



aktiv.

Innsvatnet 151, 7660 VUKU

**Nydelig hytte med skjermet
beliggenhet. Tilbygd og renoverert i
21/22. Innlagt vann og avløp. 4
soverom. Gode solforhold.**



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 79 900,-
Total ink omk.: Kr 3 069 900,-
Årlig festeavgift: Kr 1 982,-
Selger: Snorre Gudding
Hilde Ferstad Gudding

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 88/96 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 234, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1709250039

Innsvatnet 151

Velkommen til Innsvatnet 151!

Hytta ligger i et attraktivt område på Storholmen like ved Innsvatnet. Hytta ligger skjermet til i et fantastisk natur og turterreng, enten det er vinter, vår, sommer eller høst. Her kan du ha båt liggende ved sandstranden ved innsvatnet, hvor du både kan fiske og bade.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Innlagt vann, avløp og strøm.
- Nytt elektrisk anlegg i hele hytta fra 2022.
- 4 soverom.
- Fullverdig bad og lekkert kjøkken fra 2021.
- Varmpepumpe (2024), pipe med stålrør (2021) og varmemefolie i gulv (2021)
- Nytt tak på nydel fra 2021 og 2010 på gammeldel.
- Utsyn mot innsvatnet i Sør og Øst.
- Skjermet mot naboer, her kan roen senke seg.
- Kjempe fiske- og jaktterreng like utenfor døra. Eldorado for bærplukkere.

Velkommen til en hyggelig visning!



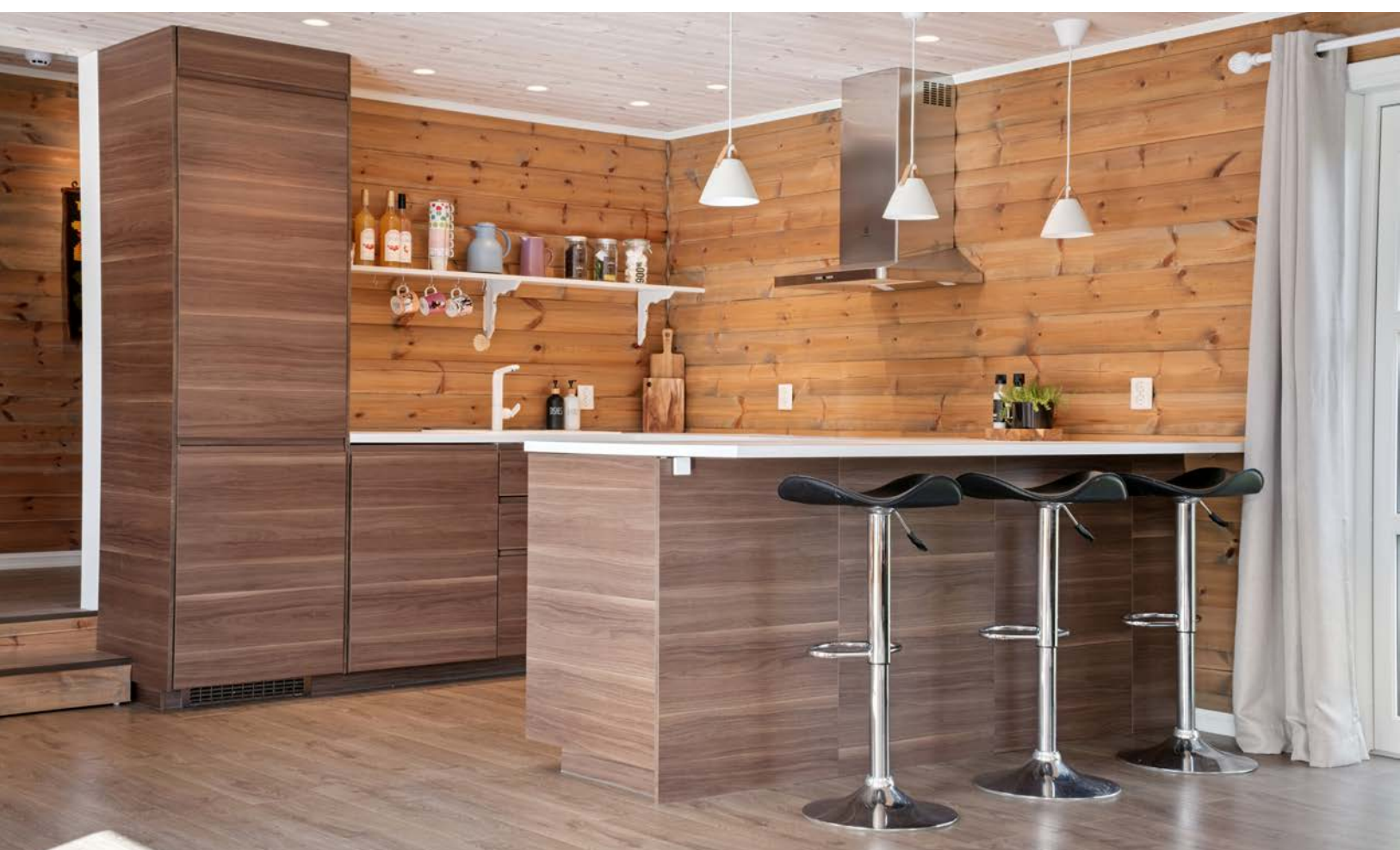
Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	93
Andre vedlegg	95
Budskjema	102











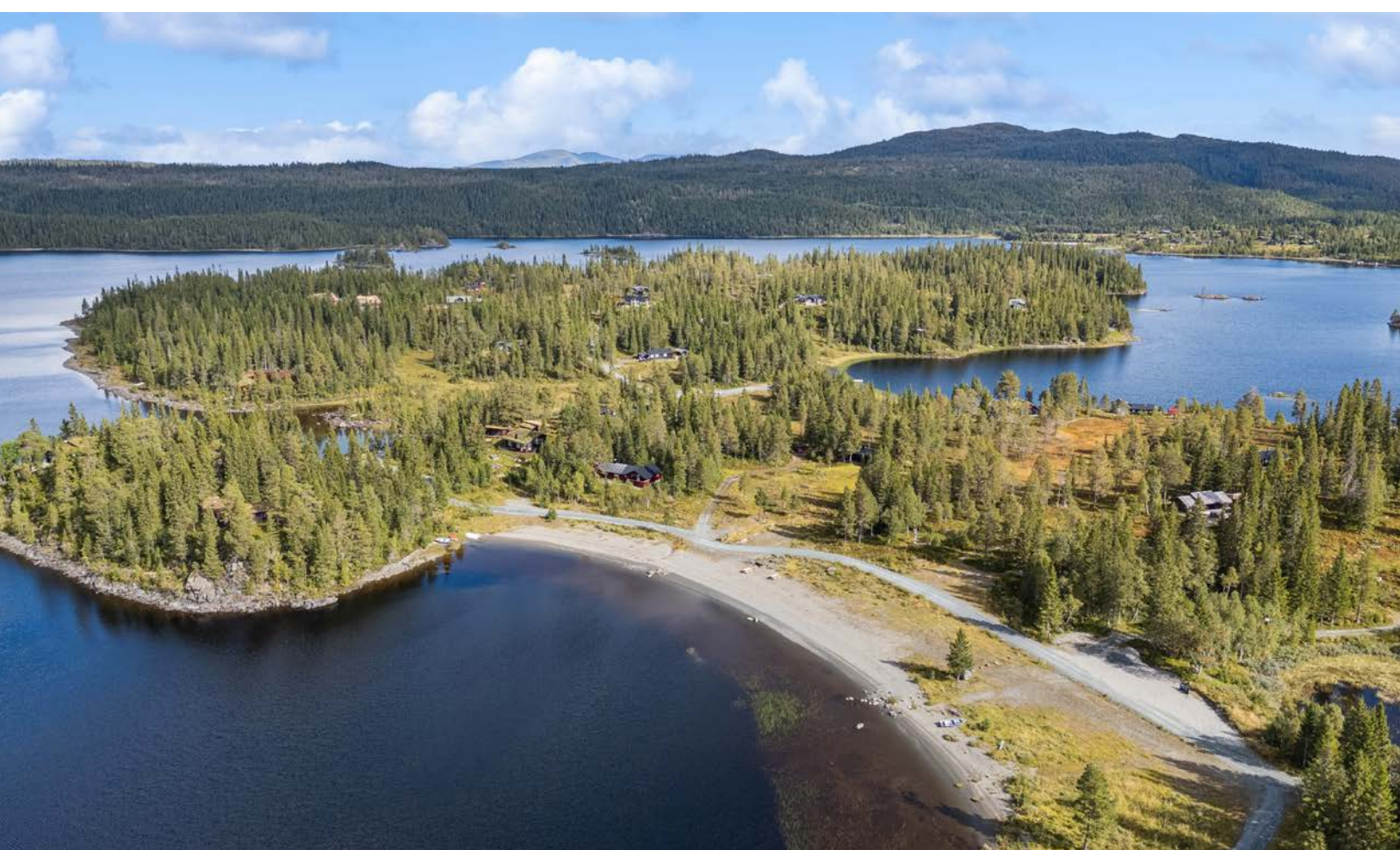














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 61 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Uthus

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Byggemeldte tegniger for opprinnelig hytte fra 1972 og tilbygg i 1981 stemmer ikke med dagens bruk. Rom inndeling er betydelig omgjort.

Hytten har også et tilbygg ved siden av hovedinngang på ca 6m². Dette er ikke byggemeldt og har derfor ukjent årstall.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for tilbygg i 2021.

Godkjent ferdigattest gjelder kun for tilbygg i 2021.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Terrengforholdene rundt hytten er skrånende. Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Årlig festeavgift

Kr 1 982

Festetid

Avtalt utløp av festekontrakt 04.02.2060

Regulering av festeavgift

KPI

Festekontrakt datert

01.01.1989.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Sandvika, et attraktivt hyttefelt som gir en følelse av ro og naturnærhet. Beliggenheten er ideell for de som ønsker å utforske nærområdet, med Svenskegrensa i nærheten, noe som gir muligheter for spennende dagsturer.

For de som ønsker å oppleve mer urbane omgivelser, er det ca. 62 km til Åre sentrum, kjent for sine ski- og fritidsaktiviteter, og ca. 48 km til Verdal sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og andre servicetilbud.

Dette gjør eiendommen perfekt for både avslapning og eventyr, med enkel tilgang til både natur og byliv.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en enetasjes bygning oppført på pilarer med overbygning av trekonstruksjoner. Eiendommen består av en eldre del og en nyere del på cirka 49 kvadratmeter, oppført i 2021.

Hytten er fundamentert med støpte pilarer og kreosotstolper, med et stubbloft av bord og asfaltplater.

Utvendige vegger er utført med trekonstruksjoner og kledd med liggende trekledning.

På deler av den eldre bygningsmassen er ny kledning lagt utenpå den eksisterende tømmermannskledningen.

Takkonstruksjonen er et sperretak med saltakform, tekket med profilerte stålplater.

Den nye delen av hytten har en kaldtakskonstruksjon med plassbygde takstoler, isolert i undergurter mot første etasje, og luftet med ventil i gavl og luftespalter langs raft.

Undertaket er av duk.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål, og det er montert heldekkende pipebeslag over tak.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag med stubbloftsgulv, som er oppført på pilarer.

Vinduer er hovedsakelig en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2010, 2013 og 2020. Ytterdøren er en utadslående dør i tre av eldre årgang. Det er også en utadslående balkongdør og en heve-/skyvedør, begge med 2-lags isolerglass fra 2020, plassert på stue.

En altan omkranser deler av hytten, fundamentert med støpte pilarer og stolpesko. Den er oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. En enkel plassbygd trapp i tre leder ut fra balkongdøren på stue.

Ved siden av hytten er det et frittstående uthus på 8 kvadratmeter. Uthuset er oppført på pilarer med overbygning av trekonstruksjoner i bindingsverk, og har tak i saltaksform tekket med profilerte stålplater. Utvendig er uthuset kledd med tømmermannskledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Undertak på gammel del av hytten har passert halvparten av forventet levetid.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Taket har ikke snøfangere. Ved legging av dette taket var det krav til snøfangere, slike hytter inne på fjellet kan være utsatt for perioder med større snømengder. Hytten kan med tanke på alder og byggemetode ikke være dimensjonert for og lagre all snø på taket som snøfangere vil medføre.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledning som er ført helt ned til bakkenivå gir økt fare for fuktopptrekk i kledning.

Liggende kledning er lagt direkte på gammel tømmermannskledning uten utlekting og luftespalte. Tømmermannskledningen har også svært begrenset med lufting. Noe luft vil komme inn mellom på og underbord og sprekker rundt musklosser. Skjulte skader som råte kan ikke utelukkes.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Enkelte vinduer har ikke vannbrett over eller under vindu, det er istedenfor lagt omrammingsbord rett på bordkledning og vindu.

Innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge av vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

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

- Utvendig - Dører

Avvik: Døren bærer generelt preg av alders og bruksslitasjer med hakk/riper og sår.

Registrert noe sig i dørblad, døren tar noe i terskel.

Utett mellom dørblad og karm.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Stedvis knirk i gulv.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte dører har noe malingsflekker, riper/hakk, skruehull.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Løs dørklinke.

Manglende beslag.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Registrert manglende fuktsikring rundt enkelte pilarer.

Bruk trestolper, pilarer av trevirke ført ned i grunnen er en skadeutsatt løsning mtp.

Fuktopptrekk.

Manglende understøtting av bærebjelke med lang spennvidde. Gamle trestolper under bærebjelke er råteskadet, ny fundamentering med lettklinkerbetong er stablet opp, men understøtter ikke bjelke. Det er ikke registrert svikt i bjelkelag ved innvendig inspeksjon.

Registrert skjevhet i pilar under gammel del av hytten.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Avløpsrør under hytten er uisolert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Deler av terrasse har høyde over bakkenivå som stiller krav til rekkverk.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er skjev.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - 2

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Eneste og Olsen

Beskrivelse: Gulvbelegg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Firmanavn: Enes og Olsen

Beskrivelse: Av Enes og Olsen

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Liten bod ved siden av hytte er i dårlig stand, med utett tak og manglende vind.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har vært mus i gammel del av hytta. Ikke i oppholdsrom men tak/vegg.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elman AS

Beskrivelse: Nytt elanlegg i hele hytta.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Murerarbeid og tømrerarbeid er utført med egeninnsats.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Bygget på ny del, ca 49 m².

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Godkjent byggesøknad.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for

kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Påbygg oppført før vi kjøpte, ca 7 m2 var ikke søkt om. Så her er det ingen godkjent byggesøknad.

Innhold

BRA-i 88 kvm: Vindfang, bod, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 4 soverom

TBA 61 kvm: Terrasse og balkongareal

Uthus:

BRA-e 8 kvm: Uthus

Standard

Kjøkken

Kjøkken i 1. etasje fra 2021 med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplatene er i laminat med nedfelt vask og integrert platetopp. Det er mekanisk avtrekk over kokeplass og komfyrvakt er installert. Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom i 1. etasje fra 2021. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i himling. Badet er utstyrt med gulvmontert WC, servantinnredning, dusjhjørne med foldedører i glass og det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte i vindusventil.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, tregulv og teppegulv.

Vegger: Slett panel, laftepanel og skyggepanel.

Himling: Malt panel, beiset panel og ubehandlet panel.

De fleste overflater med vegg og himling i gammel del er malt opp i nyere tid.

Overflater i gammel del har bruksmerker som skruehull, hakk/riper og stedvise flekker på gulv. De fleste overflater i ny del fremstår som nytt, med unntak av stedvise flekker på vegg.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør av typen rør-i-rørsystem. Fordelerskap er plassert på badet. Rør ligger i all hovedsak skjult inne i konstruksjoner.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Avløpsrør ligger for det meste skjult inne i vegger og gulv.

- Ventilasjon: Ventilasjon via åpningsvinduer og vindusventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 188 liter fra 2020 er plassert i skyvedørgarderobe i gang. Berederen er plassert i et kar med lekkasjevarsler og

avrenning til sluk.

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

2024:

- Ny varmepumpe
- Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

2022:

- Nytt El-anlegg i hele hytten
- Nytt anlegg i hele hytten.

2021:

- Tilbygg stue/kjøkken
- Nytt kjøkken
- Innvendig røropplegg nytt
- Nytt bad
- Tilbygg

2020:

- Vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 2020
- Utadslående balkongdør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass datostemplet 2020.
- Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass datostemplet 2020
- Varmtvannsbereder er plassert i skyvedørsgarderobe i gang, denne rommer 188 liter

2013:

- Vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 2013

2010:

- Vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 2010

1981:

- Tilbygg

Parkering

Parkering på felles parkering. 150m med klopper inn til hytta.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

65327481

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)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via strøm, vedfyring og varmepumpe.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 2 565

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 4596,00

Årsgebyr renovasjon: kr 2105,00

Årlig avgift: kr 460,00

Totalt: kr 7161,00

Eiendomsskatt

Kr 4 596

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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 234, bruksnummer 1, festenummer 122 i Verdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg til hytte - 49 m²" på Innsvatnet 151, datert 05.08.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Privat vann

Privat septikanlegg

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan Storholmen hyttefelt - endring (plan-ID 2012009). Planen er en detaljregulering som regulerer et delareal på 600 kvadratmeter av eiendommen til fritidsbebyggelse med feltnavn BFR117.. 29.04.2013

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (ID 2008008), som trådte i kraft 26.04.2011. For et delareal på 600 kvadratmeter er det i kommuneplanen angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Det er igangsatt arbeid med en ny kommuneplanens arealdel (plan-ID 2022001), som foreligger som planforslag.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 800 (Transportgebyr bortfester)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

79 900 (Omkostninger totalt)

95 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 069 900 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 085 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 088 600 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 79 900

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Ansvarlig megler bistås av

Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

22.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Innsvatnet 151, 7660 VUKU
 VERDAL kommune
 gnr. 234, bnr. 1, fnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 13.09.2025

Oppdragsnr.: 22588-1013

Referansenummer: KY4555

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

Medansvarlig

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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en fritidsbolig på en etasje.
Hytten er oppført på pilarer med overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning på fasader.
Sperretak med saltakform, teknet med profilerte stålplater.
Hytten består av en gammel del som er tilbygd i flere omganger i tillegg til en større del på ca. 49m² som er satt opp i 2021.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Tilbygg stue/kjøkken 2021
- Nytt kjøkken i 2021
- Ny varmepumpe i 2024
- Innvendig røropplegg nytt i 2021.
- Nytt tak i 2017 og 2021.
- Nytt El-anlegg i hele hytten i 2022.
- Nytt bad i 2021.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom med vesentlige oppgraderinger i nyere tid.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming via støy, vedfyring og varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Byggemeldte tegninger for opprinnelig hytte fra 1972 og tilbygg i 1981 stemmer ikke med dagens bruk. Rom inndeling er betydelig omgjort.

Hytten har også et tilbygg ved siden av hovedinngang på ca 6m². Dette er ikke byggemeldt og har derfor ukjent årstall.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for tilbygg i 2021. Godkjent ferdigattest gjelder kun for tilbygg i 2021.

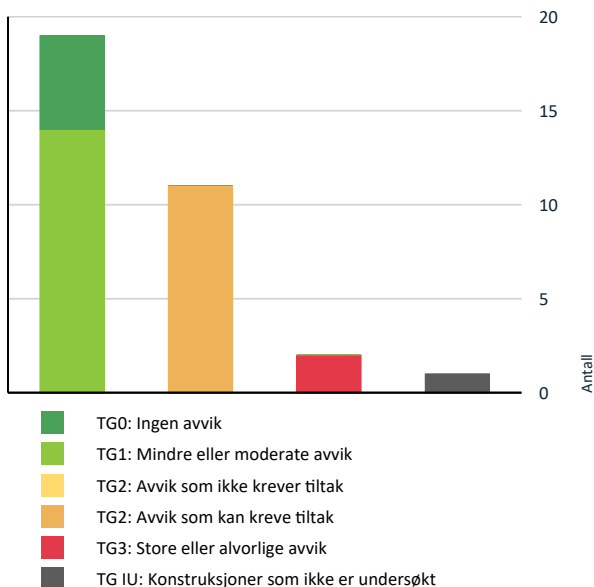
Uthus

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

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1972 og 1981, ingen stemmer med dagens bruk. Det er derfor ikke mulig å stadfeste byggeår.

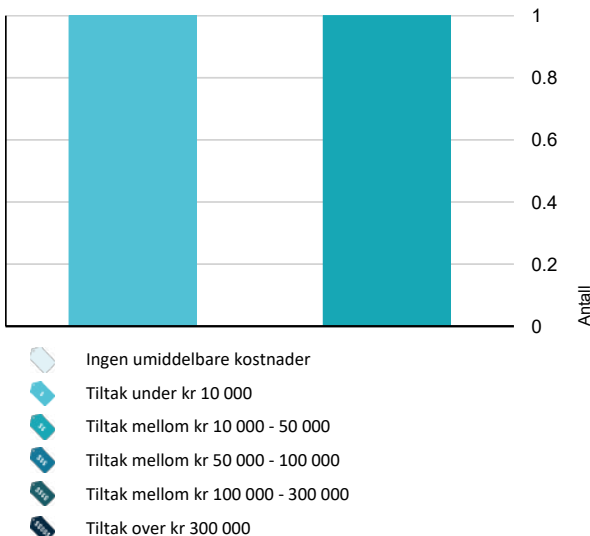
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Byggeåret er basert på datostempling på byggemeldte tegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg
------	---------

2021	Tilbygg
------	---------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekke med profilerte stålplater.

Nytt tilbygg har yttertak og forenklet undertak av duk fra 2021.

Tak over gammel del er ifølge forrige eier fra 2010. Her er gammel takteking brukt som undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak på gammel del av hytten har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner og jevnlig kontroll.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Heldekkende pipebeslag over tak.
Registrert mindre malingssøl på enkelte nedløp.
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Taket har ikke snøfangere. Ved legging av dette taket var det krav til snøfangere, slike hytter inne på fjellet kan være utsatt for perioder med større snømengder. Hytten kan med tanke på alder og byggemetode ikke være dimensjonert for og lagre all snø på taket som snøfangere vil medføre.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Lokal utbedring.

Veggkonstruksjon

Hytten har yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Ved enkelte vegger på gammel del er ny kledning lagt utenpå gammel tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledning som er ført helt ned til bakkenivå gir økt fare for fuktopptrekk i kledning.
Liggende kledning er lagt direkte på gammel tømmermannskledning uten utlekting og luftespalte. Tømmermannskledningen har også svært begrenset med lufting. Noe luft vil komme inn mellom på og underbord og sprekker rundt musklosser. Skjulte skader som råte kan ikke utelukkes.

Lokal utbedring.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over ny del av hytten er en kaldtakkonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventil i gavl og luftespalter langs raft.
Forenklet undertak av duk.
Adkomst til kaldloft via luke i gang.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over gammel del er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2- lags isolerglass stemplet 2020, 2010, 2013. Registrert noe avskalling i beis på enkelte omrammingsbord.

Vurdering av avvik:

- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Enkelte vinduer har ikke vannbrett over eller under vindu, det er istedenfor lagt omrammingsbord rett på bordkledning og vindu.

Innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge av vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.



Dører

Utadslående ytterdør i tre av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Døren bærer generelt preg av alders og- bruksslitasjer med hakk/riper og sår.
Registrert noe sig i dørblad, døren tar noe i terskel.
Utett mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.
Justering av dør må påregnes.



TG 1 Dører - 2

Utadslående balkongdør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass datostemplet 2020.
Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass datostemplet 2020



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan rundt deler av hytten. Fundamentert med støpte pilarer og stolpesko. Oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Terrasebord har noe værslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Deler av terrasse har høyde over bakkenivå som stiller krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Enkel plassbygd trapp i tre ut fra balkongdør på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

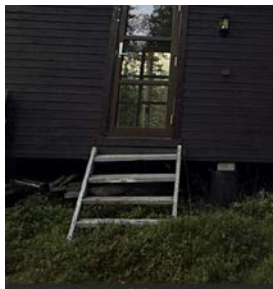
Trappen er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, tregulv, teppegulv

Vegger: Slett panel, laftepanel, skyggepanel panel.

Himlinger: Malt panel, beiset panel, ubehandlet panel.

De fleste overflater med vegg og himling i gammel del er malt opp i nyere tid.

Overflater i gammel del har noe bruksmerker med skruehull, hakk/riper og stedvise flekker på gulv.

De fleste overflater i ny del fremstår som nytt. Registrert stedvise flekker på vegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbloftsgulv, oppført på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk i gulv.

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.

Tilstandsrapport

Radon

Hytten er oppført på pilarer. Radon ikke relevant.

Pipe og ildsted

Hytten har installert en vedovn av nyere årgang med toppmontert stålpipe.



Innvendige dører

Innvendige dører av typen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har noe malingsflekker, riper/hakk, skruehull.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Løs dørklinke.

Manglende beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Justering av dører må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2021.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har våtromsplater og himling har malt panel.

Innredet med gulvmontert WC, servantinnredning, dusjhjørne med foldedører i glass og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i vindusventil.

Plastsluk i gulv.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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.

Jevnlig rens av sluk for å sikre fri avrenning anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

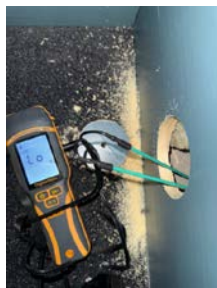
1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er opplyst fra 2021.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater i laminat med nedfelt vask og integrert platetopp.

Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap/fryseskap.

Komfyrvakt over koketopp.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Kjøkkenet fremstår i hovedsak som nytt.

Skapdører for kjøleskap/fryseskap tar noe i hverandre.

Front under vask er noe løs.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.
Fordelerskap er plassert på badet.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Bemerkes om at avløpsrør i til dels ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 2 Ventilasjon

Hytten har ikke ventilasjon utover åpningsvinduer og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i skyvedørsgarderobe i gang, denne rommer 188 liter og er fra 2020. Bereder er plassert i et kar med lekkasjevarsler og avrenning til sluk.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Skapet inneholder sikringer og måler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Nytt anlegg i hele hytten.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Selger er selv elektriker videre info om el-anlegg kan hentes fra selger.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

Hytten er oppført på støpte pilarer og kreosot stolper.
Stubbloft av bord og asfaltplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Registrert manglende fuksikring rundt enkelte pilarer.

Bruk trestolper, pilarer av trevirke ført ned i grunnen er en skadeutsatt løsning mtp. Fuktopptrekk.

Manglende understøtting av bærebjelke med lang spennvidde. Gamle trestolper under bærebjelke er råteskadet, ny fundamentering med lettklinkerbetong er stablet opp, men understøtter ikke bjelke. Det er ikke registrert svikt i bjelkelag ved innvendig inspeksjon.

Registrert skjevhet i pilar under gammel del av hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Lokale skjevheter må kunne påregnes løpende mellom de ulike årstidene.



TG 0 Terrenghold

Terrengholdene rundt hytten er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger i plast, etablert i 2017.

Felles pumpestasjon for vann til hyttefeltet, ikke kontrollert.

Videre er det felles septiktank for feltet, ikke kontrollert.

Storholmen Drift SA drifter anlegg og står for vedlikehold.

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

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Avløpsrør under hytten er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Frostsikring av rør.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Ved siden av hytten er det et frittstående uthus på 8 m2.

Uthuset er oppført på pilarer med overbygning av trekonstruksjoner i bindingsverk, tak i saltaksform tekket med profilerte stålplater. Utvendig kledd med tømmermannskledning.

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

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

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

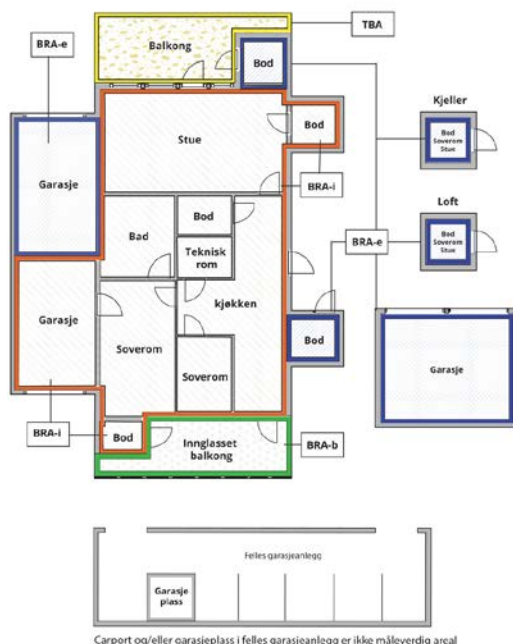
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	88			88	61
SUM	88				61
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger for opprinnelig hytte fra 1972 og tilbygg i 1981 stemmer ikke med dagens bruk. Rom inndeling er betydelig omgjort.

Hytten har også et tilbygg ved siden av hovedinngang på ca 6m2. Dette er ikke byggemeldt og har derfor ukjent årstall.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for tilbygg i 2021.

Godkjent ferdigattest gjelder kun for tilbygg i 2021.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1972 og 1981, ingen stemmer med dagens bruk. Det er derfor ikke mulig å stadfeste byggeår.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	85	3
Uthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold				
5038 VERDAL	234	1	122	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet				
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato					
Innsvatnet 151											
Hjemmelshaver											
Gudding Hilde Ferstad, Gudding Snorre											

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i Sandvika i hyttefelt. Like i nærheten t til Svenskegrensa, ca. 62 km til Åre sentrum og ca.48 km til Verdal sentrum.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 170 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.08.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.08.1972		Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2025	
2	22.09.2025	
3	22.09.2025	
4	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KY4555>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Verdal	
Oppdragsnr.	
1709250039	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Ferstad Gudding	Snorre Gudding
Gateadresse	
Innsvatnet 151	
Poststed	Postnr
VUKU	7660
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	65327481

Document reference: 1709250039

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gulvbelegg.
Arbeid utført av	Eneste og Olsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Av Enes og Olsen
-------------	------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Liten bod ved siden av hytte er i dårlig stand, med utett tak og manglende vind.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært mus i gammel del av hytta. Ikke i oppholdsrom men tak/vegg.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elanlegg i hele hytta.
Arbeid utført av	Elman AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1709250039

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Murerarbeid og tømmerarbeid er utført med egeninnsats.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget på ny del, ca 49 m2.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent byggesøknad.

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygg oppført før vi kjøpte, ca 7 m2 var ikke søkt om. Så her er det ingen godkjent byggesøknad.

Document reference: 1709250039

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1709250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Ferstad Gudding	87433f7c66e689bbf14e25 da4df37cc5b9f2670c	10.09.2025 09:27:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Snorre Gudding	753fd4d36fa82f2caddfd0 5b753a2883072245c0	01.09.2025 21:04:25 UTC	Signer authenticated by One time code

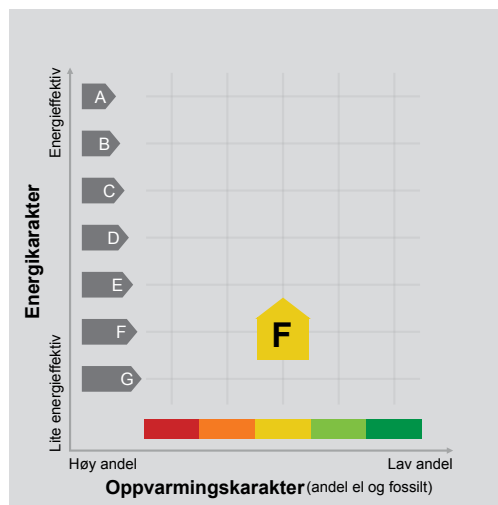
Document reference: 1709250039

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Innsvatnet 151
Postnummer	7660
Sted	VUKU
Kommunenavn	Verdal
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	122
Bygningsnummer	186019598
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168004
Dato	13.09.2025



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

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

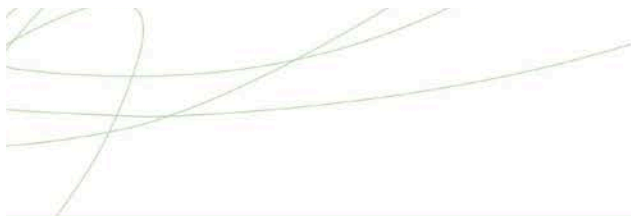
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1972
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 88
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 tilsvarende 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.



Verdal kommune

Plan, bygg og arealforvaltning

SNORRE GUDDING

REITVEGEN 91
7609 LEVANGER

FERDIGATTEST

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

Deres ref

Vår ref

2025/11938

Saksbehandler

Pål Anders Martinussen
Mob: 47468912

Dato

05.08.2025

Godkjent - Ferdigattest - Tilbygg til hytte - 234/1/122 Innsvatnet 151

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 04.08.2025.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for følgende tiltak:

- Tilbygg til hytte – 49 m²

Merknader:

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 tillatelsen 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

Dette dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Kopi til:

INNHERRED RENOVASJON IKS

Anne Lovise Liaklev

Tor Reidar Wigen

Svenn-Erik Grankvist

Bente Stornes Bjartnes

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 234, Bruksnr 1, Festenr 122	Kommune:	5038 Verdal
Adresse:		Grunnkrets:	607 Sul
Veiadresse:	Innsvatnet 151, gatenr 6023	Valgkrets:	24 Vuku
	7660 Vuku	Kirkesogn:	9150105 Vera og Vuku
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående punktbeste	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	1300310151	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.08.1972	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Punktbeste				

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
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5038/234/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5038/234/1/1	0,0
		Mottaker	5038/234/1/2	0,0
		Mottaker	5038/234/1/3	0,0
		Mottaker	5038/234/1/4	0,0
		Mottaker	5038/234/1/5	0,0
		Mottaker	5038/234/1/6	0,0
		Mottaker	5038/234/1/7	0,0
		Mottaker	5038/234/1/9	0,0
		Mottaker	5038/234/1/10	0,0
		Mottaker	5038/234/1/11	0,0
		Mottaker	5038/234/1/12	0,0
		Mottaker	5038/234/1/14	0,0
		Mottaker	5038/234/1/15	0,0
		Mottaker	5038/234/1/16	0,0
		Mottaker	5038/234/1/17	0,0
		Mottaker	5038/234/1/18	0,0
		Mottaker	5038/234/1/19	0,0
		Mottaker	5038/234/1/20	0,0
		Mottaker	5038/234/1/21	0,0
		Mottaker	5038/234/1/22	0,0
		Mottaker	5038/234/1/23	0,0
		Mottaker	5038/234/1/24	0,0
		Mottaker	5038/234/1/25	0,0
		Mottaker	5038/234/1/26	0,0
		Mottaker	5038/234/1/27	0,0
		Mottaker	5038/234/1/28	0,0
		Mottaker	5038/234/1/29	0,0
		Mottaker	5038/234/1/30	0,0
		Mottaker	5038/234/1/31	0,0
		Mottaker	5038/234/1/32	0,0
		Mottaker	5038/234/1/33	0,0
		Mottaker	5038/234/1/34	0,0
		Mottaker	5038/234/1/35	0,0
		Mottaker	5038/234/1/36	0,0
		Mottaker	5038/234/1/37	0,0
		Mottaker	5038/234/1/38	0,0
		Mottaker	5038/234/1/39	0,0
		Mottaker	5038/234/1/40	0,0
		Mottaker	5038/234/1/41	0,0
		Mottaker	5038/234/1/42	0,0
		Mottaker	5038/234/1/43	0,0
		Mottaker	5038/234/1/44	0,0
		Mottaker	5038/234/1/45	0,0
		Mottaker	5038/234/1/46	0,0
		Mottaker	5038/234/1/47	0,0
		Mottaker	5038/234/1/48	0,0
		Mottaker	5038/234/1/49	0,0
		Mottaker	5038/234/1/50	0,0
		Mottaker	5038/234/1/51	0,0
		Mottaker	5038/234/1/52	0,0
		Mottaker	5038/234/1/53	0,0
		Mottaker	5038/234/1/54	0,0
		Mottaker	5038/234/1/55	0,0
		Mottaker	5038/234/1/56	0,0
		Mottaker	5038/234/1/57	0,0
		Mottaker	5038/234/1/58	0,0
		Mottaker	5038/234/1/59	0,0
		Mottaker	5038/234/1/60	0,0
		Mottaker	5038/234/1/61	0,0
		Mottaker	5038/234/1/62	0,0
		Mottaker	5038/234/1/63	0,0
		Mottaker	5038/234/1/64	0,0
		Mottaker	5038/234/1/65	0,0
		Mottaker	5038/234/1/66	0,0

Mottaker	5038/234/1/67	0,0
Mottaker	5038/234/1/68	0,0
Mottaker	5038/234/1/69	0,0
Mottaker	5038/234/1/70	0,0
Mottaker	5038/234/1/71	0,0
Mottaker	5038/234/1/72	0,0
Mottaker	5038/234/1/73	0,0
Mottaker	5038/234/1/74	0,0
Mottaker	5038/234/1/75	0,0
Mottaker	5038/234/1/76	0,0
Mottaker	5038/234/1/77	0,0
Mottaker	5038/234/1/78	0,0
Mottaker	5038/234/1/79	0,0
Mottaker	5038/234/1/80	0,0
Mottaker	5038/234/1/81	0,0
Mottaker	5038/234/1/82	0,0
Mottaker	5038/234/1/83	0,0
Mottaker	5038/234/1/84	0,0
Mottaker	5038/234/1/85	0,0
Mottaker	5038/234/1/86	0,0
Mottaker	5038/234/1/87	0,0
Mottaker	5038/234/1/93	0,0
Mottaker	5038/234/1/95	0,0
Mottaker	5038/234/1/99	0,0
Mottaker	5038/234/1/100	0,0
Mottaker	5038/234/1/101	0,0
Mottaker	5038/234/1/103	0,0
Mottaker	5038/234/1/104	0,0
Mottaker	5038/234/1/105	0,0
Mottaker	5038/234/1/106	0,0
Mottaker	5038/234/1/107	0,0
Mottaker	5038/234/1/108	0,0
Mottaker	5038/234/1/109	0,0
Mottaker	5038/234/1/110	0,0
Mottaker	5038/234/1/111	0,0
Mottaker	5038/234/1/112	0,0
Mottaker	5038/234/1/113	0,0
Mottaker	5038/234/1/114	0,0
Mottaker	5038/234/1/115	0,0
Mottaker	5038/234/1/116	0,0
Mottaker	5038/234/1/117	0,0
Mottaker	5038/234/1/118	0,0
Mottaker	5038/234/1/119	0,0
Mottaker	5038/234/1/120	0,0
Mottaker	5038/234/1/121	0,0
Mottaker	5038/234/1/122	0,0
Mottaker	5038/234/1/123	0,0
Mottaker	5038/234/1/124	0,0
Mottaker	5038/234/1/125	0,0
Mottaker	5038/234/1/126	0,0
Mottaker	5038/234/1/127	0,0
Mottaker	5038/234/1/128	0,0
Mottaker	5038/234/1/129	0,0
Mottaker	5038/234/1/132	0,0
Mottaker	5038/234/1/133	0,0
Mottaker	5038/234/1/134	0,0
Mottaker	5038/234/1/135	0,0
Mottaker	5038/234/1/136	0,0
Mottaker	5038/234/1/137	0,0
Mottaker	5038/234/1/138	0,0
Mottaker	5038/234/1/139	0,0
Mottaker	5038/234/1/140	0,0
Mottaker	5038/234/1/141	0,0
Mottaker	5038/234/1/142	0,0
Mottaker	5038/234/1/143	0,0
Mottaker	5038/234/1/144	0,0
Mottaker	5038/234/1/145	0,0
Mottaker	5038/234/1/146	0,0

Mottaker	5038/234/1/147	0,0
Mottaker	5038/234/1/148	0,0
Mottaker	5038/234/1/149	0,0
Mottaker	5038/234/1/150	0,0
Mottaker	5038/234/1/151	0,0
Mottaker	5038/234/1/152	0,0
Mottaker	5038/234/1/153	0,0
Mottaker	5038/234/1/154	0,0
Mottaker	5038/234/1/155	0,0
Mottaker	5038/234/1/156	0,0
Mottaker	5038/234/1/157	0,0
Mottaker	5038/234/1/158	0,0
Mottaker	5038/234/1/159	0,0
Mottaker	5038/234/1/160	0,0
Mottaker	5038/234/1/161	0,0
Mottaker	5038/234/1/162	0,0
Mottaker	5038/234/1/163	0,0
Mottaker	5038/234/1/164	0,0
Mottaker	5038/234/1/165	0,0
Mottaker	5038/234/1/166	0,0
Mottaker	5038/234/1/167	0,0
Mottaker	5038/234/1/168	0,0
Mottaker	5038/234/1/169	0,0
Mottaker	5038/234/1/170	0,0
Mottaker	5038/234/1/171	0,0
Mottaker	5038/234/1/172	0,0
Mottaker	5038/234/1/173	0,0
Mottaker	5038/234/1/174	0,0
Mottaker	5038/234/1/175	0,0
Mottaker	5038/234/1/176	0,0
Mottaker	5038/234/1/177	0,0
Mottaker	5038/234/1/178	0,0
Mottaker	5038/234/1/179	0,0
Mottaker	5038/234/1/180	0,0
Mottaker	5038/234/1/181	0,0
Mottaker	5038/234/1/182	0,0
Mottaker	5038/234/1/183	0,0
Mottaker	5038/234/1/184	0,0
Mottaker	5038/234/1/185	0,0
Mottaker	5038/234/1/186	0,0
Mottaker	5038/234/1/187	0,0
Mottaker	5038/234/1/188	0,0
Mottaker	5038/234/1/189	0,0
Mottaker	5038/234/1/190	0,0
Mottaker	5038/234/1/191	0,0
Mottaker	5038/234/1/192	0,0
Mottaker	5038/234/1/193	0,0
Mottaker	5038/234/1/194	0,0
Mottaker	5038/234/1/195	0,0
Mottaker	5038/234/1/196	0,0
Mottaker	5038/234/1/197	0,0
Mottaker	5038/234/1/198	0,0
Mottaker	5038/234/1/199	0,0
Mottaker	5038/234/1/200	0,0
Mottaker	5038/234/1/201	0,0
Mottaker	5038/234/1/202	0,0
Mottaker	5038/234/1/203	0,0
Mottaker	5038/234/1/204	0,0
Mottaker	5038/234/1/205	0,0
Mottaker	5038/234/1/206	0,0
Mottaker	5038/234/1/207	0,0
Mottaker	5038/234/1/208	0,0
Mottaker	5038/234/1/209	0,0
Mottaker	5038/234/1/210	0,0
Mottaker	5038/234/1/211	0,0
Mottaker	5038/234/1/212	0,0
Mottaker	5038/234/1/213	0,0
Mottaker	5038/234/1/214	0,0

Mottaker	5038/234/1/215	0,0
Mottaker	5038/234/1/216	0,0
Mottaker	5038/234/1/217	0,0
Mottaker	5038/234/1/218	0,0
Mottaker	5038/234/1/219	0,0
Mottaker	5038/234/1/220	0,0
Mottaker	5038/234/1/221	0,0
Mottaker	5038/234/1/222	0,0
Mottaker	5038/234/1/223	0,0
Mottaker	5038/234/1/224	0,0
Mottaker	5038/234/1/225	0,0
Mottaker	5038/234/1/226	0,0
Mottaker	5038/234/1/227	0,0
Mottaker	5038/234/1/228	0,0
Mottaker	5038/234/1/229	0,0
Mottaker	5038/234/1/230	0,0
Mottaker	5038/234/1/231	0,0
Mottaker	5038/234/1/232	0,0
Mottaker	5038/234/1/233	0,0
Mottaker	5038/234/1/234	0,0
Mottaker	5038/234/1/235	0,0
Mottaker	5038/234/1/236	0,0
Mottaker	5038/234/1/237	0,0
Mottaker	5038/234/1/238	0,0
Mottaker	5038/234/1/239	0,0
Mottaker	5038/234/1/240	0,0
Mottaker	5038/234/1/241	0,0
Mottaker	5038/234/1/242	0,0
Mottaker	5038/234/1/243	0,0
Mottaker	5038/234/1/244	0,0
Mottaker	5038/234/1/245	0,0
Mottaker	5038/234/1/246	0,0
Mottaker	5038/234/1/247	0,0
Mottaker	5038/234/1/248	0,0
Mottaker	5038/234/1/249	0,0
Mottaker	5038/234/1/250	0,0
Mottaker	5038/234/1/251	0,0
Mottaker	5038/234/1/252	0,0
Mottaker	5038/234/1/253	0,0
Mottaker	5038/234/1/254	0,0
Mottaker	5038/234/1/255	0,0
Mottaker	5038/234/1/256	0,0
Mottaker	5038/234/1/257	0,0
Mottaker	5038/234/1/258	0,0
Mottaker	5038/234/1/259	0,0
Mottaker	5038/234/1/260	0,0
Mottaker	5038/234/1/261	0,0
Mottaker	5038/234/1/262	0,0
Mottaker	5038/234/1/264	0,0
Mottaker	5038/234/1/265	0,0
Mottaker	5038/234/1/266	0,0
Mottaker	5038/234/1/267	0,0
Mottaker	5038/234/1/268	0,0
Mottaker	5038/234/1/269	0,0
Mottaker	5038/234/1/270	0,0
Mottaker	5038/234/1/271	0,0
Mottaker	5038/234/1/272	0,0
Mottaker	5038/234/1/273	0,0
Mottaker	5038/234/1/274	0,0
Mottaker	5038/234/1/275	0,0
Mottaker	5038/234/1/276	0,0
Mottaker	5038/234/1/277	0,0
Mottaker	5038/234/1/278	0,0
Mottaker	5038/234/1/279	0,0
Mottaker	5038/234/1/280	0,0
Mottaker	5038/234/1/281	0,0
Mottaker	5038/234/1/282	0,0
Mottaker	5038/234/1/283	0,0

Mottaker	5038/234/1/284	0,0
Mottaker	5038/234/1/285	0,0
Mottaker	5038/234/1/286	0,0
Mottaker	5038/234/1/287	0,0
Mottaker	5038/234/1/288	0,0
Mottaker	5038/234/1/289	0,0
Mottaker	5038/234/1/290	0,0
Mottaker	5038/234/1/291	0,0
Mottaker	5038/234/1/292	0,0
Mottaker	5038/234/1/293	0,0
Mottaker	5038/234/1/294	0,0
Mottaker	5038/234/1/295	0,0
Mottaker	5038/234/1/296	0,0
Mottaker	5038/234/1/297	0,0
Mottaker	5038/234/1/298	0,0
Mottaker	5038/234/1/299	0,0
Mottaker	5038/234/1/300	0,0
Mottaker	5038/234/1/301	0,0
Mottaker	5038/234/1/302	0,0
Mottaker	5038/234/1/303	0,0
Mottaker	5038/234/1/304	0,0
Mottaker	5038/234/1/305	0,0
Mottaker	5038/234/1/306	0,0
Mottaker	5038/234/1/307	0,0
Mottaker	5038/234/1/308	0,0
Mottaker	5038/234/1/309	0,0
Mottaker	5038/234/1/310	0,0
Mottaker	5038/234/1/311	0,0
Mottaker	5038/234/1/312	0,0
Mottaker	5038/234/1/313	0,0
Mottaker	5038/234/1/314	0,0
Mottaker	5038/234/1/315	0,0
Mottaker	5038/234/1/316	0,0
Mottaker	5038/234/1/317	0,0
Mottaker	5038/234/1/318	0,0
Mottaker	5038/234/1/319	0,0
Mottaker	5038/234/1/320	0,0
Mottaker	5038/234/1/321	0,0
Mottaker	5038/234/1/322	0,0
Mottaker	5038/234/1/323	0,0
Mottaker	5038/234/1/324	0,0
Mottaker	5038/234/1/325	0,0
Mottaker	5038/234/1/326	0,0
Mottaker	5038/234/1/327	0,0
Mottaker	5038/234/1/328	0,0
Mottaker	5038/234/1/329	0,0
Mottaker	5038/234/1/330	0,0
Mottaker	5038/234/1/331	0,0
Mottaker	5038/234/1/332	0,0
Mottaker	5038/234/1/333	0,0
Mottaker	5038/234/1/334	0,0
Mottaker	5038/234/1/335	0,0
Mottaker	5038/234/1/336	0,0
Mottaker	5038/234/1/337	0,0
Mottaker	5038/234/1/338	0,0
Mottaker	5038/234/1/339	0,0
Mottaker	5038/234/1/340	0,0
Mottaker	5038/234/1/341	0,0
Mottaker	5038/234/1/342	0,0
Mottaker	5038/234/1/343	0,0
Mottaker	5038/234/1/344	0,0
Mottaker	5038/234/1/345	0,0
Mottaker	5038/234/1/346	0,0
Mottaker	5038/234/1/347	0,0
Mottaker	5038/234/1/348	0,0
Mottaker	5038/234/1/349	0,0
Mottaker	5038/234/1/350	0,0
Mottaker	5038/234/1/351	0,0

			Mottaker	5038/234/1/352	0,0
			Mottaker	5038/234/1/353	0,0
			Mottaker	5038/234/1/354	0,0
			Mottaker	5038/234/1/355	0,0
			Mottaker	5038/234/1/356	0,0
			Mottaker	5038/234/1/357	0,0
			Mottaker	5038/234/1/358	0,0
			Mottaker	5038/234/1/359	0,0
			Mottaker	5038/234/1/360	0,0
			Mottaker	5038/234/1/361	0,0
			Mottaker	5038/234/1/362	0,0
			Mottaker	5038/234/1/363	0,0
			Mottaker	5038/234/1/364	0,0
			Mottaker	5038/234/1/365	0,0
			Mottaker	5038/234/1/366	0,0
			Mottaker	5038/234/1/367	0,0
			Mottaker	5038/234/1/368	0,0
			Mottaker	5038/234/1/369	0,0
			Mottaker	5038/234/1/370	0,0
			Mottaker	5038/234/1/371	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	29.12.2014	Berørt	5038/234/1	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2014	Berørt	5038/234/1/122	0,0
Avtale om eksisterende grense	Forretning:	26.03.2014	Berørt	1721/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.04.2014	Berørt	5038/234/1	0,0
			Berørt	5038/234/1/4	0,0
			Berørt	5038/234/1/5	0,0
			Berørt	5038/234/1/6	0,0
			Berørt	5038/234/1/9	0,0
			Berørt	5038/234/1/11	0,0
			Berørt	5038/234/1/14	0,0
			Berørt	5038/234/1/15	0,0
			Berørt	5038/234/1/17	0,0
			Berørt	5038/234/1/20	0,0
			Berørt	5038/234/1/25	0,0
			Berørt	5038/234/1/67	0,0
			Berørt	5038/234/1/74	0,0
			Berørt	5038/234/1/76	0,0
			Berørt	5038/234/1/93	0,0
			Berørt	5038/234/1/95	0,0
			Berørt	5038/234/1/100	0,0
			Berørt	5038/234/1/101	0,0
			Berørt	5038/234/1/103	0,0
			Berørt	5038/234/1/104	0,0
			Berørt	5038/234/1/105	0,0
			Berørt	5038/234/1/106	0,0
			Berørt	5038/234/1/107	0,0
			Berørt	5038/234/1/109	0,0
			Berørt	5038/234/1/110	0,0
			Berørt	5038/234/1/111	0,0
			Berørt	5038/234/1/114	0,0
			Berørt	5038/234/1/115	0,0
			Berørt	5038/234/1/116	0,0
			Berørt	5038/234/1/117	0,0
			Berørt	5038/234/1/118	0,0
			Berørt	5038/234/1/119	0,0
			Berørt	5038/234/1/120	0,0
			Berørt	5038/234/1/121	0,0
			Berørt	5038/234/1/122	0,0
			Berørt	5038/234/1/123	0,0
			Berørt	5038/234/1/124	0,0
			Berørt	5038/234/1/126	0,0
			Berørt	5038/234/1/129	0,0
			Berørt	5038/234/1/137	0,0
			Berørt	5038/234/1/139	0,0
			Berørt	5038/234/1/140	0,0
			Berørt	5038/234/1/141	0,0

			Berørt	5038/234/1/142	0,0
			Berørt	5038/234/1/145	0,0
			Berørt	5038/234/1/160	0,0
			Berørt	5038/234/1/171	0,0
			Berørt	5038/234/1/344	0,0
			Berørt	5038/234/1/346	0,0
			Berørt	5038/234/1/347	0,0
			Berørt	5038/234/1/348	0,0
			Berørt	5038/234/1/349	0,0
			Berørt	5038/234/1/350	0,0
			Berørt	5038/234/1/351	0,0
			Berørt	5038/234/1/352	0,0
			Berørt	5038/234/1/353	0,0
			Berørt	5038/234/1/354	0,0
			Berørt	5038/234/1/355	0,0
			Berørt	5038/234/1/356	0,0
			Berørt	5038/234/1/357	0,0
			Berørt	5038/234/1/358	0,0
			Berørt	5038/234/1/359	0,0
			Berørt	5038/234/1/360	0,0
			Berørt	5038/234/1/361	0,0
			Berørt	5038/234/1/362	0,0
			Berørt	5038/234/1/363	0,0
			Berørt	5038/234/1/364	0,0
			Berørt	5038/234/1/365	0,0
			Berørt	5038/234/1/366	0,0
			Berørt	5038/234/1/367	0,0
			Berørt	5038/234/1/368	0,0
			Berørt	5038/234/1/369	0,0
			Berørt	5038/234/1/370	0,0
			Berørt	5038/234/1/371	0,0
			Berørt	5038/234/9	0,0
			Berørt	5038/234/10	0,0
			Berørt	5038/234/11	0,0
			Berørt	5038/234/12	0,0
			Berørt	5038/234/13	0,0
			Berørt	5038/234/14	0,0
			Berørt	5038/234/17	0,0
			Berørt	5038/234/18	0,0
			Berørt	5038/234/19	0,0
			Berørt	5038/234/20	0,0
			Berørt	5038/234/21	0,0
			Berørt	5038/234/22	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.06.2009	Avgiver	5038/234/1/122	0,0
	Matrikkelført:	04.06.2009			
Annen forretningstype	Forretning:	29.08.2008	Avgiver	5038/234/1/122	0,0
	Matrikkelført:	29.08.2008			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Innsvatnet 151	Fritidsbolig	90,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

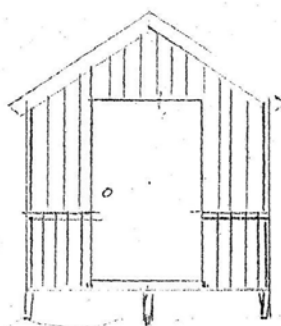
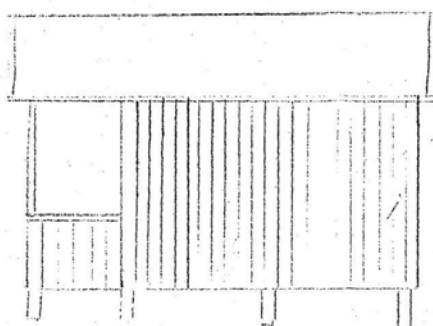
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	90,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	186019598			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

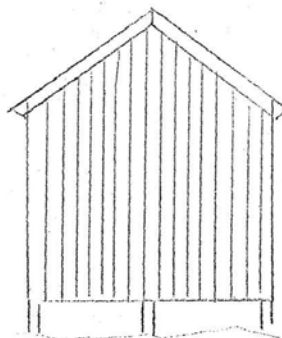
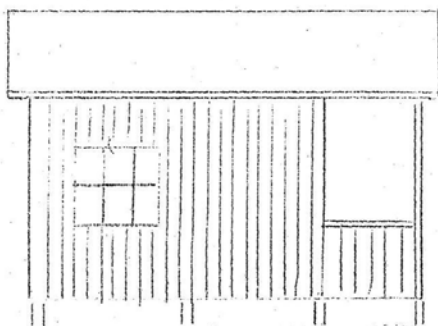
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				90,0	90,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



VERDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14. JULI 1981
J. Nr. 995
Ark. Nr. B

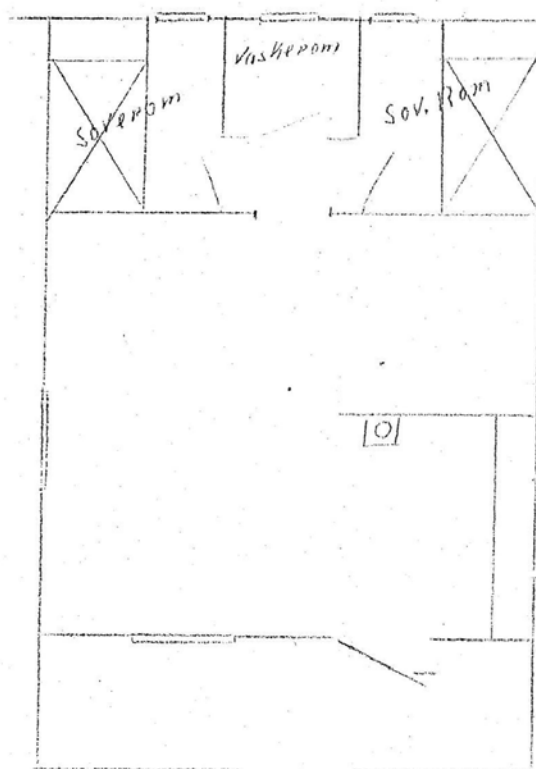


12/8-81
linierad og snitta Skogforvaltning
v. rothm Lxx

VERDAL BYGGESAKS
Sak R-246/87
17.8.87
GODKJENT

Fasader Uthus
Mål: 1:50

St. Linsjens Kart



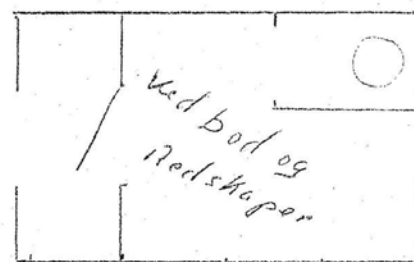
VERDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

14. JULI 1981

J. Nr. _____

AM: Nr. _____

Ut hús



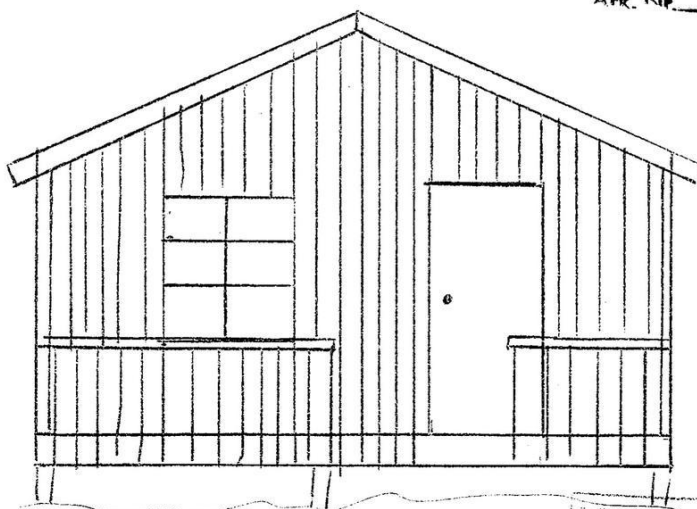
Mål 1:50

7
VERDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

14. JULI 1981

J. Nr. 996

Ark. Nr. B-ark.



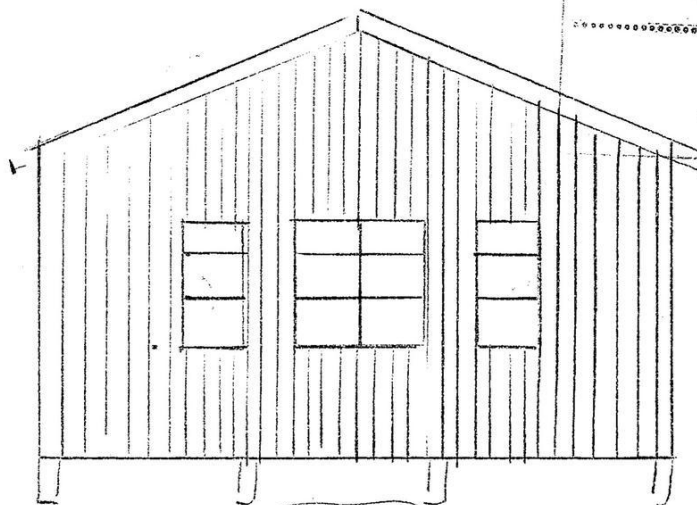
VERDAL BYGNINGSRÅD

Sak R-268/81

Dato 10.9.81

Valdtekt GODKJENT

Bygningssekt.

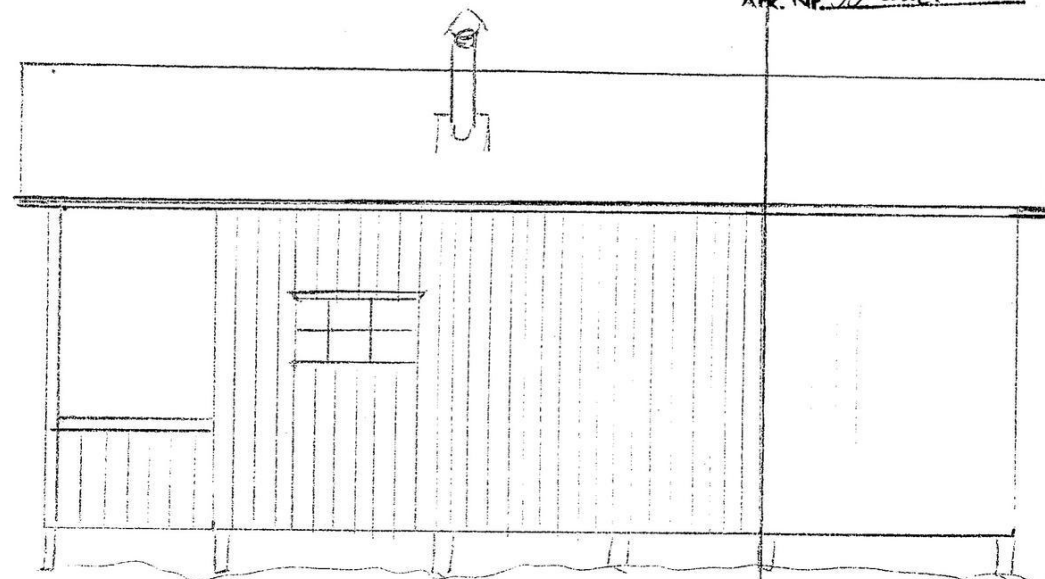


Fasader Mål 1:50

VERDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

14. JULI 1981

J. Nr. 976
Ark. Nr. B ark.



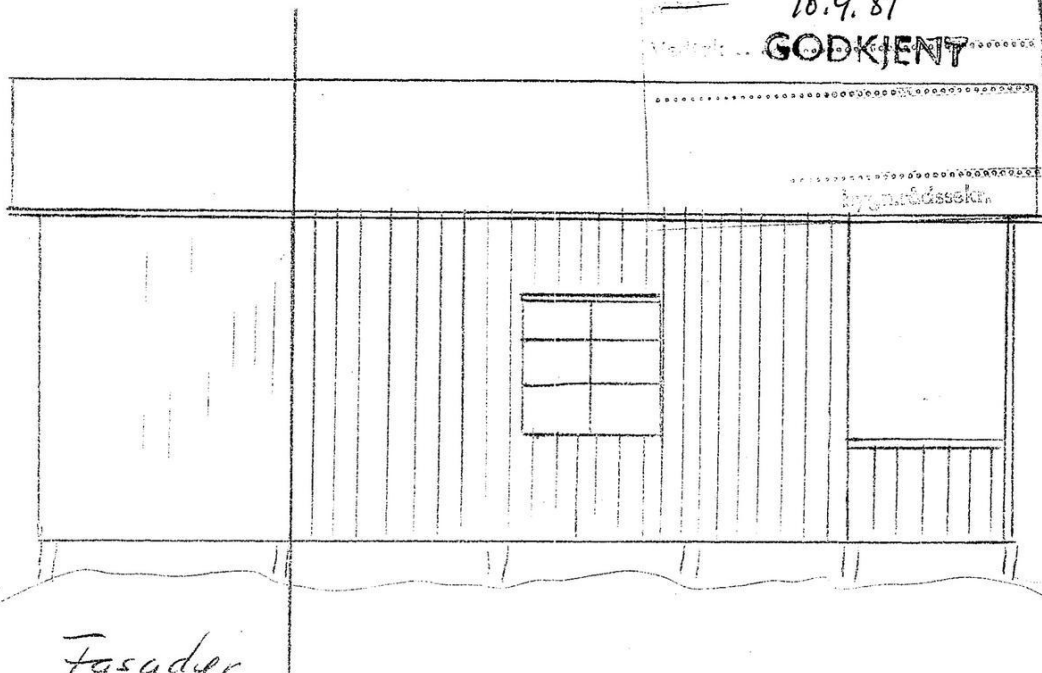
VERDAL BYGGEKONTOR

R-268/81

10.9.81

GODKJENT

Byggesaksnr.

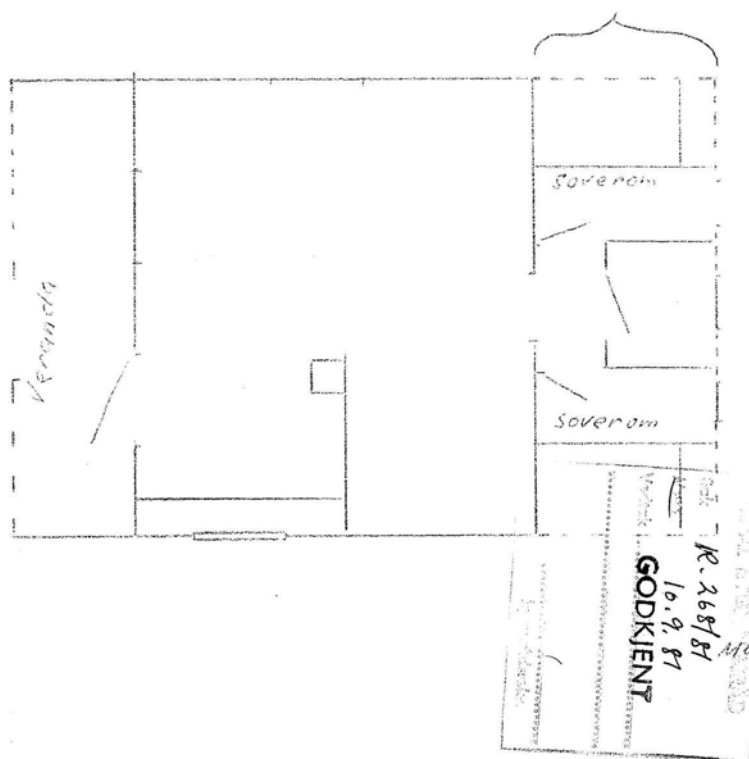


Fasader

Mål 1:50

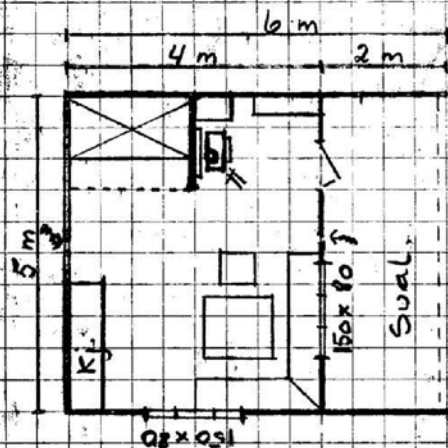
Plan hytte

Søknad om tilbygg
gjelder dette

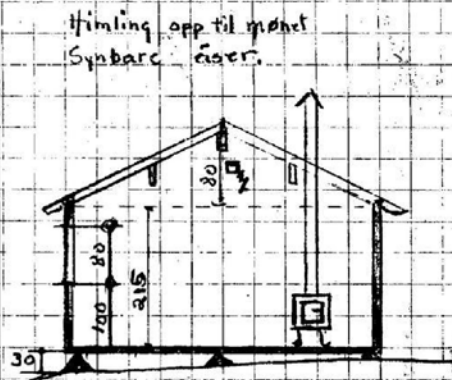


Mål: 1:50

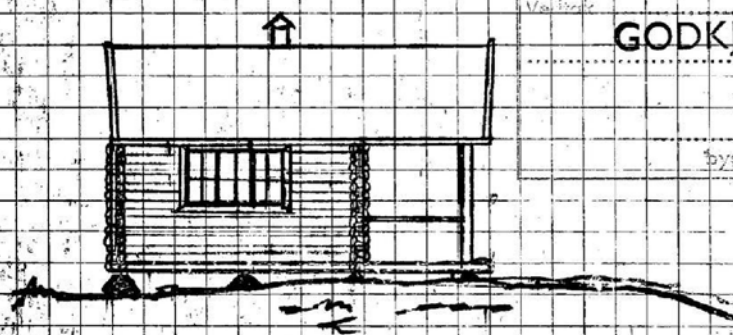
VERDAL KOMMUNE
TEKNSK ETAT
14. JUN 1987
J.N. 996
Ark. Nr. 13-ark.



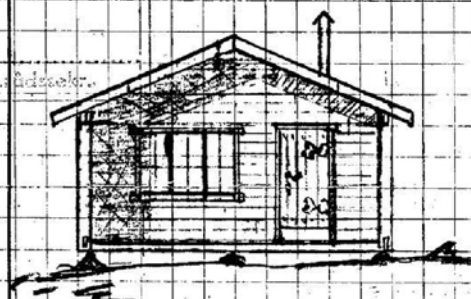
PLAN AV HYTTE



SNITT GJ. HYTTE



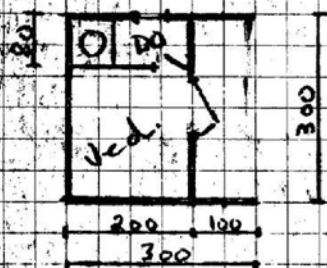
LANGFASADE HYTTE mot sydvest.



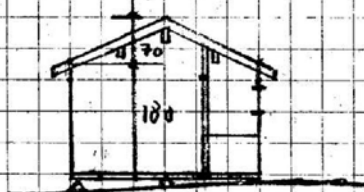
GAVLFASADE HYTTE Syd-øst.

137 72
1714

GODKJENT



PLAN UTHUS



SNITT UTHUS



FASADE UTHUS

UTV. KLEDNING: LÆTET PLANK

TAKTEKNING: A. TAKPAPP

UTV. FARGE: BRUN BEIS

TAKFARGE: Grå

TAKVINKEL: 25°

HØYDE FUNDAMENT: Ø.S! 10 cm
N.S! 30 cm

Kommune: 5038 Verdal

Eiendom: 5038/234/1/122/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 3.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunen

0 25 50 m

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

Kommune: 5038 Verdal

Eiendom: 5038/234/1/122/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

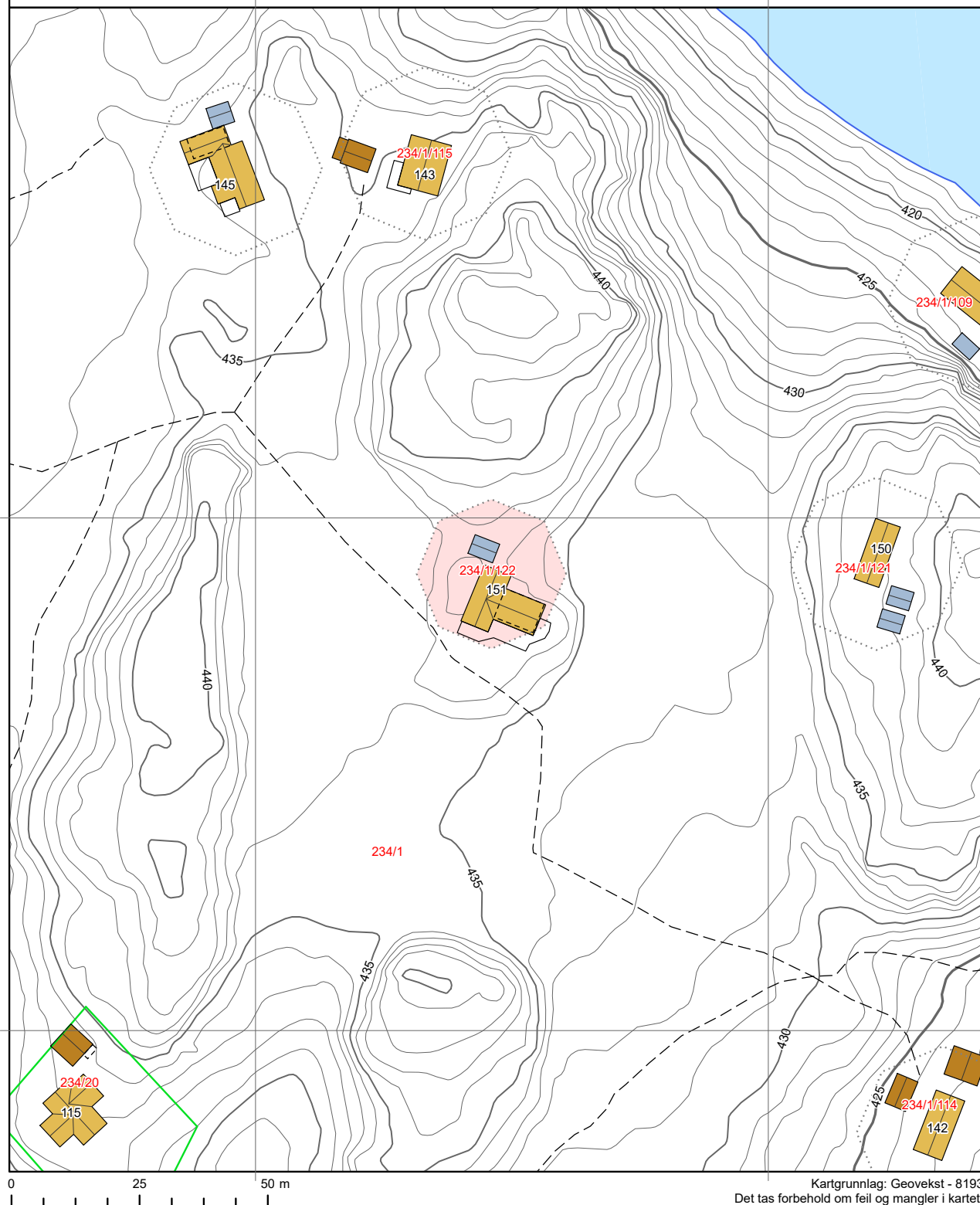
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 3.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

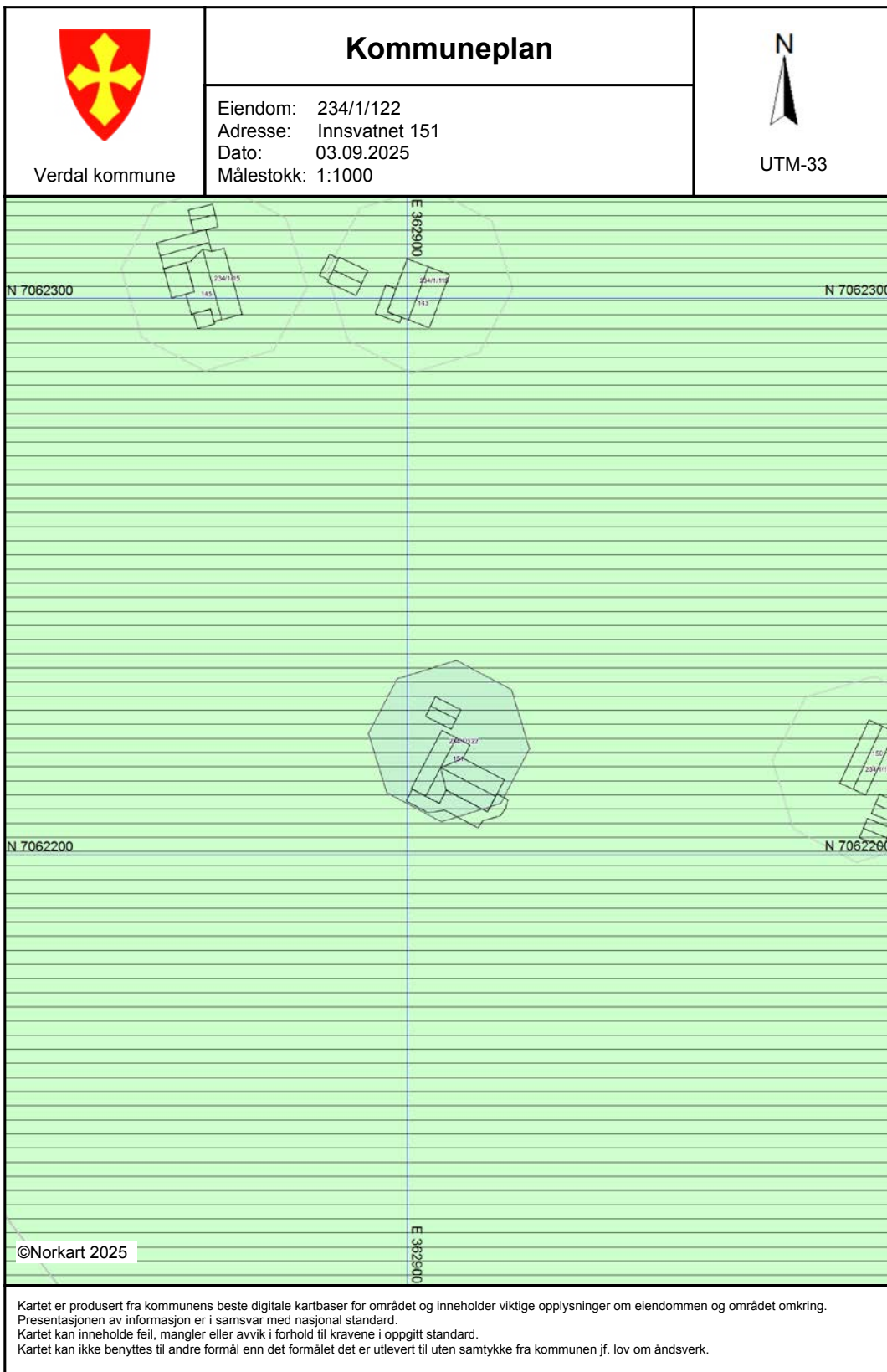
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

 Fritidsbebyggelse

 Friluftsmål

 Friluftsområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Formålsgrænse

 Påskrift feltnavn



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 18.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 8731030
Kommune: 5038 Verdal
Gårdsnr: 234
Bruksnr: 1
Festenr: 122
Adresse: Innsvatnet 151, 7660 Vuku

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Ildsted som er registrert: Dovre CB250 på stua.

Det ble gjennomført tilsyn av denne eiendommen 23.08.18, og feiing 29.08.18.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Årlig avgift 460.-.

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

Ved oppussing av hytta, oppfordres ny eier og ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

Nabolagsprofil

Innsvatnet 151

Høyde over havet

440 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes 1 t 29 min 🚗

Avstand til byer

Verdalsøra 41 min 🚗

Levanger 47 min 🚗

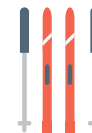
Steinkjer 1 t 2 min 🚗

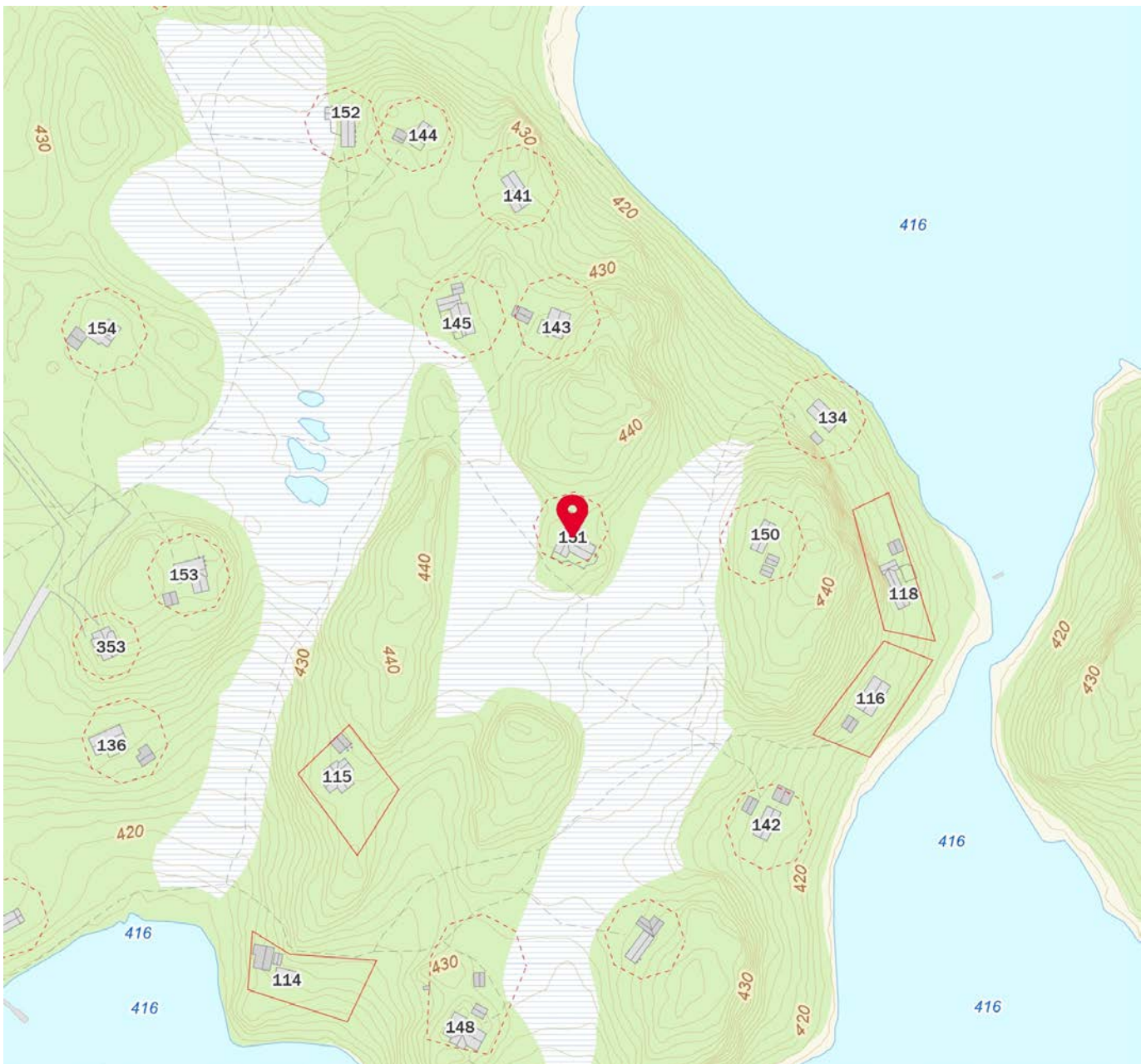
Trondheim 1 t 55 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 89 m
- 28 km preparert løype innenfor 15 km





Statskog SF
Postboks 174
2402 Elverum

Vår referanse:
1709250039

Vår saksbehandler:
Susanne Jæger
Kongensøy

Telefon:
413 49 425

Vår dato:
03.09.2025

**Salg av Innsvatnet 151, 7660 Vuku,
gnr. 234, bnr. 1, fnr. 122 (Ideell andel 1/1) i Verdal kommune
Eier: Snorre Gudding og Hilde Ferstad Gudding**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1.982,- kroner Forfallsdato: 20.01.2025

Neste avtalte regulering: 2026

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2025

Avtalt utløp av festekontrakten: 04.02.2060

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne — kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? —

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei 3.800,- kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt? ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: Pakhus Sendes

+ 1.000,- per
opplysningen.

Bortfesteres underskrift

 Statskon SF

Telefonnummer

7421 30 00

E-post

kontakt@statskon.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Innsvatnet 151
7660 VUKU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre