrert at det mangler håndlist på vegg.

Åpninger mellom trinn og i rekkverk i innvendig trapp er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

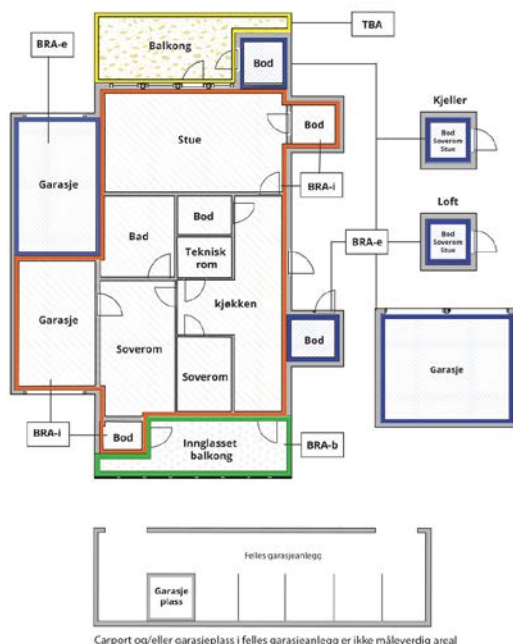
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	108			108	29
Underetasje	103			103	
SUM	211				29
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, stue, stue / spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, entré		
Underetasje	Vaskekjeller, kjellerstue, soverom, gang, entré, bod, bod 2, bod 3, bod 4, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

Det er endringer i planløsning samt at garasjen er ikke inntegnet på plantegning underetasjen.

Det foreligger ingen bruksendring av kjelleren i kommunens arkiver.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Malin Ward Hermann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	36	50		0	1202.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Støvegen 2

Hjemmelshaver

Hermann Elina Ward, Hermann Malin Ward, Ward
Stein Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Hallem i Verdal kommune ca. 5 km øst for Verdal sentrum.
I sentrum av Verdal ligger offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane og butikker.
Like i nærheten av barneskole, ungdomsskole ligger i Vuku.
Nærhet til Stiklestad Nasjonale kulturhus.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Standard

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

Vedlikehold

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Beskrivelse

Garasjen har støpte gulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak tekket med profilerte plater av metall.

Vippeporter av tre.

Vinduer av tre med enkelt glass.

Renner, nedløp og beslag av metall.

Det er to nivåer på gulv inne i garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	09.05.1969		Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsgrenser	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brannvesenet Midt IKS	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Garasje tegninger	24.02.1983		Gjennomgått		Nei
Planskisse 1.etg.	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse underetasje	19.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	10.02.2026	Rapport redigert etter tilbakemelding fra selgere.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Malin Ward Hermann

Boligen

Støavegen 2

7656 Verdal

5038-36/50/0/0

- ♦ 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

Kondens fra rør i tak på toalett.



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.



Adresse

Støavegen 2, 7656 VERDAL

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247367

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

185983447

Gårdsnummer

36

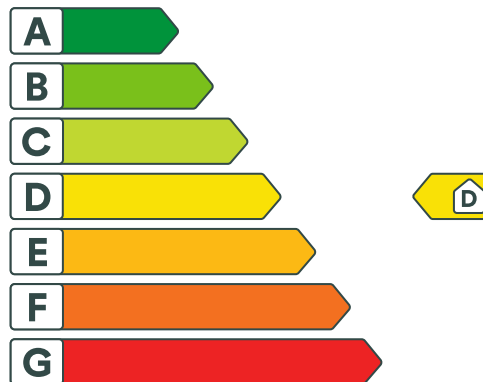
Bruksnummer

50

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

1969

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

211,0 m²

Oppvarmet bruksareal

189,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Naturlig ventilasjón


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

225,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

261,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år

49 506 kWh



Støavegen 2, 7656 VERDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 12.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Støavegen 2, 7656 VERDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vann Fastgebyr	985,27 kr
Eiendomsskatt bolig	4 659,00 kr
Vann <150 M2	2 964,56 kr
Avløp <150 M2	4 267,16 kr
Vann Fastgebyr	911,41 kr
Avløp Fastgebyr	726,24 kr
Vann <150 M2	3 204,80 kr
Avløp <150 M2	4 612,96 kr
Avløp Fastgebyr	785,09 kr
Sum	23 116,49 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann <150 M2	15%	1	6480.25	1/1	0 %	6 480,25 kr
Avløp <150 M2	15%	1	9073.50	1/1	0 %	9 073,50 kr
Vann Fastgebyr	15%	1	1992.95	1/1	0 %	1 992,95 kr
Avløp Fastgebyr	15%	1	1544.45	1/1	0 %	1 544,45 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	19 091,15 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 12.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Støavegen 2, 7656 VERDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	2 662 560,00 kr
Skatt	4 659,00 kr
Antall boenheter	1
Promillesats	2.5 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 12.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Støavegen 2, 7656 VERDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5038	36	50		

Adresse	Eier
Stoavegen 2, 7656 VERDAL	Ward Stein Ove

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	☒			4		
Slamanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
Hjemmekompostering		☐				
Alternativ behandling		☐				
Veikantdunk		☐				
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytterrenovasjon	☐			1		
Fritak (midl.)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte containere	☐					
Nedgravde containere	☐					

Årsgebyr renovasjon: kr. 4003,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 14.01.2026: Kr. → Oversendt Intrum, saksnummer 44399599

Kommentar:

Dato: 14.01.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 13.01.26

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8927832
Kommune: 5038 Verdal
Gårdsnr: 36
Bruksnr: 50
Adresse: Støavegen 2, 7656 Verdal

Skorstein og ildsted

Siste feiing: 28.05.24

Siste tilsyn: 09.09.21

Feiehyppighet:

Neste tilsyn:

Kategori 1, høy sotdannelse

2026

Ildsted som er registrert på eiendommen: Jøtul 602 og åpen peis i kjelleren, Jøtul på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn er 750.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av feieren.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	36	Bruksnr:	50	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Støvegen 2, 7656 VERDAL						
Dato:	12.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	13.05.2021	
Merknader:		

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 50	Kommune:	5038 Verdal
Adresse:		Grunnkrets:	403 Stiklestad
Veiadresse:	Støavegen 2, gatenr 4351	Valgkrets:	23 Stiklestad
	7656 Verdal	Kirkesogn:	9150101 Stiklestad
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bakkebo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.06.1968	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 202,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.05.2022	Avgiver	5038/36/50	-142,0
	Matrikkelført:	23.05.2022	Berørt	5038/35/1	0,0
			Berørt	5038/35/2	0,0
			Berørt	5038/36/40	0,0
			Berørt	5038/36/43	0,0
			Mottaker	5038/36/90	142,0
Annen forretningstype	Forretning:	07.12.2021	Berørt	5038/35/1	0,0
	Matrikkelført:	07.12.2021	Berørt	5038/35/2	0,0
			Berørt	5038/36/1	0,0
			Berørt	5038/36/8	0,0
			Berørt	5038/36/14	0,0
			Berørt	5038/36/32	0,0
			Berørt	5038/36/33	0,0
			Berørt	5038/36/35	0,0
			Berørt	5038/36/36	0,0
			Berørt	5038/36/37	0,0
			Berørt	5038/36/38	0,0
			Berørt	5038/36/43	0,0
			Berørt	5038/36/46	0,0
			Berørt	5038/36/50	0,0
			Berørt	5038/36/57	0,0
			Berørt	5038/36/69	0,0
			Berørt	5038/600/4830	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5038/36/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.02.2012	Berørt	1721/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	14.02.2012	Berørt	5038/35/1	0,0
			Berørt	5038/35/2	0,0
			Berørt	5038/36/1	0,0
			Berørt	5038/36/8	0,0
			Berørt	5038/36/14	0,0
			Berørt	5038/36/21	0,0
			Berørt	5038/36/32	0,0
			Berørt	5038/36/33	0,0
			Berørt	5038/36/35	0,0
			Berørt	5038/36/36	0,0
			Berørt	5038/36/37	0,0
			Berørt	5038/36/38	0,0
			Berørt	5038/36/43	0,0
			Berørt	5038/36/46	0,0
			Berørt	5038/36/50	0,0
			Berørt	5038/36/57	0,0
			Berørt	5038/36/69	0,0
			Berørt	5038/37/1	0,0
			Berørt	5038/37/5	0,0
			Berørt	5038/37/25	0,0
			Berørt	5038/37/29	0,0
			Berørt	5038/38/9	0,0
			Berørt	5038/38/16	0,0
			Berørt	5038/60/1	0,0
			Berørt	5038/60/2	0,0
			Berørt	5038/60/4	0,0
			Berørt	5038/504/1	0,0
			Berørt	5038/531/1	0,0
			Mottaker	5038/600/4830	13 839,7
Skylddeling	Forretning:	15.06.1968	Avgiver	5038/36/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/36/50	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Støavegen 2	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	220,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	220,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.05.1969	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	185983447			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			116,0		116,0				
H01	1		104,0		104,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.02.1984	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	185983455			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Ottar Vard

Verdal

Etter besiktigelse foretatt den 9/5.1969..... gis herved midlertidig

brukstillatelse avensbolig..... på eiendommen

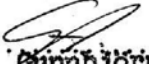
Bakkely gar. 36

Merknader:

1. Kjellertrapp mangler.Oppdeling til matrom og vaskerom
En del pussarbeide.
2. Puss av grunnmur utvendig.
3. Gelender på veranda.
4. Noe planering.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ...3. mnd.....

Verdal den 9/5 1969

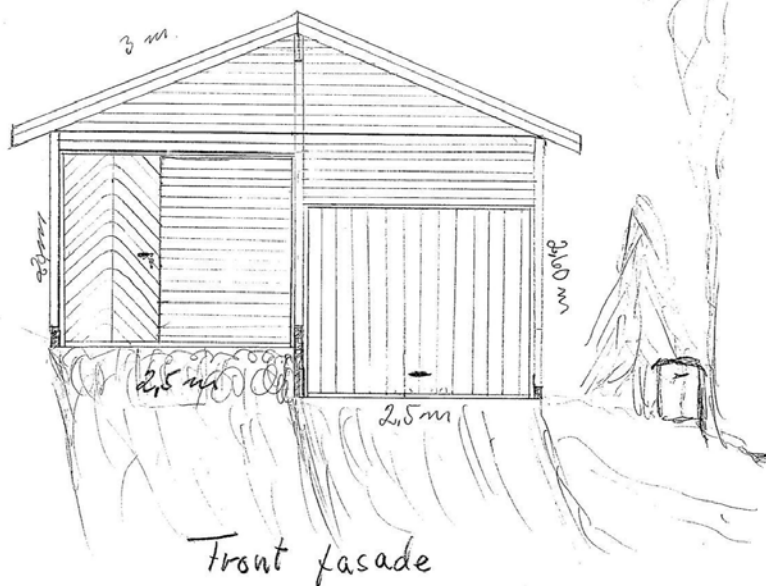

Gunnbjørn Aurås
Bygn. kontr.

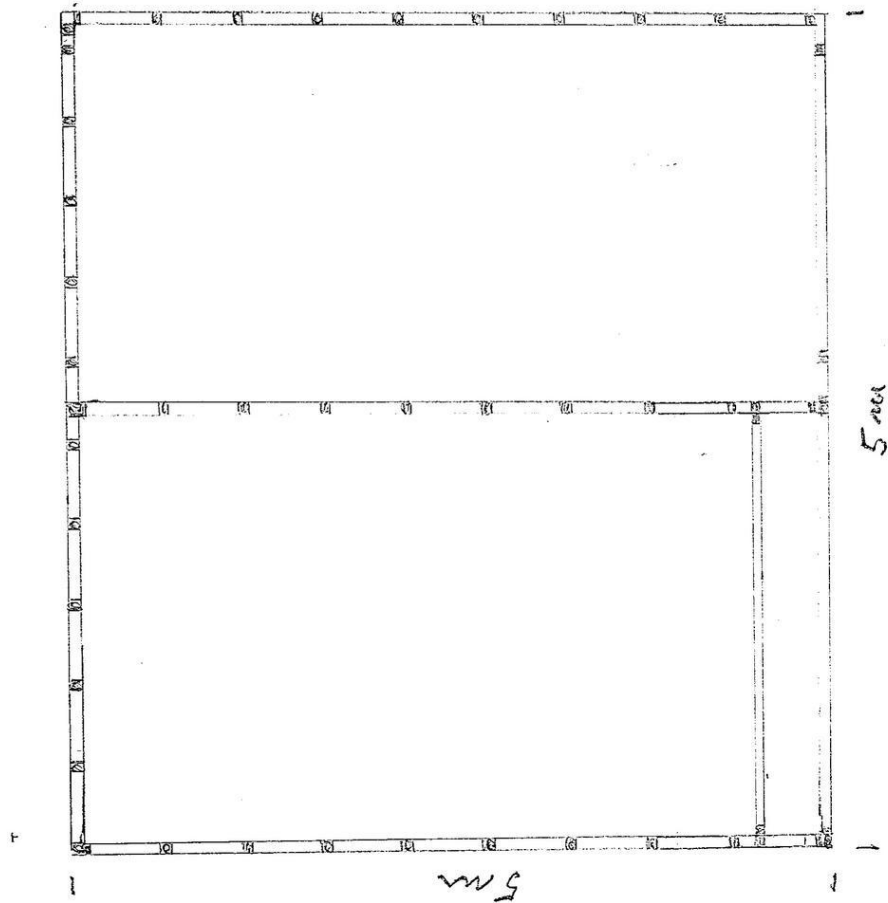
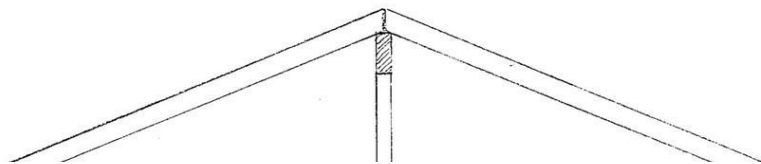
ARKIV KONTOR
TEKNISK ETAT
07.02.93 00000
Jnr/B-Ark. 115

D. 29/83
24.2.83
GODKJENT

Garasje fritt stående.

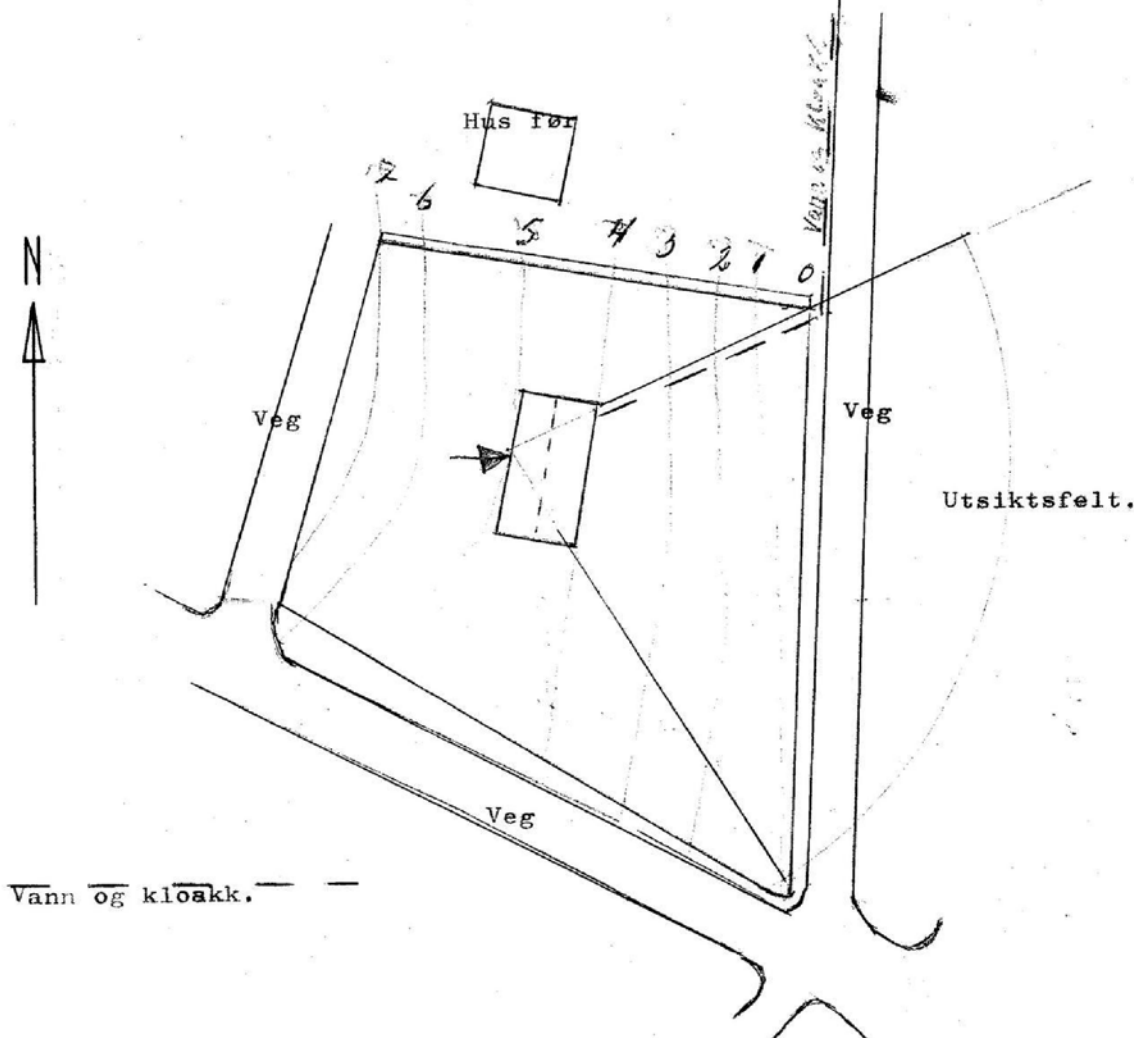
for
Ottar Wold





5m
Ground plan

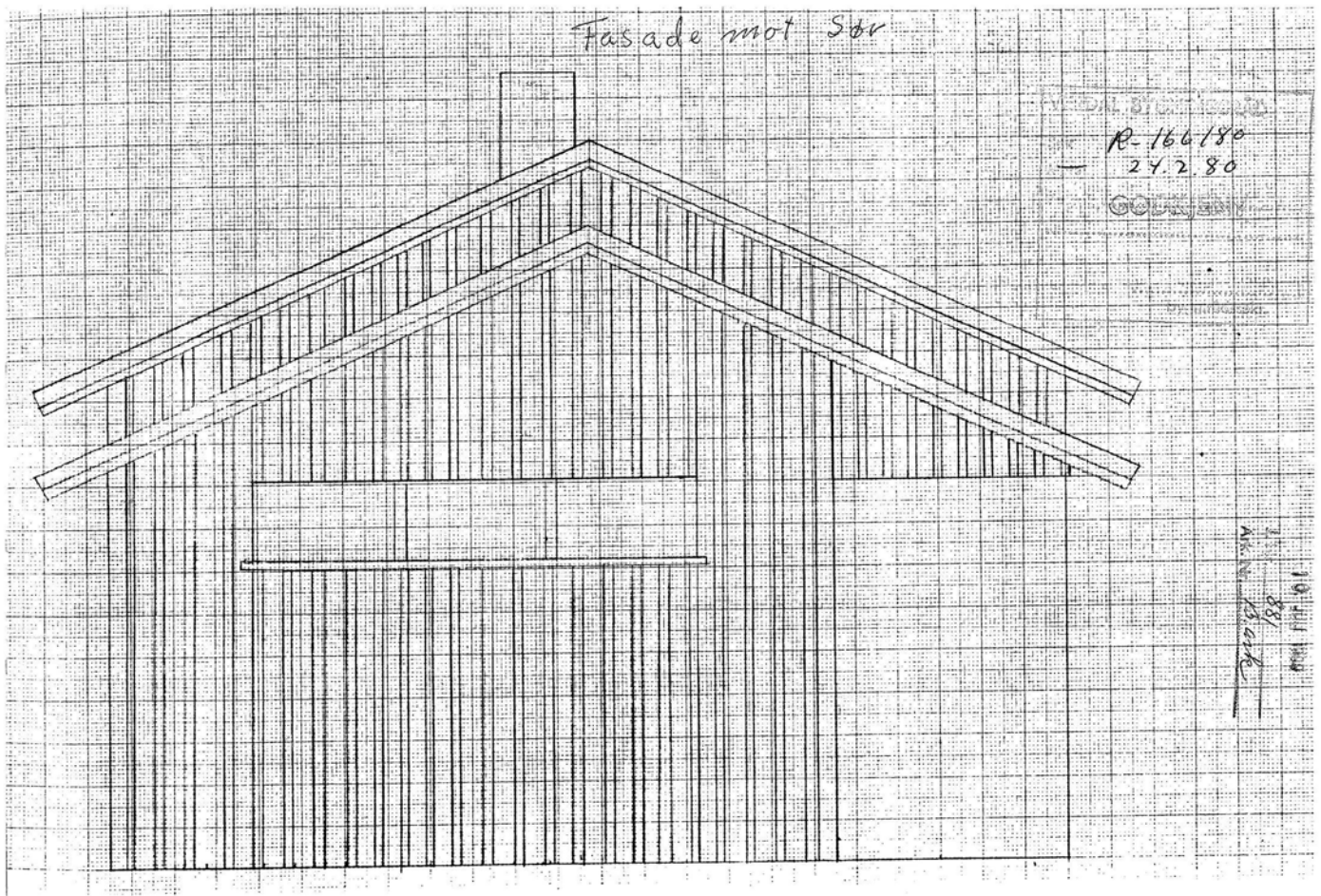
SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. 36.... byggekommune Verdal Bygningssråd
 mål ...1/500..... b.nr.
 navnOttar Wærd.....
 postadresseVerdal.....

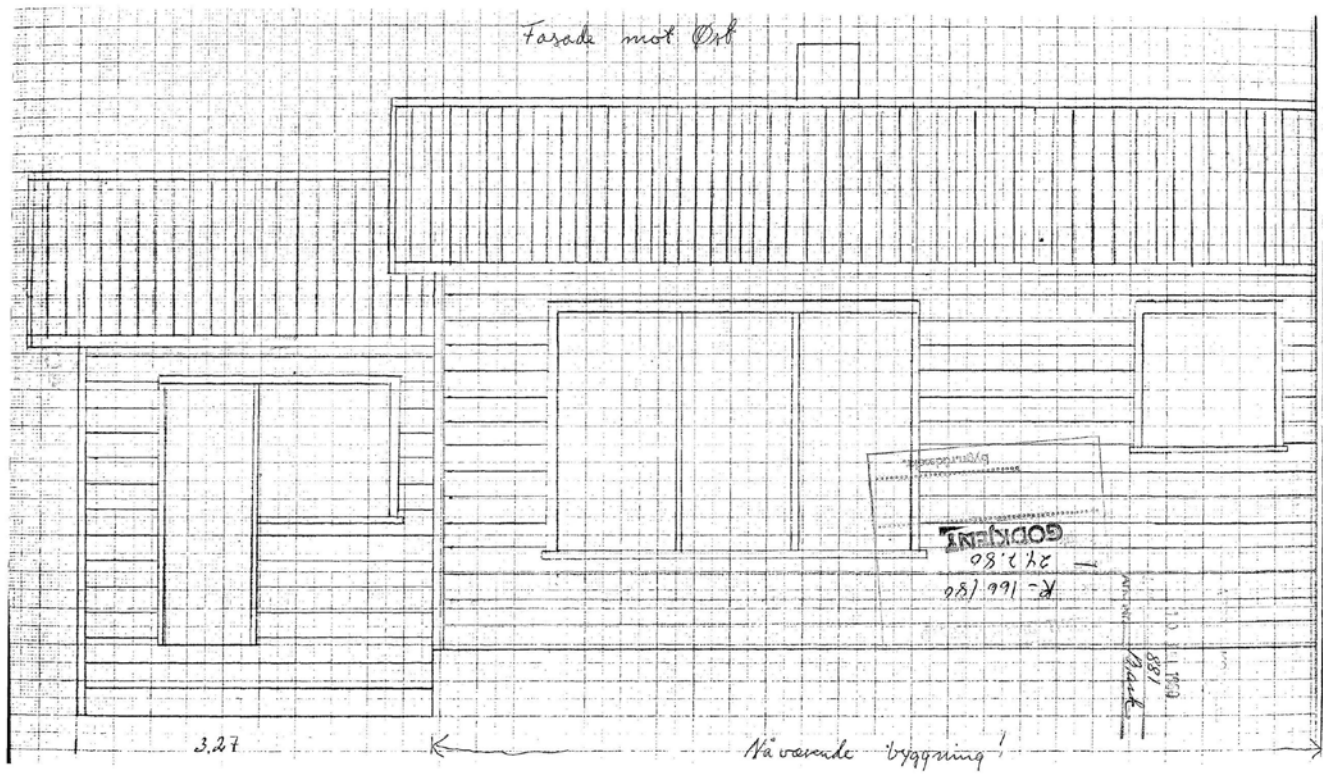


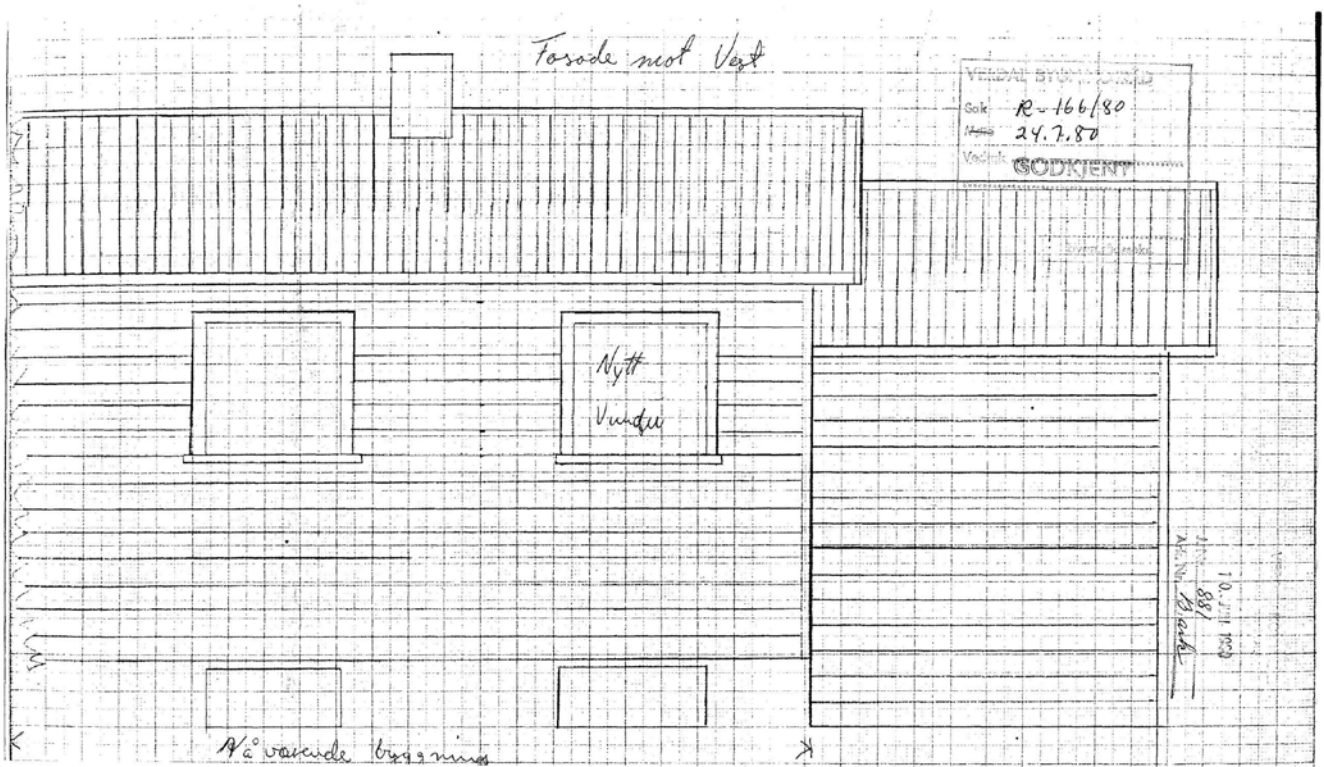
Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretningsretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

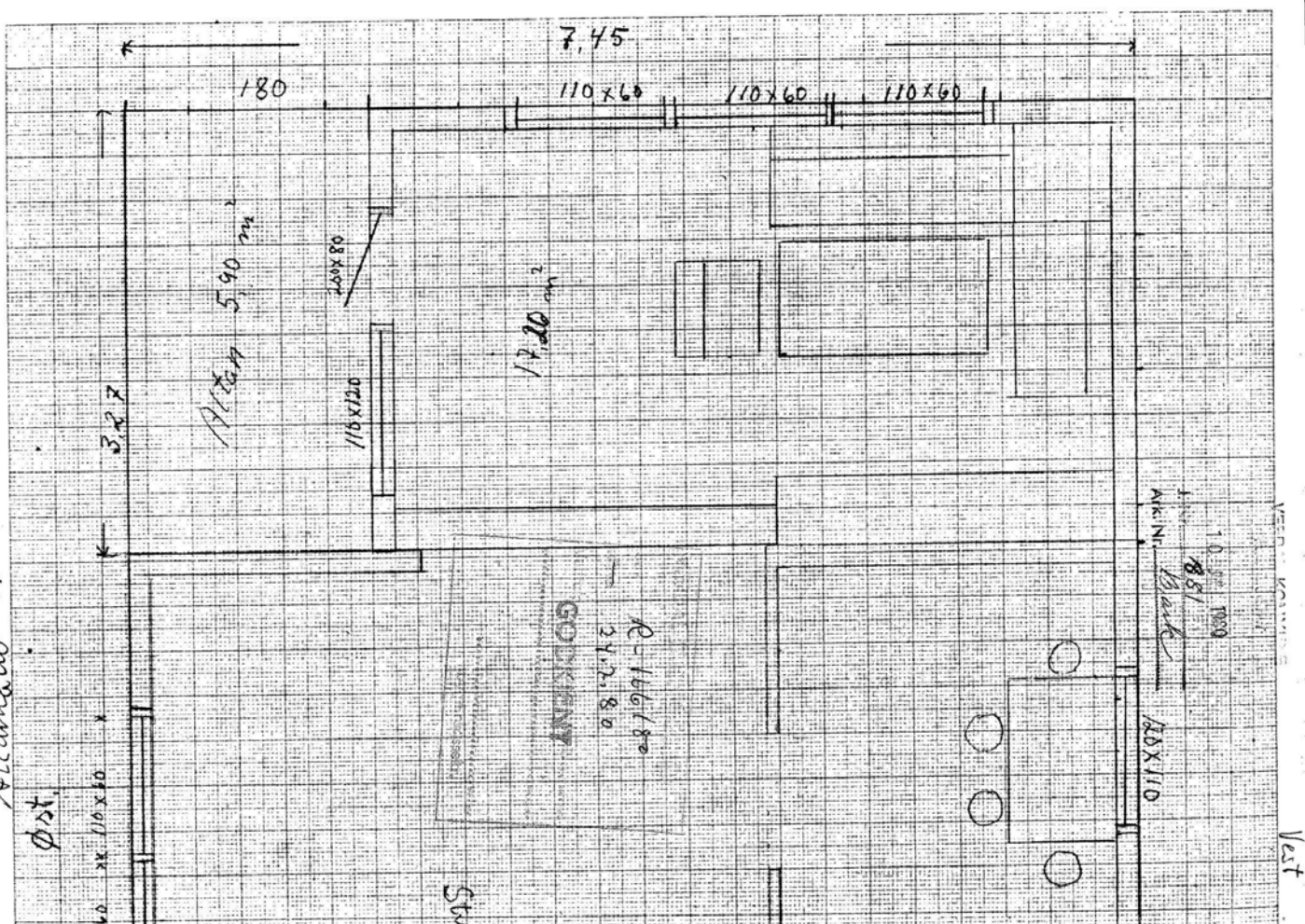






Altamirano 1.

茲

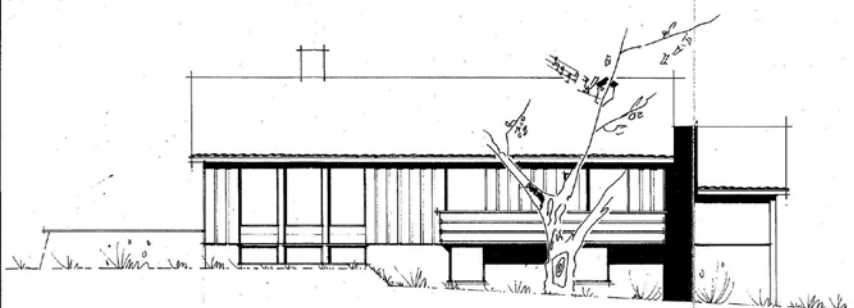


O. Ward

TYPE 7 S.

Verdal Bygningssråd

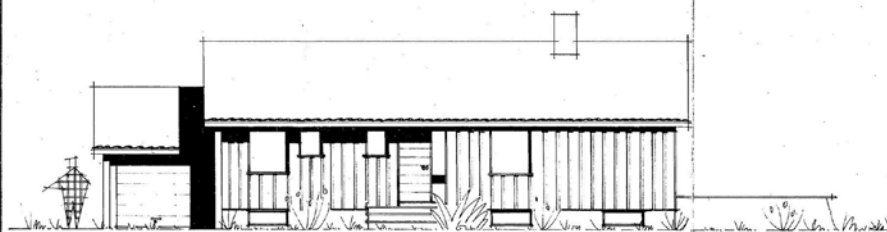
11/6/68



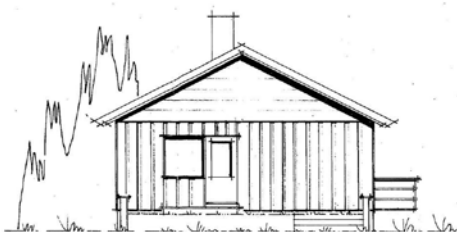
FASADE (C) MOT:



FASADE (B) MOT:



FASADE (A) MOT:



FASADE (D) MOT:

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961

BRØDRENE FJØGSTAD AS
BANDNES

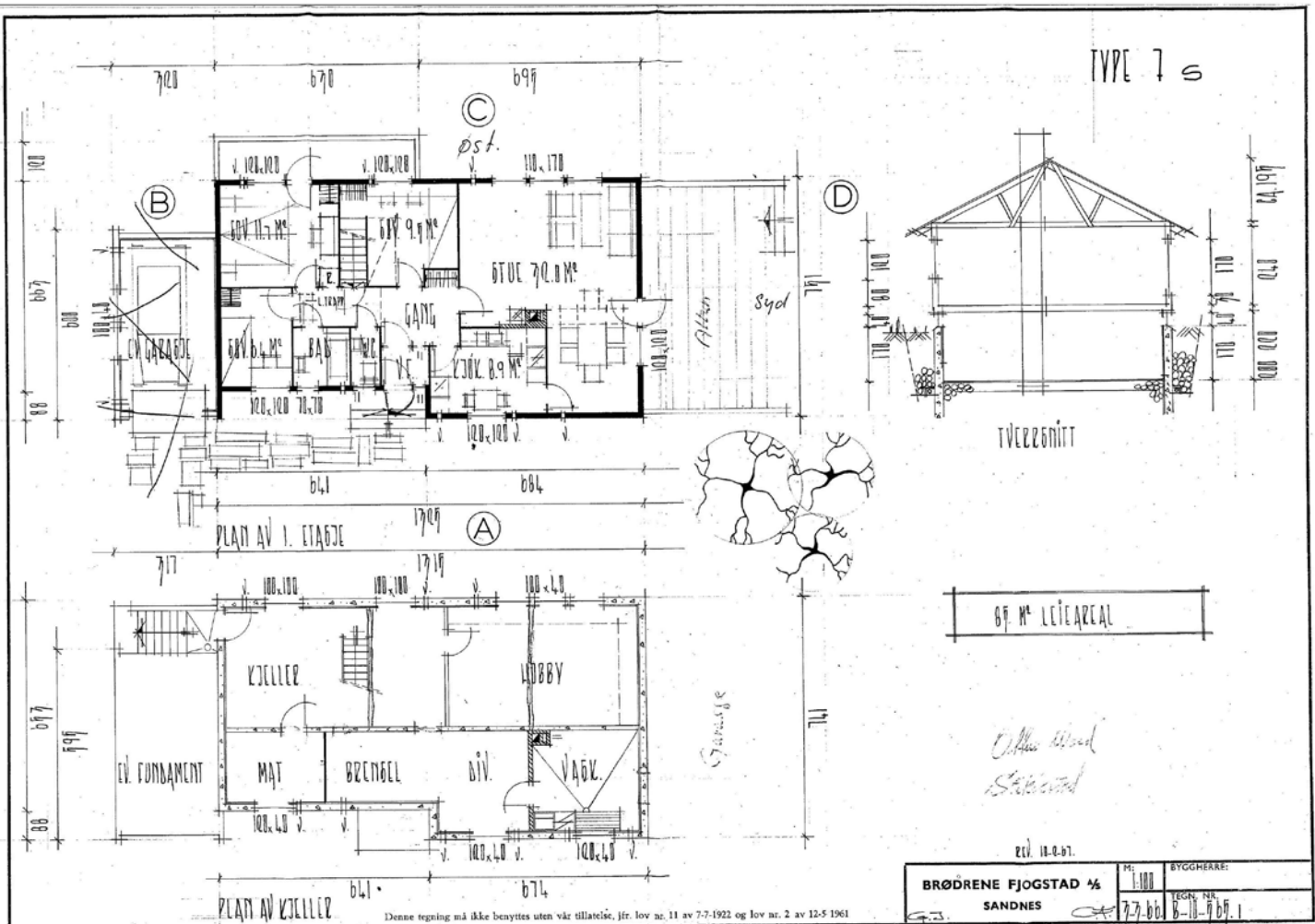
1:100

BYGNINGSRÅD:

TEGN. NR.:

77-66

8.10.7672





Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 12.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Støavegen 2, 7656 VERDAL								

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

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001		
Navn	Kommuneplanens arealdel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.11.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	1 203 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
Id	2008008		
Navn	Kommuneplanens arealdel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		

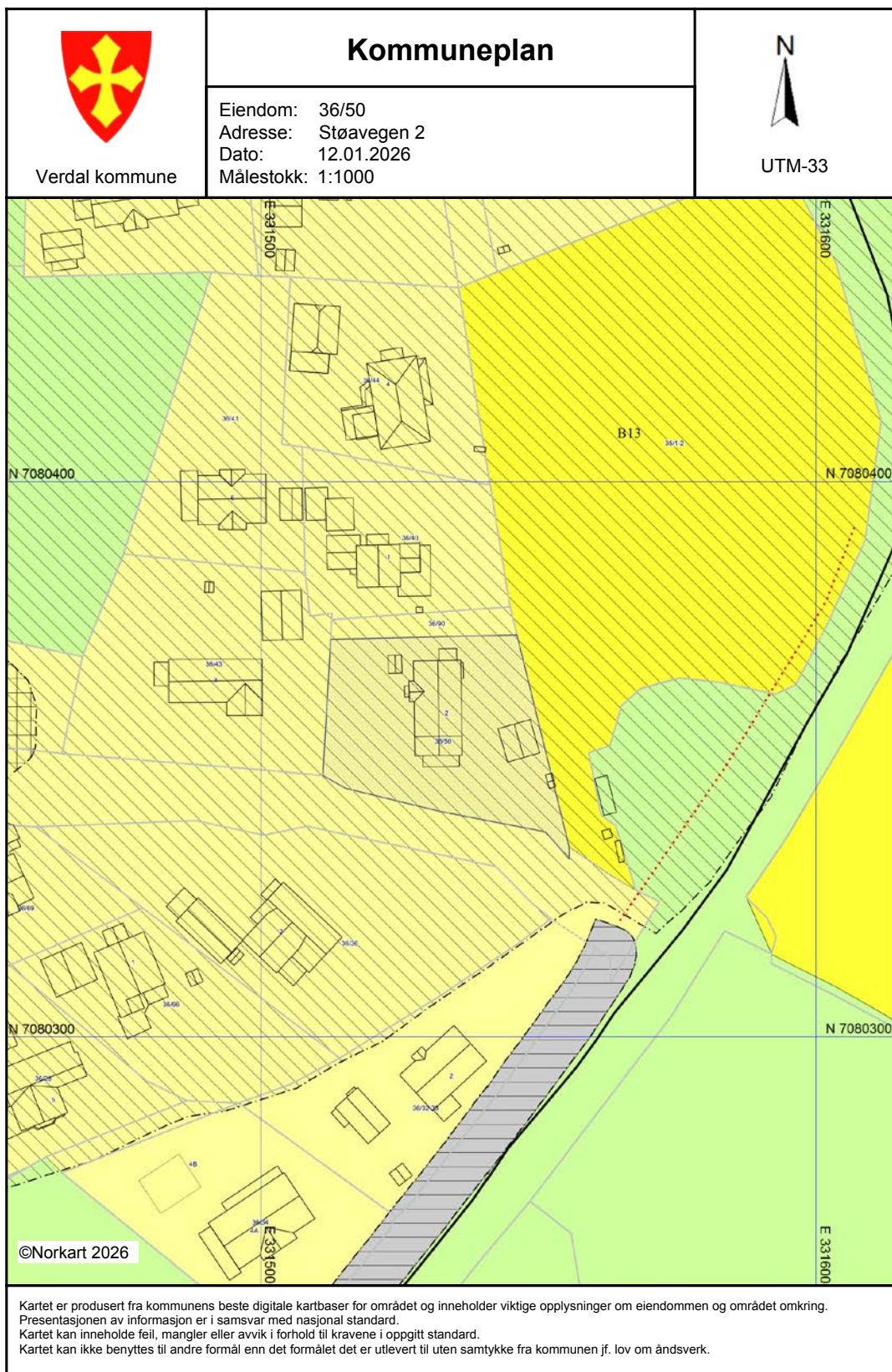
Ikrafttredelse	26.04.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/1503/2008008-B.pdf		
Delarealer	Delareal	1 203 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110_1	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2008008
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Drikkevannr - nåværende
-  Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift områdenavn

Kommune: 5038 Verdal
Eiendom: 5038/36/50/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 12.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 12.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



13776

4/2

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 36 bnr. 50 gir herved Verdal kommune rett til over eiendommen å ha liggende og vedlikeholde vannledning som tidligere er anlagt av Hallemstøa Vasslag, og som i henhold til avtale skal overtas av Verdal kommune.

Det er ikke adgang til å bygge nærmere ledningen enn 5 m fra senterlinjen, og ikke adgang til å grave over eller ved ledningen på en slik måte at den kan utsettes for skade eller fare.

Erstatning for skader og ulemper ved evt. vedlikehold, fastsettes i mangel av minnelig overenskomst ved rettslig skjønn som påstevnes av Verdal kommune hver gang slike inngrep foretas.

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen.

Grunneier

*Olav Ward**Hakkestøsen 3/12-83*

Rett avskrift:

K. Samuelsen

Nabolagsprofil

Støavegen 2

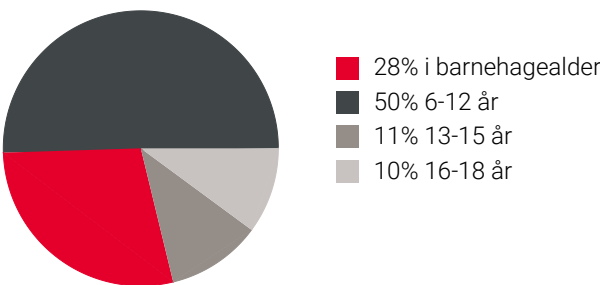
Offentlig transport

Verdal vgs. Linje 635, 640, 7503	7 min 🚶 4.8 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	10 min 🚶 6 km
Trondheim Værnes	1 t 6 min 🚶

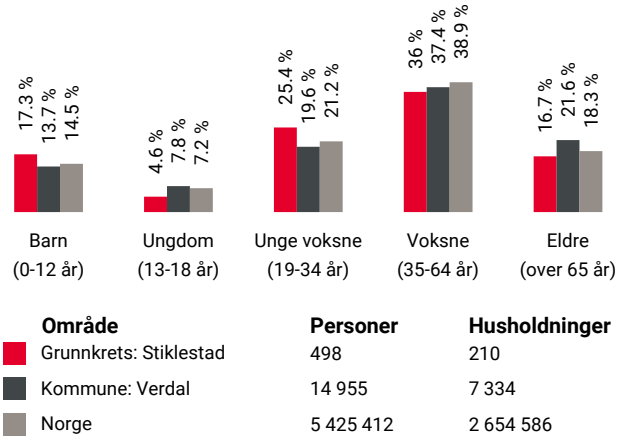
Skoler

Stiklestad skole (1-7 kl.) 184 elever, 15 klasser	16 min 🚶 1.6 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 28 klasser	8 min 🚶 6.9 km
Verdal videregående skole 550 elever	7 min 🚶 4.8 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	23 min 🚶 21 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Stiklestad Gård- og friluftsbarnhage (1-... 37 barn	4 min 🚶 2.5 km
Leksdal barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min 🚶 4.2 km
Forbregd-Lein barnehage (1-5 år) 75 barn	5 min 🚶 3.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Verdal	9 min 🚶
Meny Verdal	10 min 🚶

Sport

Stiklestad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 🚶 1.3 km
Sør-leksdal skole 7-erbane Fotball	4 min 🚶 4.2 km
Sprek Treningssenter	9 min 🚶
Fresk Treningssenter	23 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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: Støavegen 2
7656 VERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

Telefon: 988 35 681
E-post: jorgen.sagvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre