



aktiv.

Solhaug 12, 7655 VERDAL

**Lekker enebolig m/utleie fra 2020
med vidstrak utsikt. 3
garasjeplasser med tilgang til
bolig. Gode leieinntekter.**



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 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 640,-
Total ink omk.: Kr 7 678 640,-
Selger: Ola Andre Holmli Skogseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 299/343 kvm
Tomtstr.: 749 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 307
Oppdragsnr.: 1709250044

Lækker enebolig m/utleie fra 2020 med vidstrakt utsikt. 3 garasjeplasser med tilgang til bolig

Velkommen til Solhaug 12!

Innholdsrik og moderne enebolig med fantastisk utsikt over Verdal. Kort veg til ny barneskole på Stiklestad, med gang- og sykkeveg. Barnehage noen hundre meter fra huset. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Ca. 4,5 km fra Verdal sentrum.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Utleiedel med 2 soverom. Skattefri leieinntekt på kr. 10.000,- pr. mnd. Egen garasje med bod.
- Dobbeltgarasje tilhørende hoveddel med romslig bod. Dirtekte tilgang til huset.
- Gjennomgående fin satndard.
- Varmepumpe og vedfyring til oppvarming. Gulvvarme under flis.
- Anneks med gode bruksmuligheter.
- 2 bad + vaskerom i hoveddel.
- 2 store uteplasser mot Sør med sol gjennom hele dagen.
- 3 soverom i hoveddel.
- 749 kvm tomt med muligheter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Kommunaleavgifter	84
Eiendomsskatt	86
Kommunaltilknytning	87
Innherred Renovasjon	88
Matrikkelrapport	89
Ferdigattest	92
Bygningsskisser	94
Planopplysninger	101
Kart	103
Tinglyste erklæringer	108
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 299 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 343 kvm

TBA: 111 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 kvm Dobbel garasje, bod og trapperom

BRA-e: 29 kvm Bod og garasje

1. etasje

BRA-i: 117 kvm Bad, entré, soverom, stue, entré i leilighet, bad i leilighet, kontor i leilighet, soverom i leilighet, kjøkken i leilighet og teknisk rom i leilighet

2. etasje

BRA-i: 118 kvm Bad, bod, gang, kjøkken, stue, vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

82 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

29 kvm Terrasse- og balkongareal

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Anneks **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

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

Anneks:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. 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.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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 boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt 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-b: 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

749 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 749 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 på Solhaug ved Forbregd Lein, omtrent 4 km fra Verdal sentrum. Verdal sentrum tilbyr tilgang til offentlige kontorer, banker, forretninger og jernbane. Området er vurdert som svært trygt med lite trafikk og støynivå, og har en høy score for opplevd trygghet og kvalitet på skolene. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

For dagligvarehandel er Rema 1000 Suljordet Verdal tilgjengelig innen 6 minutters kjøring, og Rema 1000 Verdal ligger 8 minutter unna. For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærheten, inkludert Forbregd-Lein barnehage (13 minutters gange, 1.1 km) og Stiklestad Gård- og friluftsbarnhage (3 minutters kjøring, 1.9 km). Skoler i nærheten inkluderer Stiklestad skole (3 minutters kjøring, 2.5 km), Verdalsøra barneskole og ungdomsskole (5 minutters kjøring, 4.3 km), samt Verdal videregående skole (7 minutters kjøring, 5 km).

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Verdalsøra ungdomsskole bussholdeplass (linje 640, 680, 7503) 4 minutters kjøring unna, og Verdal stasjon (linje F7, R70) 8 minutters kjøring fra eiendommen. Trondheim Værnes flyplass kan nås på omtrent 1 time og 3 minutter med bil.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det finnes flere sportsfasiliteter i nærheten, som Forbregd Lein balløkke (13 minutters gange, 1.1 km) og Sprek Treningssenter (6 minutters kjøring).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført over to etasjer pluss en underetasje. Bygningen er fundamentert med en grunnmur av betong, støpt i isoporelementer. Grunnmuren er av betong, støpt i isoporelementer. Dreneringen er fra byggeåret, og det er benyttet grunnmursplast for fuktsikring. Veggkonstruksjonen består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning. Taket er en kaldtakskonstruksjon med valmtakform, tekket med profilerte plater av metall. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt metall, og det er montert heldekkende pipebeslag over tak. Etasjeskillerne er konstruert med betongdekke og trebjelkelag.

Vinduer består hovedsakelig av en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene er utadslående, og det er i tillegg en balkongdør fra vaskerommet og en heve/skyvedør fra stuen i andre etasje.

Eiendommen har en altan ut fra stuen i andre etasje, fundamentert på et underliggende betongdekke og oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er av plast og glass/metall. Ved hovedinngangen i første etasje er det en altan med betongdekke som gulv og rekkverk av plast. Det er også en treplatting med spaltegulv av terrassebord ved leilighetens inngang. En plassbygd trapp med repo av terrassebord fører til vaskeromsinngangen i andre etasje, fundamentert på støpte fundamenter og stolpesko, med rekkverk av trevirke. Utvendige trapper mellom etasjene er rettløpstrapper i tre med trinn av metall og tre, og rekkverk av trevirke.

Ved baksiden av boligen er det etablert et anneks med støpt plate på mark og en overbygning av trekonstruksjoner. Anneks har utvendig stående kledning og et pulttak tekket med asfaltapp. Det er skyvedører med 2-lags isolerglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Luken er skrudd fast ved befaring, takkonstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Rekkverk er noe løst med behov for etterstramming/ bedre innfesting.

- 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. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1. Etasje viser et avvik på 28mm. Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerktes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

Ingen ventilering i underetasjen, registrert innvendig kondensering på porter og dører.

Rust på beslag til dør. Misfarginger og fuktopptrekk i OSB plate over garasjeport.

Registrert skade i dørblad og dør som tar i karm. Fuktpåkjent foring i trapperom.

Piggmålinger i innfelt tre i forskalingselement ved dør viser verdier over 30%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28%).

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Manglende tetting ved rørgjennomføring under servant, ved en evt. lekkasje fra rør er det økt risiko for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall til sluk, men ikke iht krav. Ingen oppbrett med vanntett sjikt ved terskel.

Dette utløser fallkrav på 1:100 på gulvet, noe som ikke er tilfelle. Registrert noe hullyd i flis.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Manglende tetting ved rørgjennomføring under servant, ved en evt. lekkasje fra rør er det økt risiko for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

Registrert stedvis hullyd i gulvflis.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD I LEILIGHET - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ingen oppbrett med vanntett sjikt ved terskel. Dette utløser fallkrav på 1:100 på gulvet, hvilket ikke er overholdt. Gulvet går sammenhengende inn i naborom som er teknisk rom med bla. varmtvannsbereder.

Fall på teknisk rom går mot badet. Registrert utett overgang gulv/vegg i underkant av dørkarm. Ved en evt. ukontrollert vannutstrømning fra bereder er det mulighet for vann i tilstøtende konstruksjoner.

- Kjøkken - 1.ETASJE > KJØKKEN I LEILIGHET - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Registrert nedbøying og skade i bunnplate under kjøleskap som følge av for dårlig understøtting.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørstuss for avrenning til bad stikker over kanten på skapene.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 25.03.2026, utført av takstingeniør Tord Minsaas

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Utleie av del av egen bolig

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Boligen består av 2 selvstendige boenheter: hoveddel og en utleieleilighet i underetasjen. Begge enhetene har egne innganger og er godkjent av kommunen.

Innhold

2.Etasje:

Bad, bod, gang, kjøkken, 2 soverom, stue og vaskerom

1.Etasje:

Bad, entré, soverom, stue, entré i leilighet, bad i leilighet, kontor i leilighet, soverom i leilighet, kjøkken i leilighet og teknisk rom i leilighet

Underetasje: Dobbel garasje, bod, trapperom Bod 2 og garasje

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med folierte skrog, glatte fronter og benkeplate med vask. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk over kokeplass. Hvitevarer er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken i leilighet 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med folierte skrog, glatte fronter og benkeplate med vask. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokeplass. Hvitevarer er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Baderom fra byggeår med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte glatte plater i himling. Badet er utstyrt med vegghengt WC, servantinnredning og dusjhjørne med foldedører i glass. Rommet har mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Vaskerom 2. etasje:

Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater. Rommet er innredet med innredning med nedfelt vaskekumme, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Bad 1. etasje:

Baderom fra byggeår med flislagt gulv med gulvvarme, vegger med panel og flis i dusjsonen, og malte glatte plater i himling. Badet er utstyrt med vegghengt WC, servantinnredning og dobbeldusj med glassvegg og glassdør. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Bad i leilighet 1. etasje:

Baderom fra 2020 med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater. Badet er utstyrt med dusjhjørne med foldedører i glass, gulvmontert WC, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Flis, parkett.

Vegger: Mdf plater, gips.

Himling: Hvite himlingsplater, gips.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør av typen rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert på teknisk rom i leilighet og på vaskerom i 2. etasje. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på inntaket på vaskerom i 2. etasje.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatene er plassert på teknisk rom i leilighet og i bod i 2. etasje.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe er etablert på kjøkken i 2. etasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 er plassert på vaskerom. En varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 er plassert på teknisk rom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom i leilighet og i bod i 2. etasje.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 25.03.2026, utført av takstingeniør Tord Minsaas

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Ved baksiden av boligen ut fra vaskerom er det etablert et Anneks. Bygget har støpt plate på mark og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Taket er et pulttak tekket med asfaltapp. Skyvedører med 2-lags isolerglass. Innredet med flis på gulv. panel på vegger og malte glatte plater i himling. Oppvarming med strøm. Bemerket om at rommet mangler ventiler i form av veggventiler e.l.

Parkering

På egen gårdsplass og i garasjer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, vedfyring og varmepumpe. Boligen har luft-til-luft varmepumpe plassert på kjøkkenet i 2. etasje, peisinnsats i stuen i 2. etasje, og gulvvarme på badene i 1. etasje, 2. etasje og leiligheten. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Venter på El-rapport fra Tensio, denne blir lagt til i salgsoppgaven når vi mottar den

Energimerke

B

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 490 000

Omkostninger kjøper

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 640 (Omkostninger totalt)

205 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

208 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 678 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 695 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 698 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 25 335 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Vann Akonto Måler 3 025,72 kr

Avløp Fastgebyr 784,32 kr

Vann Fastgebyr 905,64 kr

Avløp Fastgebyr 721,62 kr

Eiendomsskatt bolig 8 687,03 kr

Avløp Akonto Måler 4 355,38 kr

Vann Fastgebyr 984,36 kr

Vann Akonto Måler 2 406,72 kr

Avløp Akonto Måler 3 464,34 kr

Sum 25 335,13 kr

Innherred Renovasjon 8658.75,- årlig avgift 2025

Eiendomsskatt

Kr 8 687 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 557 087 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 228 346 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og Innherred Renovasjon 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 37, bruksnummer 307 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:

5038/37/307:

19.07.2018 - Dokumentnr: 1046697 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:304

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:305

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:306

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:308

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:309

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:310

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:311

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:312

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:313

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:314

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:315

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:316

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:317

Rettighetshaver: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:318

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

15.10.2025 - Dokumentnr: 1240803 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

05.12.2017 - Dokumentnr: 1359455 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5038 Gnr:37 Bnr:19

01.01.2018 - Dokumentnr: 78872 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1721 Gnr:37 Bnr:307

19.07.2018 - Dokumentnr: 1046697 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:37 Bnr:306
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for «bolig med utleiedel og garasje» i Solhaug 12, datert
26.02.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.2020.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private
stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private
stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til
påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Solhaug boligområde (plan-ID 2014008), som er en
detaljregulering. Hele eiendommen på 749 m² er regulert til boligbebyggelse..
02.11.2015

Følger Kommuneplanens arealdel med ID 2022001, ikrafttredelse 24.11.2025. Et
delareal på 749 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med
områdenavn Detaljeringssone. For et annet delareal på 749 m² gjelder at
reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen er omfattet av kategorien 'Kommuneplaner under arbeid', men
dokumentene spesifiserer ingen konkrete plan-IDer eller navn.

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 35 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk. Gratis PV
- 16 500 Fotograf (inkl. droner, 40 bilder, video), faktura 1000546 og faktura 1000548
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 78 050

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

01.04.2026





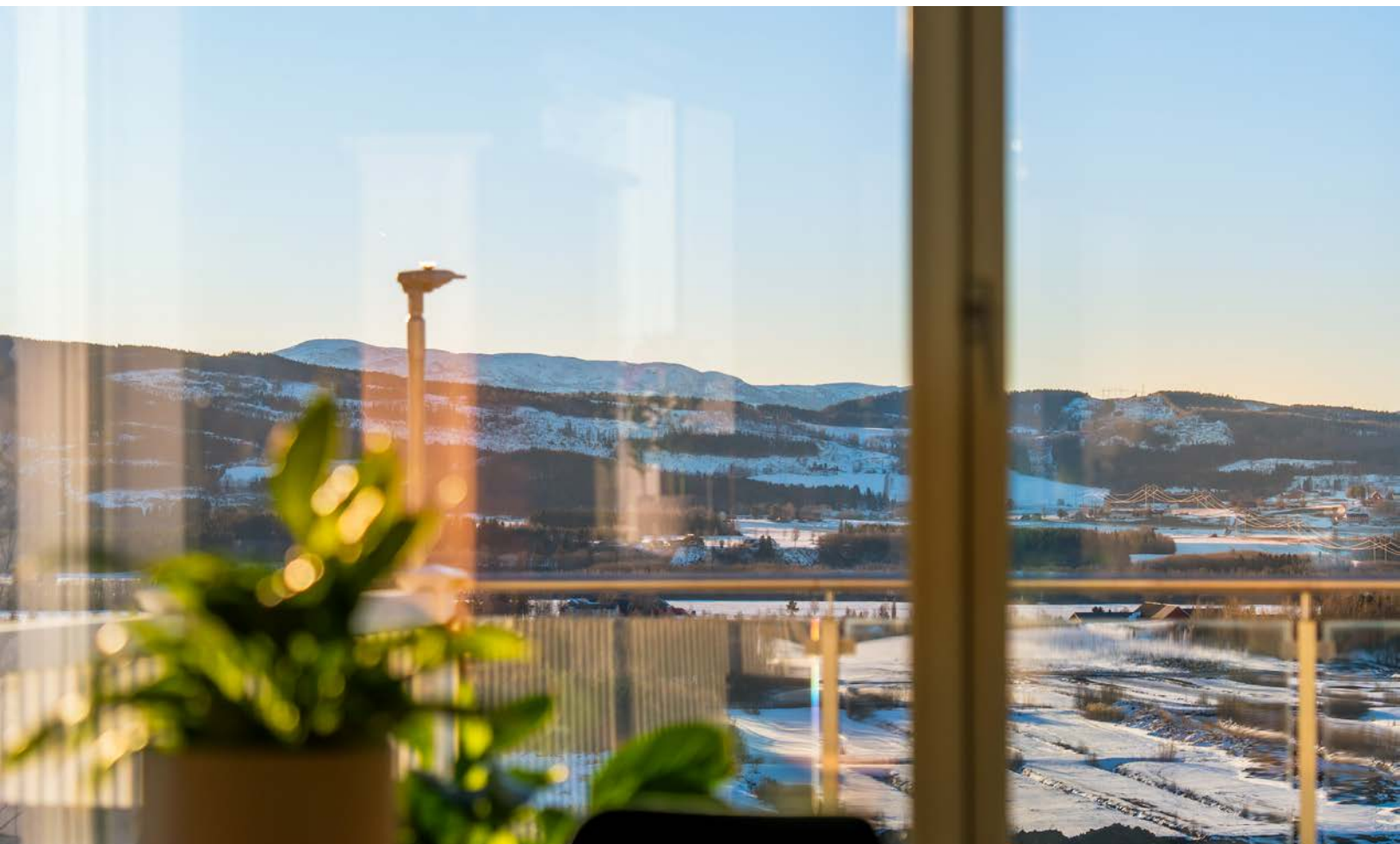








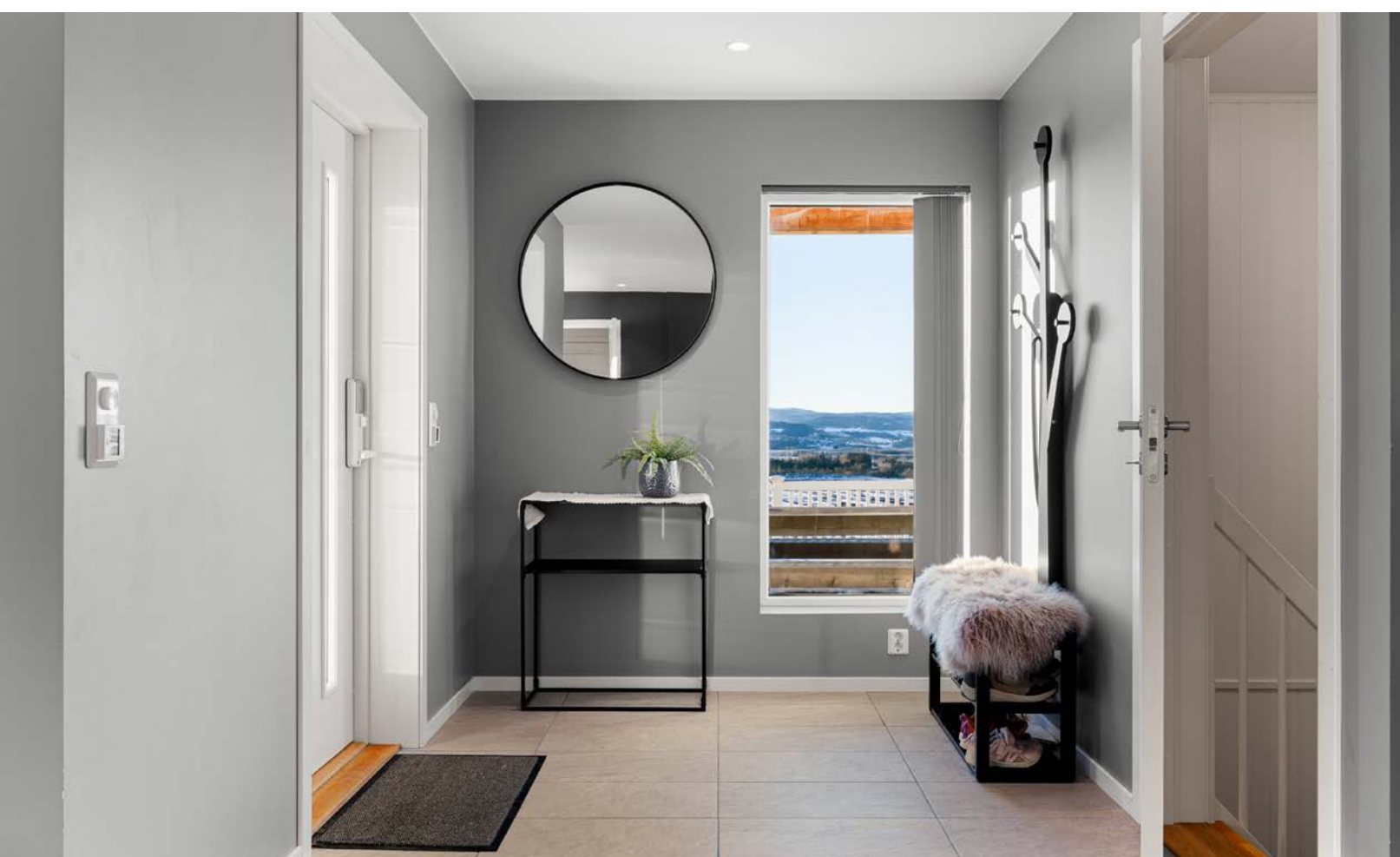
























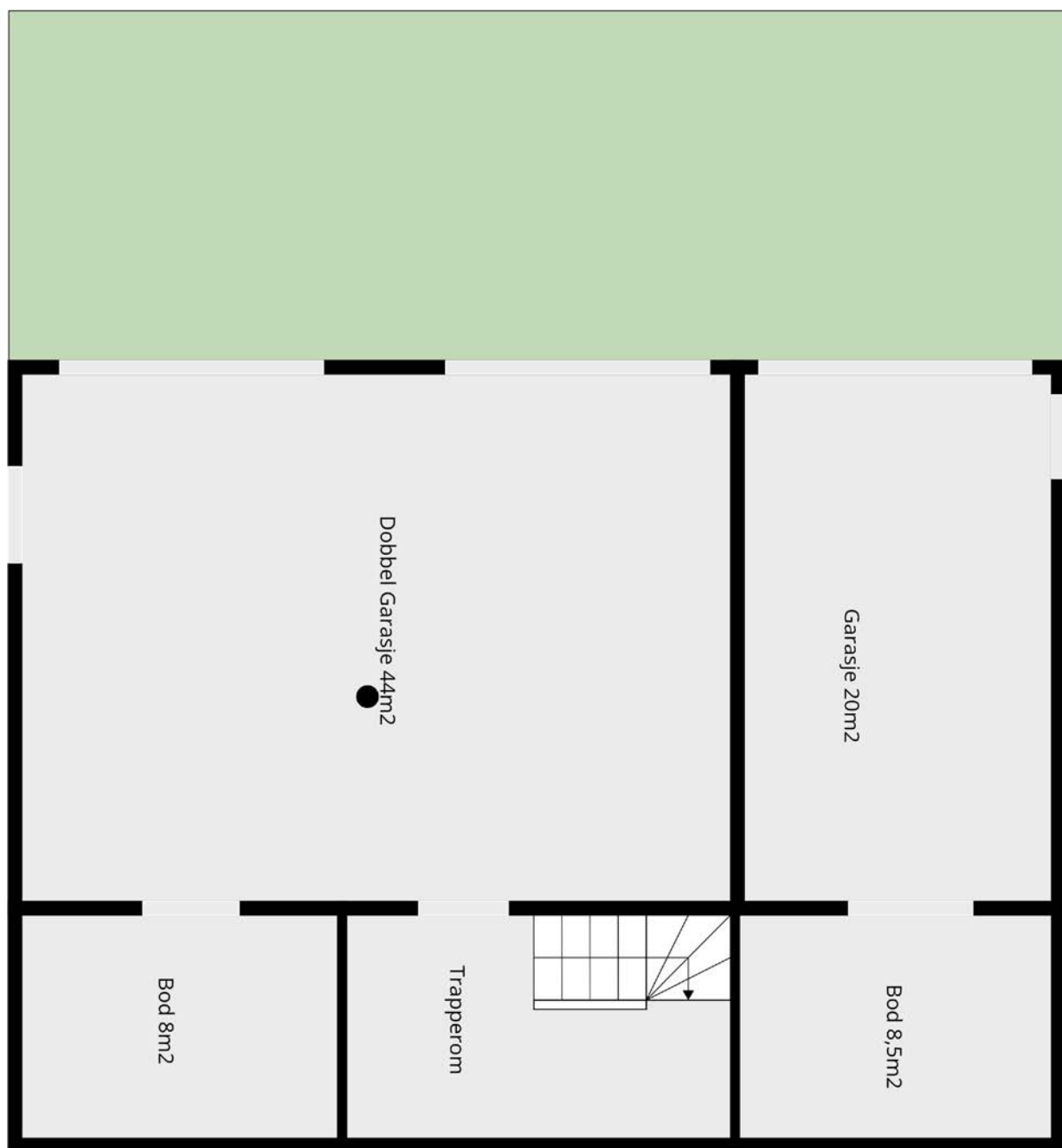


Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

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



Enebolig



Solhaug 12 , 7655 VERDAL



VERDAL kommune



gnr. 37, bnr. 307

Sum areal alle bygg: BRA: 343 m² BRA-i: 299 m²



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

Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22588-1110

Referansenummer: ZB3544

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

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

Tord Minsaas

Uavhengig Takstingeniør

tord@takstmidt.no

970 12 847



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 byggregler

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

Taksert objekt er en enebolig på to etasjer pluss underetasje, med utleiedel i deler av 1.Etasje.

Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Sperretak med valmtakform, tekket med profilerte plater av metall.

HOVEDKONKLUSJON:

Nyere bolig som tilfredstiller dagens krav til bokvalitet.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

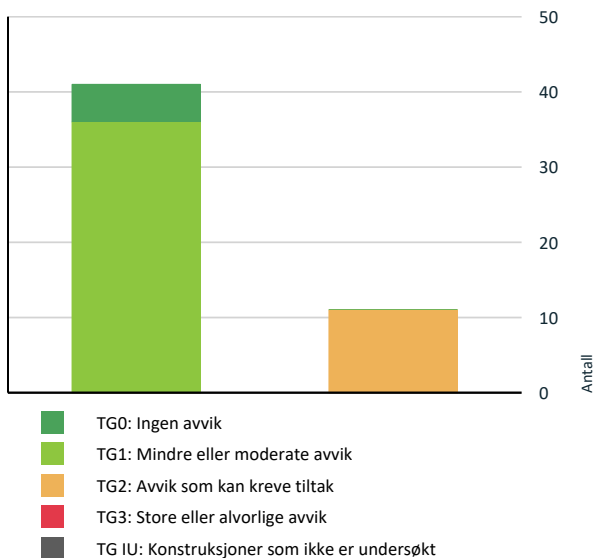
Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad i leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken i leilighet > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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 årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte plater av metall fra byggeår.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kaldtakskonstruksjon i valmtakform.
Adkomst til kaldloft via luke i himling på gang 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luken er skrudd fast ved befaring, takkonstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2019.
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.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra til hovedinngang 1.etg, døren har integrert 2-lags glass i et smalt felt.
Utadslående ytterdør til leilighet 1.etg, døren har integrert 2-lags glass i små felt.
Utadslående balkongdør fra vaskerom med 2-lags isolerglass i høy brystning. Glass datostemplet 2017.
Heve/skyvedør plassert på stue 2.etg, døren har 2-lags isolerglass som er datostemplet 2019.

Dør til leilighet tar noe i terskel og har behov for mindre justering.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan ut fra stue 2.etg. fundamentert mot underliggende betongdekke, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av plast og glass/metall.

Altan ved hovedinngang 1.etg. Bygd opp med et betongdekke som gulv, rekkverk av plast.
Betongdekke utgjør tekking for underliggende rom som er garasje. opplyst støpt i to omganger med tettesjikt i mellom.

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved hovedinngang til leilighet.

Plassbygd trapp til vaskeromsinngang 2.etg med repo av terrassebord.
Fundamentert med støpte fundament og stolpesko.
Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er noe løst med behov for etterstramming/ bedre innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper mellom etasjer er rettløpstrapper i tre.

Tilstandsrapport

Trinn av metall og tre. Rekkverk av trevirke.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis, parkett
Vegger: Mdf plater, gips,
Himlinger: Hvite himlingsplater, gips,

Registrert normale bruksskiltasjer.
Manglende overgangslist på gulv i leilighet.
Noe hullid i gangflis i leilighet.
Glippe ved gulv mot kjøkkeninnredning.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført iht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befarig.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1. Etasje viser et avvik på 28mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

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

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.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en stålpipes.
Boligen har installert en peisinnsett på stue 2.etg.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur av betong, støpt i isoporelement.
I all hovedsak fritt eksponerte overflater.
Enkelte vegger er kledd med OSB-plater direkte på forskalingsselementer.
Støpte gulv.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Underetasjen består av en dobbeltgarasje og bod med tilkomst via trapp fra 2.etg. Utvendig tilkomst via en ytterdør i tre og to leddporter i metall.
Leiligheten disponerer egen garasje og bod med tilkomst via en ytterdør i tre og en leddport i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilering i underetasjen, registrert innvendig kondensering på porter og dører. Rust på beslag til dør.
Misfarginger og fuktopptrekk i OSB plate over garasjeport.
Registrert skade i dørblad og dør som tar i karm.
Fuktpåkjent foring i trapperom.
Piggmålinger i innfelt tre i forskalingsselement ved dør viser verdier over 30%.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0-16% betegnes som tørt trevirke.
16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering bør utbedres.
Lokale utbedringer.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er to svingtrapper i treverk.
Åpne stusstrinn.
Forøvrig malt/lakkert trevirke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpressede dører.
Registrert noe bruksmerker på dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2.etasje fra byggeår.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv og vegger er belagt med flis, himling har malte glatte plater.
Innredet med vegghengt WC, servantinnredning og dusjhjørne med foldedører i glass.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tetting ved rørgjennomføring under servant, ved en evt. lekkasje fra rør er det økt risiko for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette med egnet tettemasse.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall til sluk, men ikke iht krav.

Ingen oppbrett med vannrett sjikt ved terskel. Dette utløser fallkrav på 1:100 på gulvet, noe som ikke er tilfelle.

Registrert noe hull lyd i flis.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

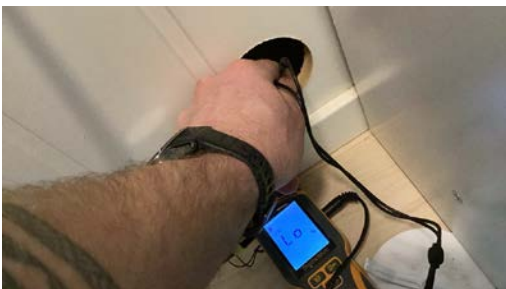
Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 2. etasje fra byggeår.
Rommet har gulv med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har baderomsplater og himling har hvite himlingsplater.
Innredet med innredning med nedfelt vaskekumme, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

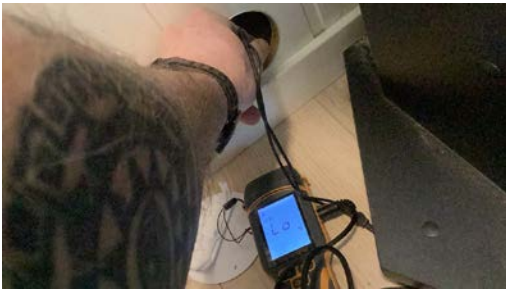
2.ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje fra byggeår.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har panel med flis i dusjsone og himling har malte glatte plater.
Innredet med vegghegt WC, servantinnredning og dobbeldusj med glassvegg og glassdør.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tetting ved rørgjennomføring under servant, ved en evt. lekkasje fra rør er det økt risiko for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette med egnet tettemasse.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis hulllyd i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Bemerkes om at dusjdør tar i gulv ved full åpning og har behov for justering.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



1.ETASJE > BAD I LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Badet i leilighet fra 2020.

Tilstandsrapport

Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har baderomsplater og himling har hvite himlingsplater.
Innredet med dusjhjørne med foldedører i glass, gulvmontert WC, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD I LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



1. ETASJE > BAD I LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ingen oppbrett med vannnett sjikt ved terskel. Dette utløser fallkrav på 1:100 på gulvet, hvilket ikke er overholdt.

Gulvet går sammenhengende inn i naborom som er teknisk rom med bla. varmtvannsbereder.

Fall på teknisk rom går mot badet. Registrert utett overgang gulv/vegg i underkant av dørkarm. Ved en evt. ukontrollert vannutstrømning fra bereder er det mulighet for vann i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser.

Lokal utbedring.



1. ETASJE > BAD I LEILIGHET

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD I LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD I LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

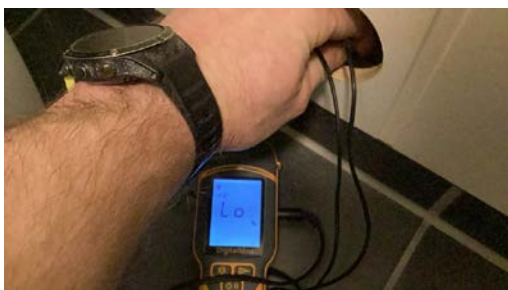
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD I LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 2. etasje fra byggeår.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

1.ETASJE > KJØKKEN I LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i leilighet fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert nedbøying og skade i bunnplate under kjøleskap som følge av for dårlig understøtting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.



1.ETASJE > KJØKKEN I LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.

Tilstandsrapport

Fordelerskapene er plassert på teknisk rom i leilighet, og på vaskerom 2.etg.
Synlig del av hovedinntak på vaskerom 2.etg. Hovedstoppekrane og vannmåler er plassert på inntaket.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørstuss for avrenning til bad stikker over kanten på skapene.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Aggregatene er plassert på teknisk rom i leilighet og bod 2.etg.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert på kjøkken 2.etg.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, denne rommer 194 liter og er fra 2019.



TG 1 Varmtvannstank i leilighet

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom, denne rommer 194 liter og er fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapene er plassert på teknisk rom i leilighet og bod 2.etg
Skapeene inneholder automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- QR kode i skapene.**
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

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

Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er observert bruk av grunnmursplast.

Registrert stedvis manglende klem på grunnmursplast. Anbefales utbedret for å forhindre vanninntregning mellom plast og mur.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong i isoporelement.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Registrert åpning mellom trapp og vegg som er større enn 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpning mellom trapp og vegg må gjøres mindre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

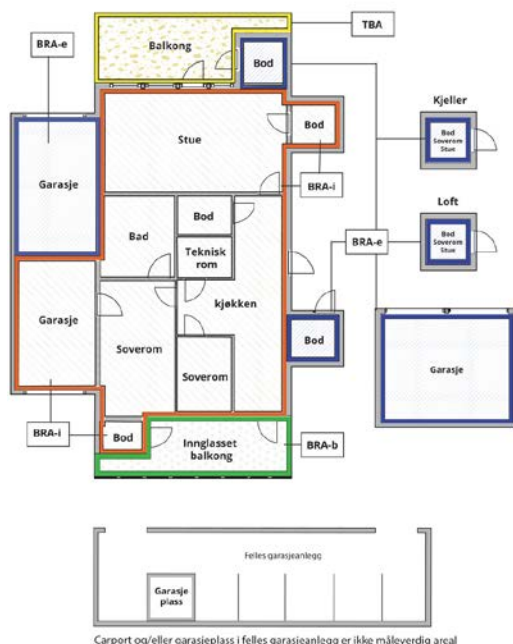
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	118			118	29
1.Etasje	117			117	82
Underetasje	64	29		93	
SUM	299	29			111
SUM BRA	328				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, bod, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, vaskerom		
1.Etasje	Bad, entré, soverom, stue, entré i leilighet, bad i leilighet, kontor i leilighet, soverom i leilighet, kjøkken i leilighet, teknisk rom i leilighet		
Underetasje	Dobbel garasje, bod, trapperom	Bod 2, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Anneks	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. 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.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	37	307		0	749 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solhaug 12

Hjemmelshaver

Skogseth Ola Andre Holmli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Solhaug ved Forbregd Lein.

Ca.4 km. til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tatt i bruk (GAB)01/01-2023

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Ved baksiden av boligen ut fra vaskerom er det etablert et Anneks.

Bygget har støpt plate på mark og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.

Taket er et pulttak tekket med asfaltpapp.

Skyvedører med 2-lags isolerglass.

Innredet med flis på gulv. panel på vegger og malte glatte plater i himling.

Oppvarming med strøm.

Bemerkes om at rommet mangler ventilering i form av veggventiler e.l.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.02.2020		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.09.2018		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Ola Andre Holmli Skogseth

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Solhaug 12

7655 Verdal

5038-37/307/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utleie av del av egen bolig

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Boligen består av 2 selvstendige boenheter: hoveddel og en utleieleilighet i underetasjen. Begge enhetene har egne innganger og er godkjent av kommunen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Adresse

Solhaug 12, 7655 VERDAL

Dato for energimerking

27.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275822

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300715817

Gårdsnummer

37

Bruksnummer

307

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101

A

B

C

D

E

F

G



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

328,0 m²

Oppvarmet bruksareal

299,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

90,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

96,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år

29 556 kWh



Solhaug 12, 7655 VERDAL



Detaljering

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



Solhaug 12, 7655 VERDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: 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 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: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	307	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solhaug 12, 7655 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 Akonto Måler	3 025,72 kr
Avløp Fastgebyr	784,32 kr
Vann Fastgebyr	905,64 kr
Avløp Fastgebyr	721,62 kr
Eiendomsskatt bolig	8 687,03 kr
Avløp Akonto Måler	4 355,38 kr
Vann Fastgebyr	984,36 kr
Vann Akonto Måler	2 406,72 kr
Avløp Akonto Måler	3 464,34 kr
Sum	25 335,13 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fastgebyr	15%	1	1992.95	1/1	0 %	1 992,95 kr	322,15 kr
Avløp Fastgebyr	15%	1	1546.75	1/1	0 %	1 546,75 kr	250,02 kr
Avløp Akonto Måler	15%	158	38.62	1/1	0 %	6 101,49 kr	986,26 kr
Vann Akonto Måler	15%	158	27.58	1/1	0 %	4 357,17 kr	704,31 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	13 998,35 kr	2 262,74 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.

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: 20.02.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	307	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solhaug 12, 7655 VERDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	4 964 480,00 kr
Skatt	8 687,00 kr
Antall boenheter	2
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: 20.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	307	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solhaug 12, 7655 VERDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
39033893	914	30.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	161

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	37	307	0	0

Adresse	Eier
Solhaug 12, 7655 VERDAL	Skogseth Ola Andre Holmli

Type renovasjonsordning

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

Årsgebyr renovasjon: kr. 8658.75,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 23.02.2026: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 23.02.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 37, Bruksnr 307	Kommune:	5038 Verdal
Adresse:		Grunnkrets:	401 Vist
Veiadresse:	Solhaug 12, gatenr 4152	Valgkrets:	23 Stiklestad
	7655 Verdal	Kirkesogn:	9150101 Stiklestad
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.12.2017	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	749,0 kvm	Skyld:			
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
Annen forretningstype	Forretning:	24.09.2019	Berørt	5038/37/33	0,0
	Matrikkelført:	24.09.2019	Berørt	5038/37/303	0,0
			Berørt	5038/37/306	0,0
			Berørt	5038/37/307	0,0
			Berørt	5038/37/308	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	17.09.2019	Berørt	5038/37/33	0,0
	Matrikkelført:	17.09.2019	Berørt	5038/37/307	0,0
			Berørt	5038/37/308	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5038/37/307	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.11.2017	Avgiver	5038/37/19	-749,1
	Matrikkelført:	08.11.2017	Berørt	5038/37/33	0,0
			Berørt	5038/37/303	0,0
			Berørt	5038/37/306	0,0
			Mottaker	5038/37/307	749,0
Annen forretningstype	Forretning:	08.11.2017	Berørt	5038/37/33	0,0
	Matrikkelført:	08.11.2017	Berørt	5038/37/306	0,0
			Berørt	5038/37/307	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.11.2017	Avgiver	5038/37/19	-596,0
	Matrikkelført:	08.11.2017	Berørt	5038/37/33	0,0
			Berørt	5038/37/303	0,0
			Berørt	5038/37/307	0,0
			Mottaker	5038/37/308	596,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solhaug 12	H0101	Bolig	233,0	Kjøkken	6	2	2
Solhaug 12	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	209,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	313,0	Igangset.till.:	13.11.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	26.02.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	313,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300715817			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			91,0		91,0				
H01	2		110,0		110,0				
H02			112,0		112,0				

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:	Annen tjenesteyting	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2023
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301217904			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Verdal kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10.

KOMPLETT PROSJEKTERING AS

Russervegen 4

7652 VERDAL

Deres ref:

Adresse: Solhaug 12, 7655 VERDAL

Vår ref: PAAMAR 2018/9500

Eiendom: 37/307/0/0

Dato: 26.02.2020

Godkjent - Søknad om ferdigattest - bolig med utleiedel og garasje - 5038/37/307 Solhaug 12 - Skogseth Eiendom AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 25.02.2020.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for ovenstående tiltak.

Merknader:

Vi registrerer at det sammen med søknad om ferdigattest er søkt om endring av ansvarsretter.

Vi gjør oppmerksom på at endring av ansvarsrett ikke er søknadspliktig, men skal kun varsles kommunen i eget meldeskjema.

Takst Midt AS har erklært ansvarsrett for uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/bygningen.

Med hilsen

Pål Anders Martinussen

Saksbehandler

Postadresse:

Postboks 24
7651 VERDAL
Tlf. 74 04 82 00

Saksbehandler:

Pål Anders Martinussen
paal.martinussen@verdal.kommune.no
Tlf. 47468912

Organisasjon:

Organisasjonsnr. 938587418
E-post: postmottak@verdal.kommune.no
Web: <http://www.verdal.kommune.no>

Kopi til:

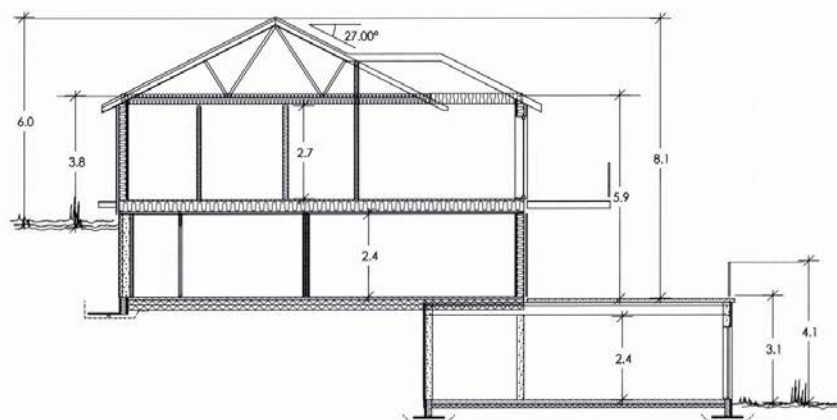
PROFF-RØR AS	Venusvegen 1	7652	VERDAL
TAKST MIDT AS	Stiklestad alle 1	7654	VERDAL
VITEC AS	Industrivegen 12	7652	VERDAL
ØRA-BYGG AS	Kjærhaugvegen 4A	7653	VERDAL

Postadresse:
Postboks 24
7651 VERDAL
Tlf. 74 04 82 00

Saksbehandler:
Pål Anders Martinussen
paal.martinussen@verdal.kommune.no
Tlf. 47468912

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 938587418
E-post: postmottak@verdal.kommune.no
Web: <http://www.verdal.kommune.no>





Bolig med utleie

snitt AA

© 2011 EMMA DESIGN SYSTEM



DDS-CAD

© 2011 EMMA DESIGN SYSTEM

Tilakstaver: Øra Eiendom as

Bysokkelen: Solhaug

Kommune: Verdal

Stor: Bør. Må: 1 : 100

Plan og snitt

Dato: 06/09/2018

Tegn: Håge K.

Prosjekt nr: 501

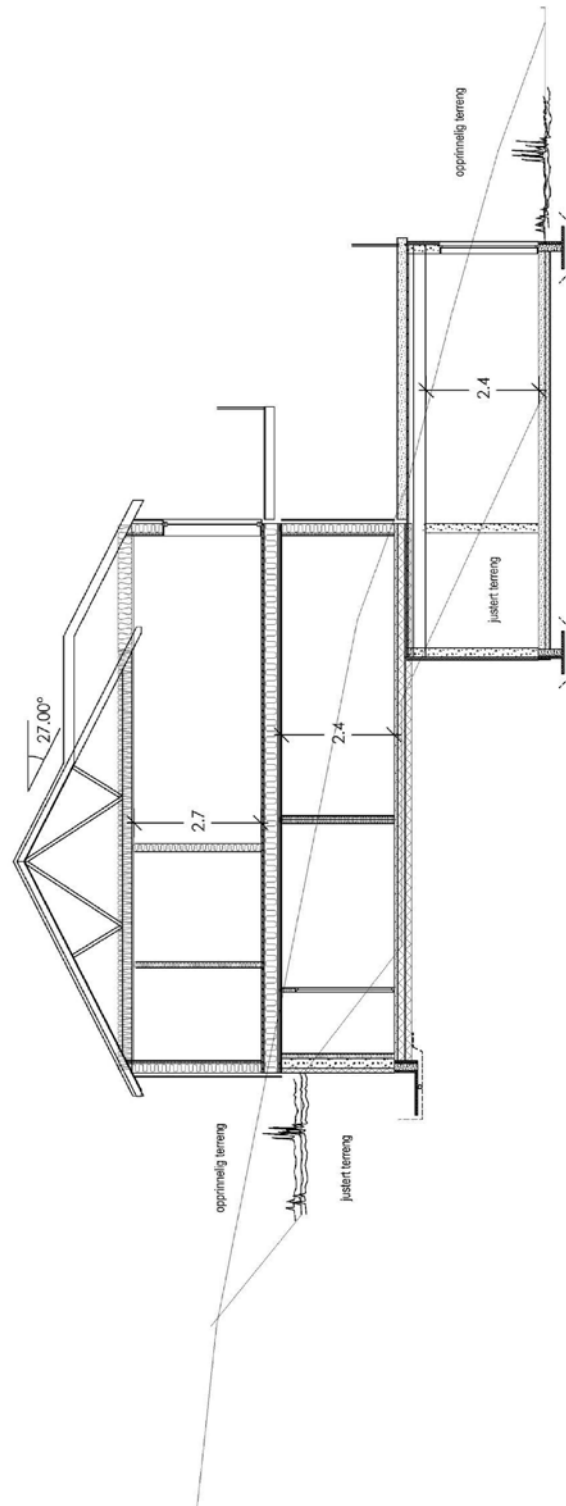
1492 Oia Andre Skogseth - Solhaug

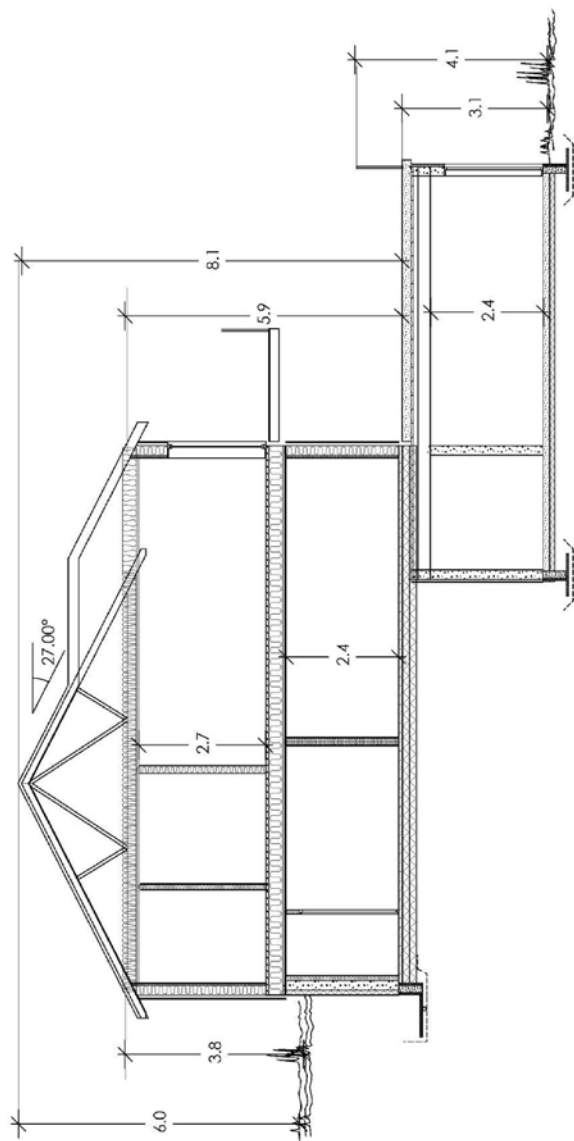


Bolig med utleie 2 etg

 DDS-CAD © Tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett		Tilskrevet: Øra Eiendom as Byggesaksnr: Solhaug Kommune: Verdal Gnr: Bnr: Måst. 1 : 100 Plan og snitt:		Dato: 06/02/18 Tegner: Jule K. Prosjekt nr.: 501 Tegning: 501	
--	--	---	--	--	--

1492 Ola Andre Skogseth - Solhaug





Bolig med utleie

Snitt AA



DDS-CAD

Teikning er beregnet i henhold til byggesaksloven

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: **Ola Andre Skogseth**

Dato: 06/02/18

Tegn: MJK

Prosjekt nr.: 501

Tegn nr.: 501

1492 Ola Andre Skogseth - Solhaug

Tilrøkkelse:

Borger: Solhaug

Kommune: Verdal

Skil: Bnr. Mål 1 : 100

Plan og snitt



FASADER 06092018

R 06092018
Øra Eiendom as

DDS-CAD

Dato:	06092018
Tegn:	NJAL k
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	502

1492 Ola Andre Skogseth - Solhaug



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	307	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solhaug 12, 7655 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
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under 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 749 m ² KPHensynsonenavn 2014008 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 749 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn Detaljeringssone

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014008
Navn	Solhaug boligområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/2010/2014008-B.pdf
Delarealer	Delareal 749 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B1

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkbelte i industristøk
-  Friluftsområde (på land)
-  Annet kombinert formål
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommune: 5038 Verdal

Eiendom: 5038/37/307/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

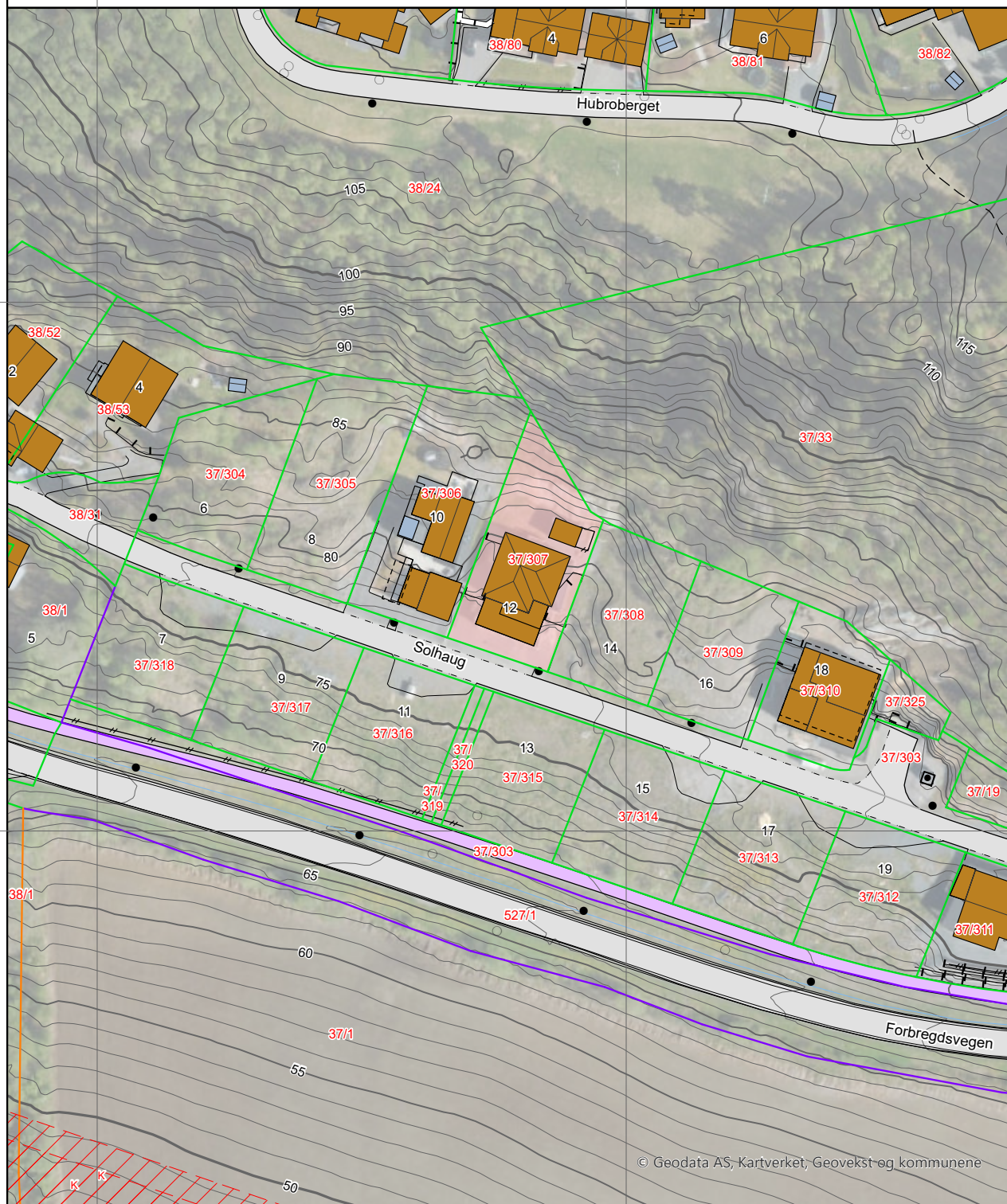
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 20.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5038 Verdal

Eiendom: 5038/37/307/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 20.2.2026



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
	Trafikkøyr
	VegKjørende

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

Dokumentet returneres:
Rostu Bolig as
Nordåkeren 2
7650 Verdal orgnr.912 448 576



Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.37 bnr.303, 315 og 316 gir Verdal Kommune (orgnr. ~~938 587 418~~) rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de vann-, overvanns- og spillvannsledningen(e) som er planlagt over våre eiendommer iht vedlagte kartutsnitt.
2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.37 bnr.303 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.37 bnr. 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317 og 318 rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og om nødvendig skifte ut, de private vann-, overvanns- og spillvannsledningen(e) som er planlagt over våre eiendom frem til påkoblingspunkt offentlige ledninger iht vedlagte kartutsnitt
3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.37 bnr.306 og 307 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.37 bnr. 304-318 rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon den felles overvannsledning (fra SF11 og ned til trase 4) som er planlagt over våre eiendommer som vist på vedlagte kartutsnitt.
4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.37 bnr.312, 313, 314, 315 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.37 bnr. 311, 312, 313, 314 rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og om nødvendig skifte ut de stikkledninger Vann og avløp som er planlagt over våre eiendommer som vist på vedlagte kartutsnitt. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar. Felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles og alle plikter å vedlikeholde dette i fellesskap.
5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.37 bnr.315, 316 og 317 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.37 bnr. 316, 317 og 318 rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og om nødvendig skifte ut de stikkledninger Vann og avløp som er planlagt over våre eiendommer som vist på vedlagte kartutsnitt. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar. Felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles og alle plikter å vedlikeholde dette i fellesskap.

Rettighetshavere plikter å ta hensyn til ledningen(e) ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningen(e) ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlig(e) ledning(er) uten skriftlig tillatelse fra Verdal Kommune, org.nr. ~~938 587 418~~. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningen(e)s overkant.

Det følger en naturlig plikt til rettighetshaver å rydde opp og la eiendommene være i lik stand eller bedre etter nødvendige anleggsarbeider på våre eiendommer. Rettighetshavere har avgitt rettigheter under forutsetning av at rettighetshavere etter at arbeidene med ledningen(e) er ferdig, besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at de erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.



Dokumentet returneres:
Rostu Bolig as
Nordåkeren 2
7650 Verdal orgnr.912 448 576

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Verdal Kommune.

Sted Verdal, dato 10/7-18

Som hjemmelshaver til

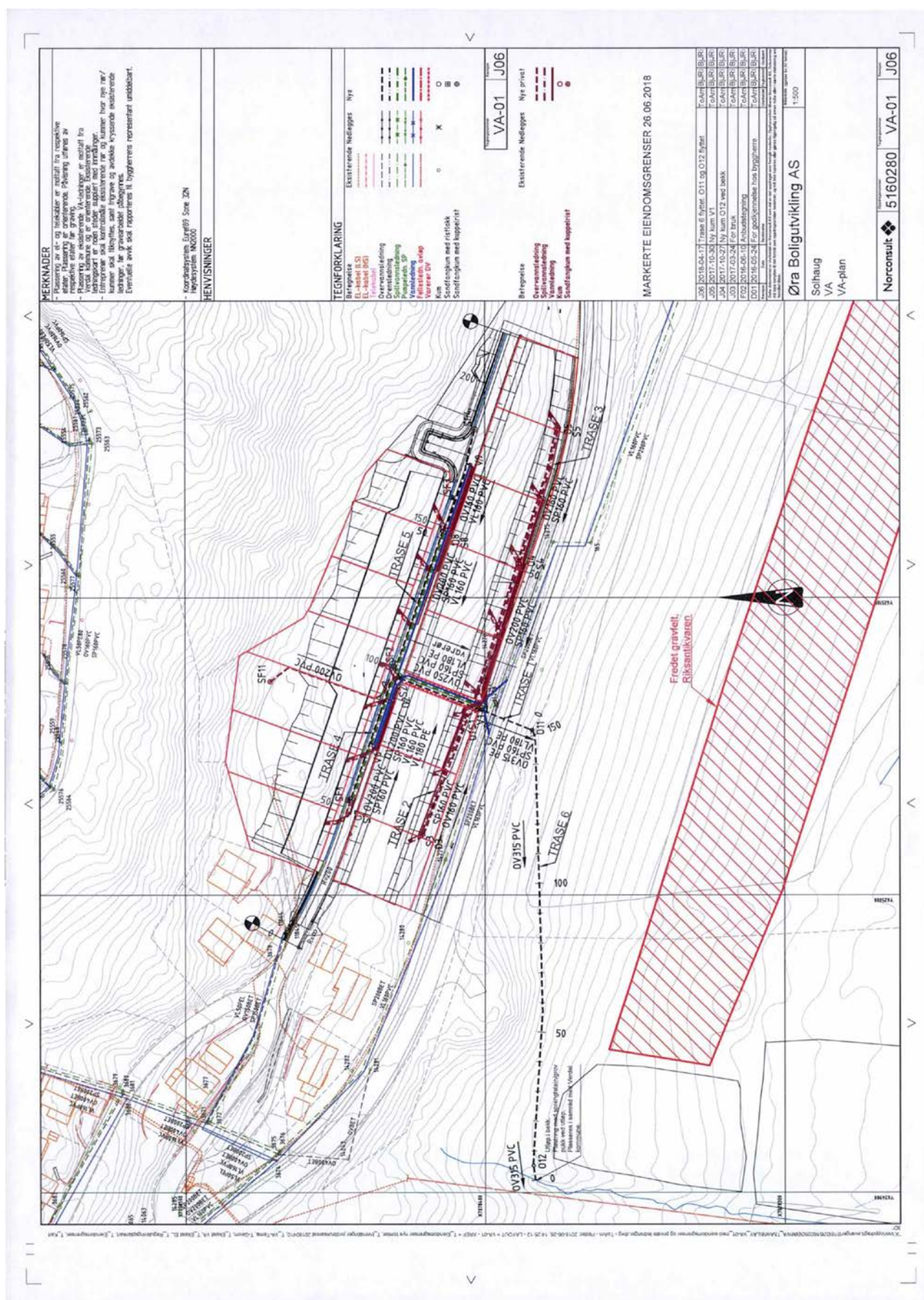
Jim - Roger Skogseth
gnr.37 bnr.303, 304, 305, 308, 309, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 317 og 318
Skogseth Eiendom as, orgnr.989 005 618 v/Jim Roger Skogseth

Robert Keim-Varshot
gnr.37 bnr.306, 307 og 311
Rostu Bolig as, orgnr.912 448 576 v/Robert Keim-Varshot

Rett kopi bekreftes

Line Brauten

Sign.: Line Brauten
Statsaut. eiendomsmegler



Nabolagsprofil

Solhaug 12 - Nabolaget Forbregd/Lein - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Verdalsøra ungdomsskole Linje 640, 680, 7503	4 min 4 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	8 min 4.7 km
Trondheim Værnes	1 t 3 min

Skoler

Stiklestad skole (1-7 kl.) 184 elever, 15 klasser	3 min 2.5 km
Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	5 min 4.3 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 28 klasser	5 min 4.3 km
Verdal videregående skole 550 elever	7 min 5 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	21 min 18.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

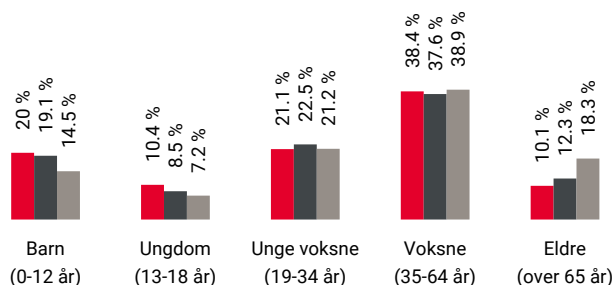
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Forbregd/Lein	999	373
Forbregd/Lein	1 497	583
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Forbregd-Lein barnehage (1-5 år) 75 barn	13 min 1.1 km
Stiklestad Gård- og friluftsbarnehage (1-5 år) 37 barn	3 min 1.9 km
Maritvold barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 4.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Suljordet Verdal PostNord	6 min 4.9 km
Rema 1000 Verdal	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

⚽ Forbregd Lein balløkke	13 min 🚶
Ballspill	1.1 km
⚽ Stiklestad skole	3 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.4 km
🚴 Sprek Treningssenter	6 min 🚗
🚴 Fresk Treningssenter	20 min 🚗

Boligmasse



■ 88% enebolig
■ 12% annet

Varer/Tjenester



AMFI Verdal

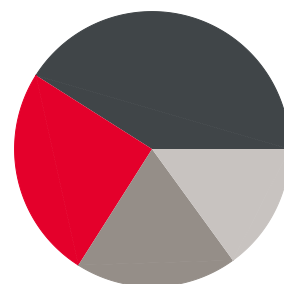
8 min 🚗



Vitusapotek Amfi Verdal

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



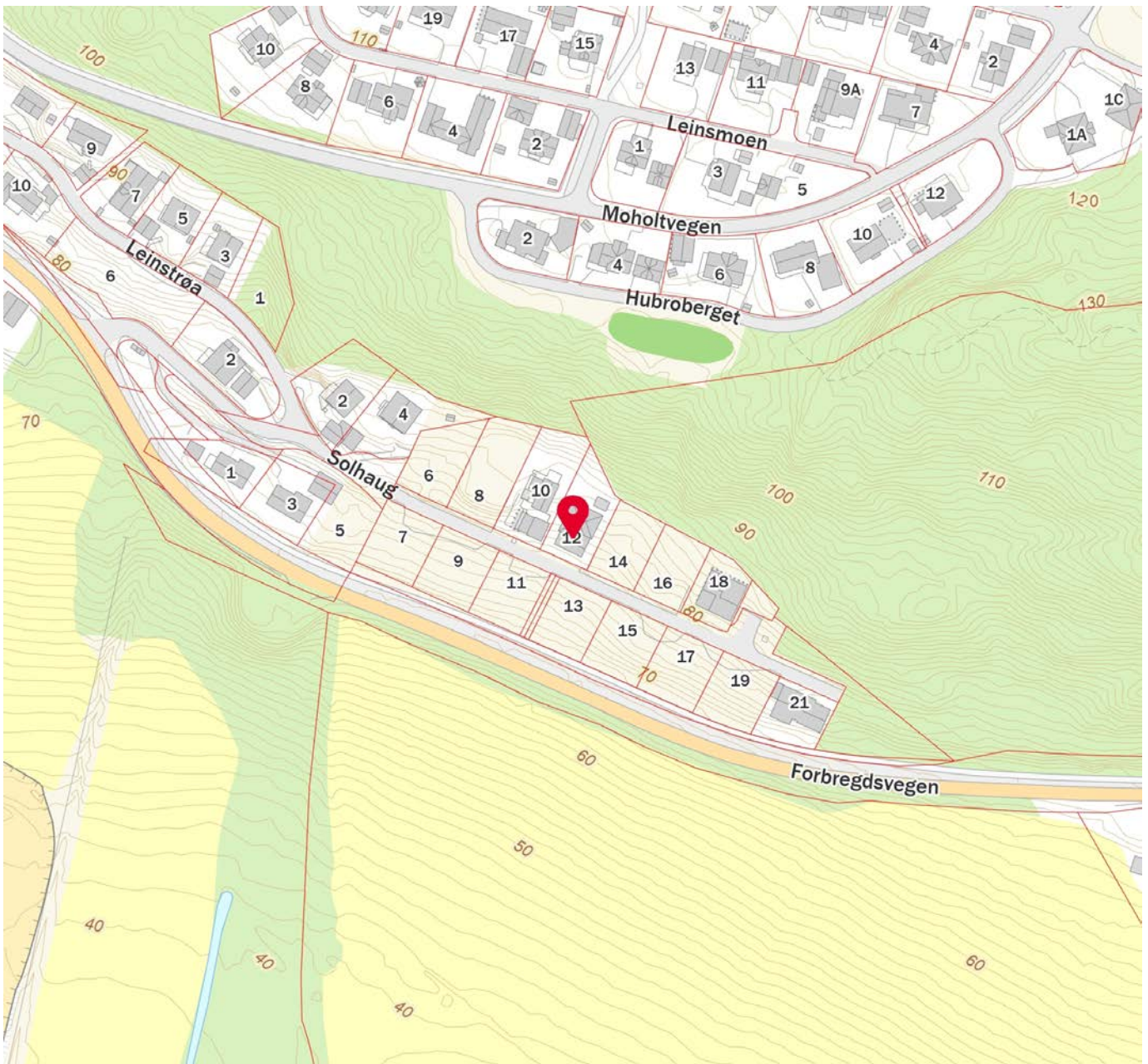
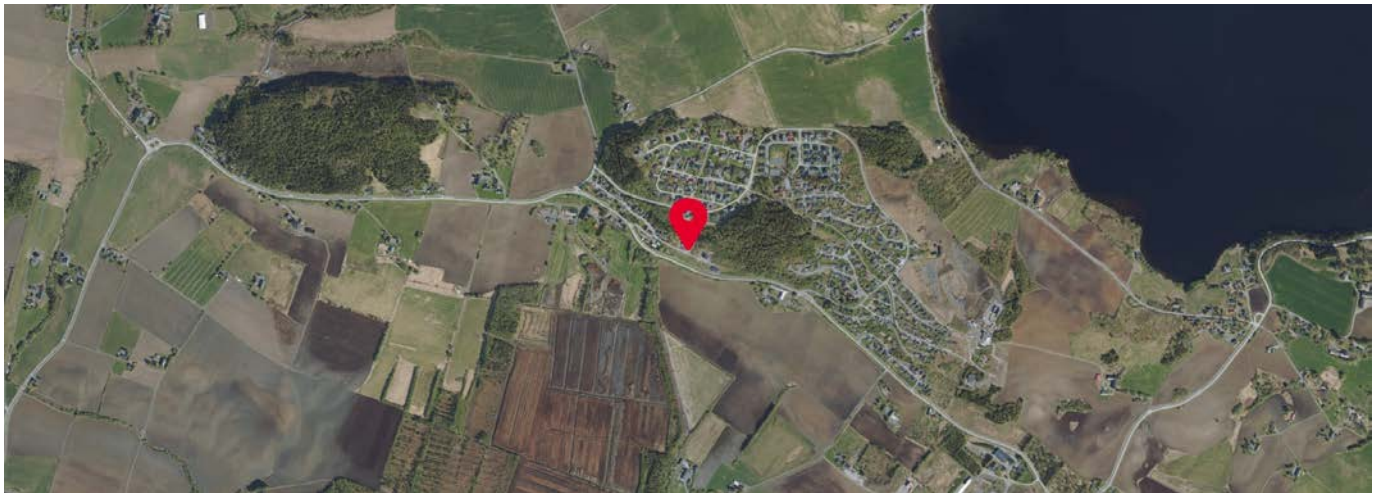
0%

43%

■ Forbregd/Lein
■ Forbregd/Lein
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solhaug 12
7655 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre