



aktiv.

Bårdshaugen 17, 7655 VERDAL

**Nydelig enebolig med langstrak utsikt mot sjøen. Betydelig renoverert. Skjermet tomt i rolig blindgate. 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 4 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 118 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 808 600,-  
**Selger:** Mathias Støfringshaug  
Christina Aksnes Gridseth

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 181/189 kvm  
**Tomtstr.:** 773.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 141  
**Oppdragsnr.:** 1709250012

# Din nye bolig?

Velkommen til Bårdshaugen 17!

Nydelig enebolig beliggende i et attraktivt boligfelt på Trones. Like ved er barnehage, golfbane og flotte turområder. Promenade hele vegen inn til sentrum. Huset ligger usjenerende til med en lettstelt og skjermet hage.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Bruksendret til 5 godkjente soverom (to av rommene brukes i dag som trimrom og kjellerstue).
- Tak fra 2007. (se pkt. moderniseringer i salgsoppgave)
- Godt vedlikeholdt og oppusset.
- Vedovn, varmepumpe og gulvvarme i flere rom.
- Egen grovinngang til vaskerom.
- Alle vinduer mot Nord 1. etg byttet ca. 2002. Alle vinduer mot sør byttet i 2012 bortsett fra ett.
- Byttet bordkledning og etterisolert mot sør.
- Carport med El-bil lading.
- Smarthus med Future home og Plejd.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....            | 2   |
| Om eiendommen .....                | 4   |
| Tilstandsrapport .....             | 46  |
| Egenerklæring .....                | 75  |
| Energiattest .....                 | 80  |
| Nabolagsprofil .....               | 86  |
| Tegning mottatt fra kommunen ..... | 89  |
| Godkjenning bruksendring .....     | 90  |
| Kommunale avgifter .....           | 92  |
| Renovasjon .....                   | 94  |
| Situasjonskart .....               | 95  |
| Kommuneplankart .....              | 98  |
| Planopplysninger .....             | 100 |
| Budskjema .....                    | 108 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 181 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 189 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

Kjeller

9 m<sup>2</sup>

1. etasje

40 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carporten er ikke medregnet i boligens areal.

Carporten har et areal på ca. 16 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

773.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 773kvm.

Tomten er pent opparbeidet med borstein, singel, plenarealer, busker og hekker.

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

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Trones ca. 5 km nord for Verdal sentrum. Nært barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Flotte turområder med en av Norges beste golfbane i nærheten.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Knøttene idrettsbarnehage (1-5 år) 5.2 km

Maritvold barnehage (1-5 år) 5.8 km

Elvegården barnehage (1-5 år) 6.3 km

Skoler

Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 4.9 km

Ørmelen skole (1-7 kl.) 6.7 km

Vinne skole (1-7 kl.) 9.6 km

Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 4.9 km

Verdal videregående skole 7.4 km

Inderøy videregående skole 15.3 km

### **Bygningssakkyndig**

Åge Christian Holtermann Semb

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig er oppført i en etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning. Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall.

Vindu med isolerglass.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag - 2

Luftehatt:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert overflateavflassing på luftehatt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utføre vedlikehold av overflate.

Vinduer - 2

Boligens eldste vindu er et trevindu med 2-lags glass.

Dette er vindu i gavl på stue mot vest, vinduet er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble registrert at et glass er punktert.

Vinduet har mistet sin isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

En må påregne bytting av vinduet i nær fremtid.

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

Vinduer - 2

Boligens eldste vindu er et trevindu med 2-lags glass.

Dette er vindu i gavl på stue mot vest, vinduet er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble registrert at et glass er punktert.

Vinduet har mistet sin isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

En må påregne bytting av vinduet i nær fremtid.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse.

Terrassen har et betongdekke overlatt med fils.

Flis på dekket opplyse å være pålagt i 2015, det opplyses at det er foretatt utbedring av beslag i enden av terrassen.

Delvis takoverbygd.

Terrassen danner taktekking til underliggende rom.

Terrasser over innredet rom i underliggende konstruksjoner er og betegne som en risikokonstruksjon, ofte beheftet med lekkasjer eller kondenssskader i skjulte konstruksjoner som følge av feil oppbygging.

Det er viktig med jevnlig kontroll av tekking samt rengjøring for å sikre rask avrenning.

Videre er terrassen med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Terrassen har rekkverk med stående kledning.

Selger opplyser terrassen er overflatebehandlet våren 2025.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Terrasse 1.etg.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter, målt høyde er på 0,88 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.

Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk.

Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.

Det bør vurderes om det skal utføres tiltak med rekkverkshøyden, dette med tanke på sikkerhet.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Underetasjen er innredet med utforede vegger mot grunnmuren.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Utpreger kjellerlukt inne i utforet veggkonstruksjon registrert.

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

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

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Løpende observasjon av rom under terreng anbefales.

Utbedringer må påregnes.

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp.

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler håndlist på vegg.

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

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.

1. Etasje - Vaskerom

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ingen fall på gulv til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

Utføre jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut

og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

#### Sanitærutstyr og innredning

Selger har pusset og oljet benkeplate.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Blandebatteri er etablert i benkeplate, dette er en utsatt løsning med tanke på oppfukting av benkeplata, om det skulle være utettheter og at skjærekant ikke er fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Løpende observasjon av forholdet.

#### Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### Underetasje - Bad

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert misfarging belegg.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Gulv fungerer med dette avviket.

#### Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

#### Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### 1. etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Innredet med et gulvmontert wc og en enkel håndvask over skap.

Avtrekk via ventil i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Toalettrommet opplyses være pusset opp i 2022 og 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber.

Innvendig hovedstoppekrane etablert på bod underetasjen.

Vannmåler installert.

Forrige eier opplyste at det ble etablert ny innvendig hovedstoppekrane i 2010.

Nytt røropplegg etablert i boden i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Vannstopper koblet på stikkontakt.

Konsekvens/tiltak:

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

#### Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

#### Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i boligen.

Selger opplyser at det ikke er utført service på varmepumpa i deres eie.

Forrige eier opplyser at siste service på varmepumpa ble utført i 2021 samt enkelt vedlikehold av eier selv.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

#### Andre tiltak:

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

Utføre service.

Til opplysning:

Det anbefaler service hvert andre år på varmepumper.

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

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

#### Varmtvannstank

Varmtvannsbereder etablert på bod underetasjen, produksjonsår 2005 berederen rommer 198 liter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er nådd en alder på 20 år.

Konsekvens/tiltak:

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

#### Tomteforhold

##### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Utvendig fuktsikring består av slemmet mur overlagt med asfaltlim, dreneringsrør av tegl type, selger opplyser at det er lagt dobbel dreneringsrør av tegl.

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

En må påregne kostnader ved å etablere ny drenering og ny fuktsikring i nær fremtid.

#### Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående.

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Registrert fall på terreng inn mot boligen ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Terrengjusteringer må påregnes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

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

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

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper - 2

Trapp i terreng av tre.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Mangler rekkverk på trappa.

Trappa er glatt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Etablere rekkverk dette med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Lovlighet:

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

1.etasje:

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.

Vegg mellom entre og gang er fjernet.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Kjeller:

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

På tegninger står det Disp-rom, her er det etablert et soverom og kjellerstue.

Bod mot øst er kledd igjen ved yttervegg.

Rom med benevnelse Sportsrom er i dag et trimrom.

Rømningsvei i underetasjen er ivaretatt med rømning fra kjellervindu og utgang i fra etasjen samt en internttrapp.

Det foreligger bruksendring av underetasjen i kommunens arkiver datert 30.05.2025.

Nye planskisser er ikke mottatt Takstmann.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Åge Chr.

Holtermann Semb, datert 21.03.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

WC 1.etasje 2022: Nytt gulv og belysning. Kjøkken 2023: Aqua-alarm installert, Comfort Stjørdal Rør AS.

WC 1.etasje 2024: Ny innredning og servantbatteri, Comfort Stjørdal Rør AS, malte overflater

Bad 2024: Badekar med dusjvegg, egeninnsats.

Arbeid utført av Comfort Stjørdal Rør AS.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

Beskrivelse: Har en sjelden gang sett skolopender (ligner tusenbein) i bod. Alltid vært inntørket. Skolopender er IKKE et skadedyr.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

2022: Ny strøm opplagt og fornyet i store deler av 1.etasje, herunder stikkontakter, spotskiner og veggglamper.

Caverion. Installering av Pleid og smart strømstyring. Varmefolie gang og kjellerstue og nye stikkontakter kjellerstue, Caverion.

2023: Ny strøm og strømuttak vedrørende kjøkken, Verdal Elektrikerservice AS. 2024: Elbillader Easelader, Elman AS. 2024: Innstallering av Future Home, kobling varmemefolie gang 1.etasje, Elbil-lader og varmtvannsbereder, Elman AS. 2024: Montering av spotskinne kjøkken, stue og gang, egeninnsats. 2024: Byttet nye utelamper til inngangsparti, egeninnsats.  
Arbeid utført av Elman AS, Verdal Elektrikerservice AS, Caverion.

Pkt. 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:

Overflateoppussing herunder gips, listverk, gulvlegging, teppeflis, tapetsering, maling er gjort ved egeninnsats og dognad. Ny vedovn innsatt og ny glassdør mellom gang og stue. Hems i bod i carport. 2022: Lettvegg satt opp for avgrensning av soverom i sokkel-etasjen. 2023: Nytt kjøkken, levert og montert av Kvik Steinkjer. 2023: Byttet til frostsikker utekran. 2022/2024: Ny planløsning i 1.etasje inkluderer riving av ikke-bærende vegg mellom kjøkken og stue og vindfang og gang. 2024: Nytt vindusglass innsatt ifbm. oppussing av gang.

Pkt. 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: Hekk mot nabo, Bårdshaugen 17 står på nabogrensen. Dette var en muntlig avtale som ble gjort av tidligere eier.

## **Innhold**

Underetasje:

Gang, trimrom, bad, kjellerstue, to soverom og fire boder.

1. etasje:

Entré, gang, vaskerom, toalettrom, kjøkken og soverom. Utvendig bod.

## **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**

Opplysninger fra tidligere eier:

1994 Bad: Nytt gulvbelegg. Enes og Olsen AS. Nytt våtromsbelegg på vegg (belegg på våtroms sponplater) og våtromsmaling.

Ca. 2002: Byttet alle vinduene i 1. etg. mot nord.

2007: Nytt tak, Byggmester Kusli. Nye takhatter (lufting), nye takrenner på begge sider av huset, 2 nye nedløp fra takrenne. Blikk og ventilasjon AS.

2010: Nytt sikringsskap (automatsikringer) og nye kurser gang og kjøkken. Semi Elektro AS.

2011 Bad: Nytt klosett, S-Rør. Bad 2022: Nytt servantbatteri, S-Rør. Malt veggene med våtromsmaling. WC 1.etasje: Nytt klosett, S-Rør.

2012 Vaskerom: Nytt våtromsbelegg gulv. Enes og Olsen AS. Ny innredning. Ny vask og armatur, Trønder-Rør, Malt tak og vegger.

2012: Byttet bordkledning og la inn ekstra isolasjon i 1. etg. mot sør.

2012: Byttet begge ytterdørene.

2012: Byttet alle vinduene i 1. etg. mot sør. Ett vindu mot vest er ikke byttet. Dette er punktert.

2015: Flislagt terrasse, Mur og puss AS. Reklamasjonssak. Enes og Olsen AS rettet opp i feil som Mur og Puss AS har gjort i Mai 2022.

2018: Byttet bordkledning i sokkel mot nord.

2019: Byttet ytterdør i sokkel.

2020: Byttet inntaksboks og sikring, blendet av kabel i kjeller, installerte ny stikk stue, NTE Elektro AS.

2021: Byttet gulv i bod i carport.

Gjort i vårt eie:

2022 WC 1.etasje: Nytt gulv og belysning.

2022: Ny strøm opplagt og fornyet i store deler av 1.etasje, herunder stikkontakter, spotskinner og veggglamper.

2022: Lettvegg satt opp for avgrensning av soverom i sokkel-etasjen.

2022/2024: Ny planløsning i 1.etasje inkluderer riving av ikke-bærende vegg mellom kjøkken og stue og vindfang og gang.

2023 Nytt kjøkken fra Kvik: Aqua-alarm installert, Comfort Stjørdal Rør AS.  
2023: Ny strøm og strømuttak vedrørende kjøkken, Verdal Elektrikerservice AS.  
2023: Nytt kjøkken, levert og montert av Kvik Steinkjer.  
2023: Byttet til frostsikker utekran.

2024 WC 1.etasje: Ny innredning og servantbatteri, Comfort Stjørdal Rør AS, malte overflater  
2024: Elbillader Ease-lader, Elman AS.  
2024: Innstallering av Future Home, kobling varmemefolie gang 1.etasje, Elbil-lader og varmtvannsbereder, Elman AS.  
2024: Montering av spotskinne kjøkken, stue og gang, egeninnsats.  
2024: Byttet nye utelamper til inngangsparti, egeninnsats  
2024 Bad: Badekar med dusjvegg, egeninnsats.  
2024: Nytt vindusglass innsatt ifbm. oppussing av gang.

Innstallering av Pleid og smart strømstyring. Varmefolie gang og kjellerstue og nye stikkontakter kjellerstue, Caverion.

Overflateoppussing herunder gips, listverk, gulvlegging, teppeflis, tapetsering, maling er gjort ved egeninnsats og dugnad.  
- Ny vedovn innsatt og ny glassdør mellom gang og stue.  
- Ny hems i bod i carport.

### **Parkering**

Parkering i Carport tilknyttet bolig og på gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Utdanningsforbundet

### **Polisenummer**

7145723

### **Diverse**

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

### Info strømforbruk

Forbruk 2024: 24.623 kwh.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

### Info kommunale avgifter

Renovasjon: kr. 5.051,25

Vann og avløp: kr. 9.723,72 (for 2024)

Eiendomsskatt: kr. 4.500,-

Årsgebyr for feiing og tilsyn: kr. 460,-

Følgende er opplyst fra Verdal kommune:

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

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

### Formuesverdi primær

Kr 520 003

### Formuesverdi primær år

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 080 013

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud 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 6, bruksnummer 141 i Verdal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5038/6/141:

01.12.1976 - Dokumentnr: 13503 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5038 Gnr:6 Bnr:115

01.01.2018 - Dokumentnr: 93039 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1721 Gnr:6 Bnr:141

**Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, nåværende.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Tronestangen / Nordskaget datert 06.01.1976 kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

4 690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

118 600 (Omkostninger totalt)

134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 827 300 (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 118 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **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.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 990 Visninger per stk. Maks 2 stk
- 8 000 Fotograf
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 77 765

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

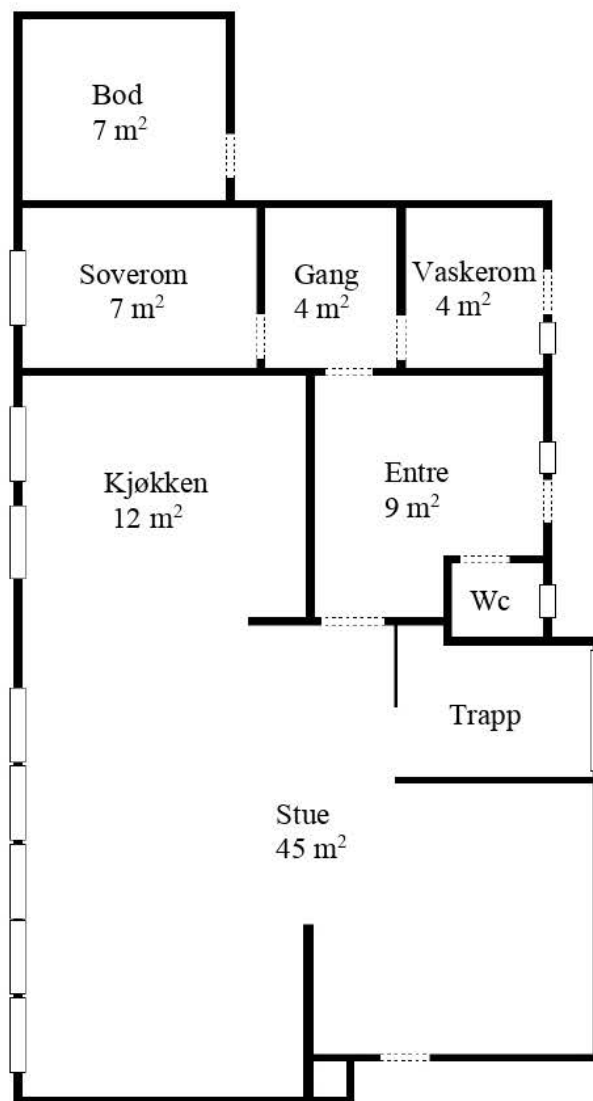
Jørgen Sagvold  
Eiendomsmegler  
jorgen.sagvold@aktiv.no  
Tlf: 988 35 681

Boli Eiendomsmegling AS, Norgata 6  
7650 Verdal  
Tlf: 474 79 990

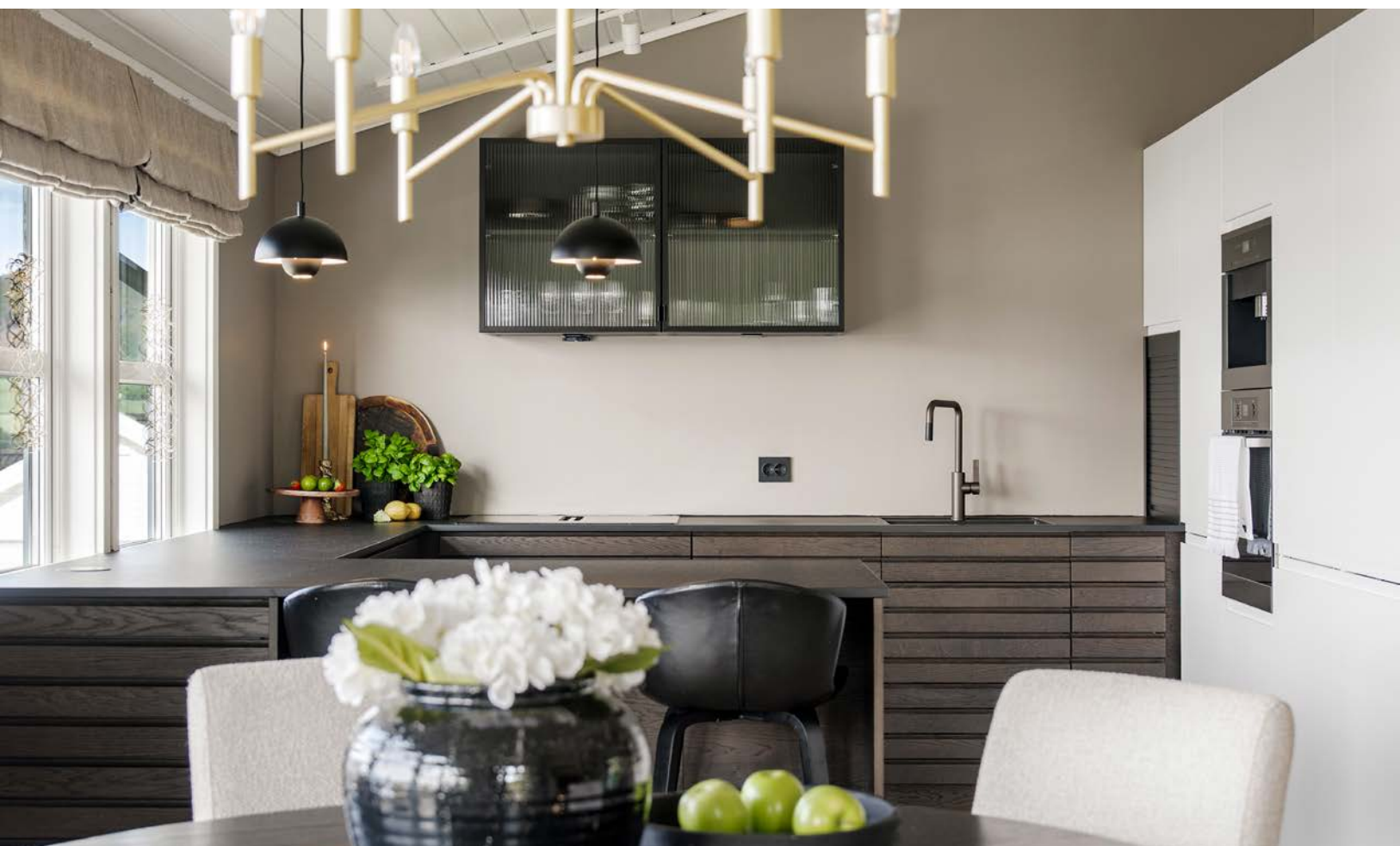
**Salgsoppgavedato**

06.06.2025









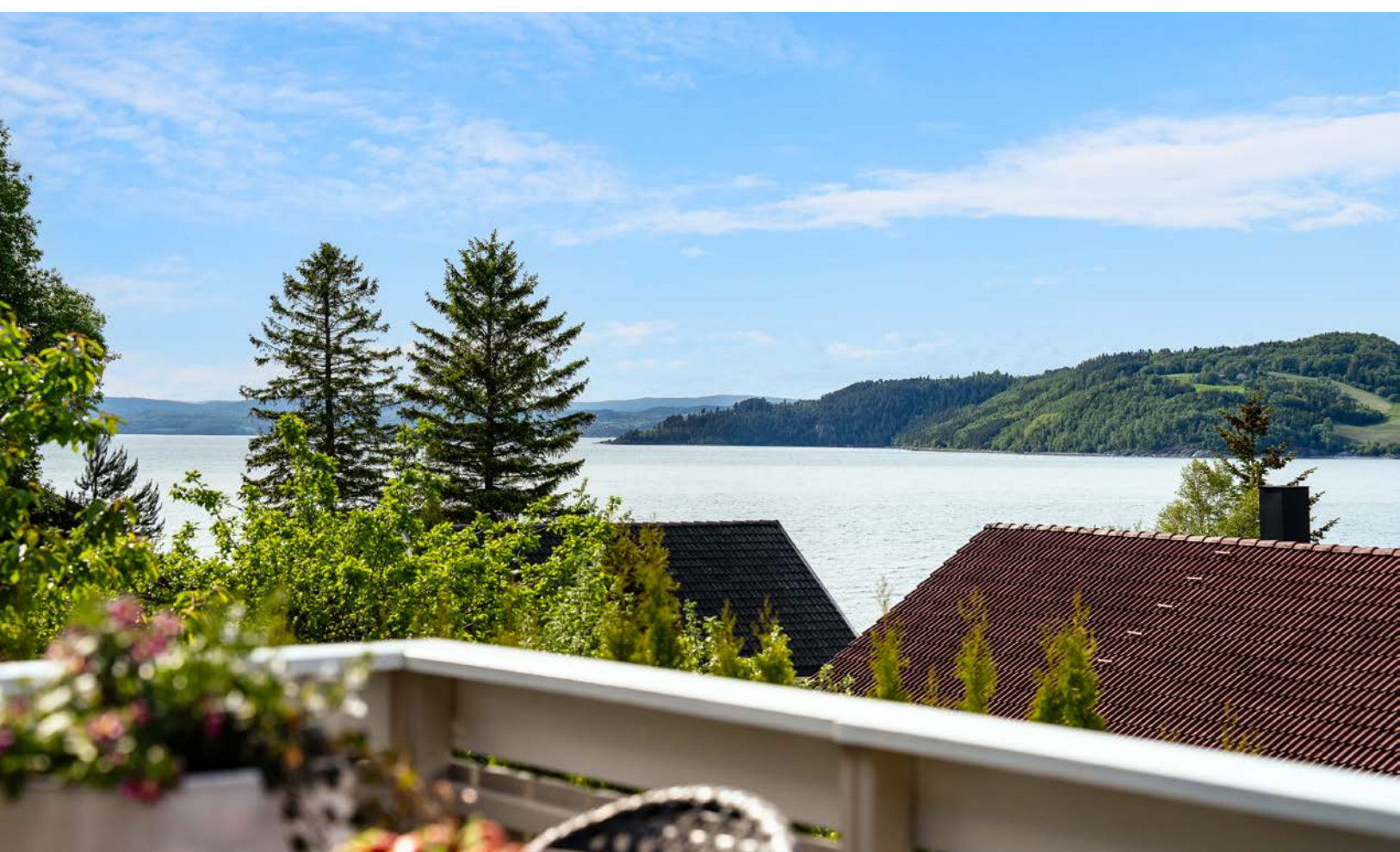










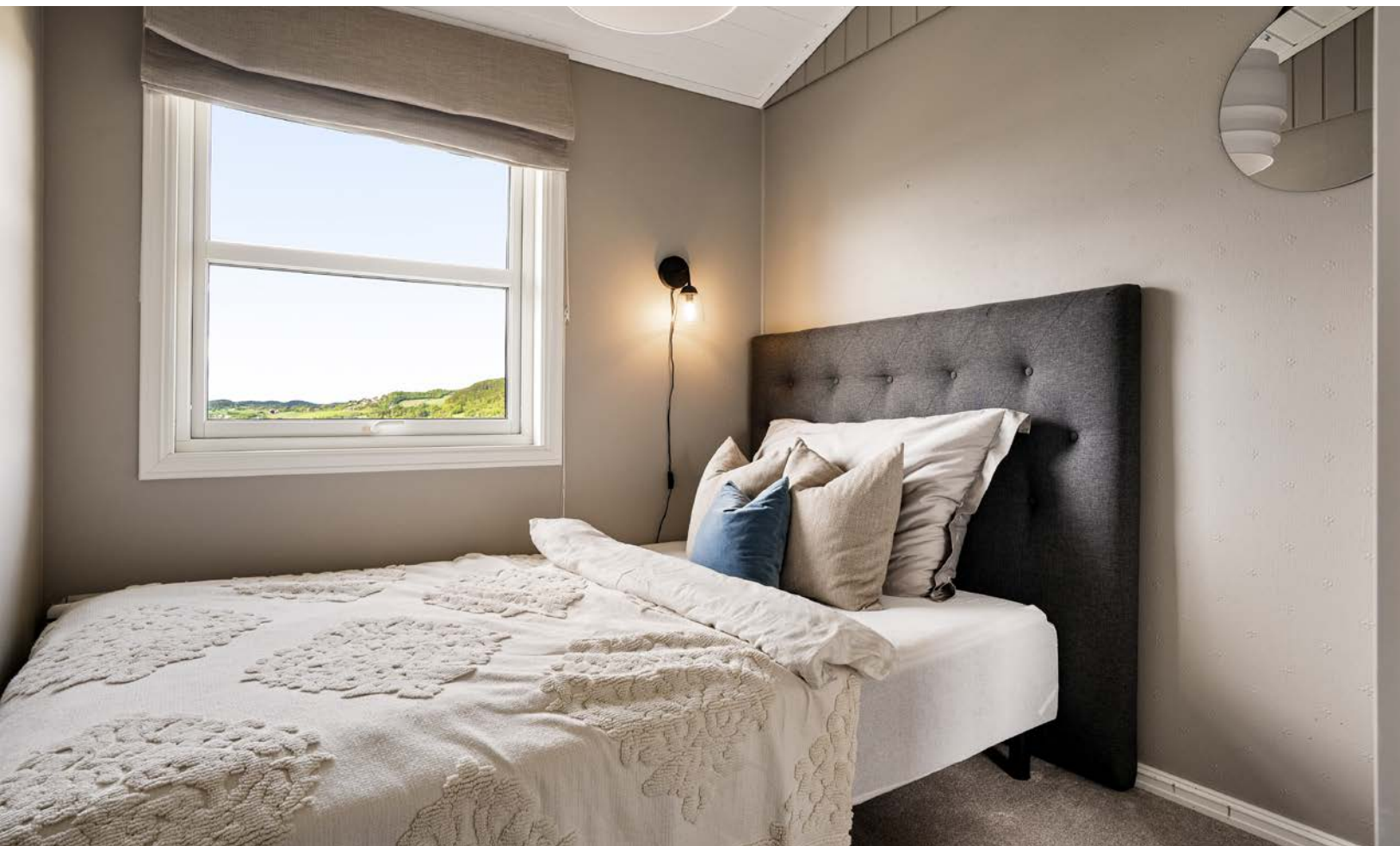


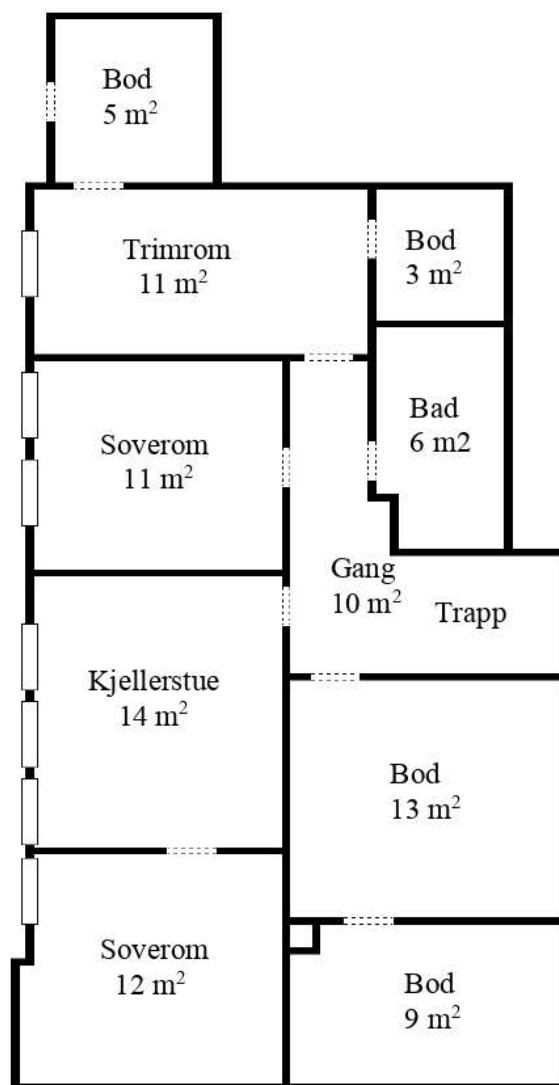


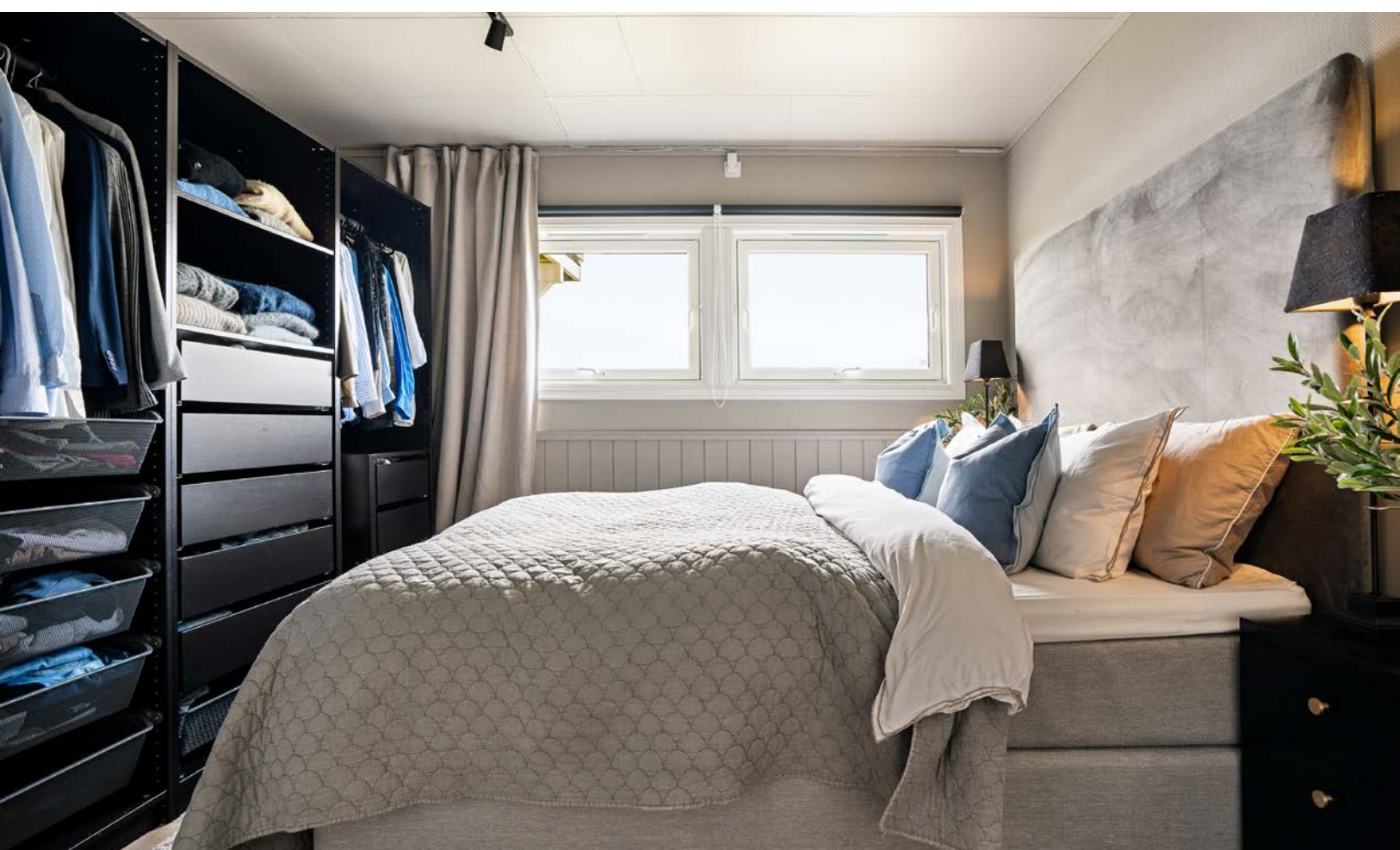


















# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

### VERDAL:



**PÅL SVERRE  
FIKSE**

Avdelingsbanksjef  
Tlf. 951 60 823  
[psf@grong-sparebank.no](mailto:psf@grong-sparebank.no)



**INA KVERNMO  
KLAUSEN**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 970 97 678  
[ikl@grong-sparebank.no](mailto:ikl@grong-sparebank.no)



**MORTEN  
KVÅLE**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 482 95 179  
[mok@grong-sparebank.no](mailto:mok@grong-sparebank.no)

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

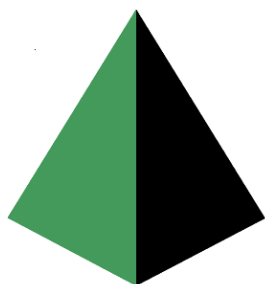
# Tilstandsrapport

📍 Bårdshaugen 17, 7655 VERDAL

📖 VERDAL kommune

# gnr. 6, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 181 m<sup>2</sup>



# TAKST

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

Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 14432-2003

Referansenummer: AD2006

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb

Vår ref:



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 4 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

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1979 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

## Bygningsbeskrivelse:

Enebolig er oppført i en etasje over underetasje.

Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning.

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

Vindu med isolerglass.

## HOVEDKONKLUSJON

Normalt godt vedlikeholdt og oppusset eiendom.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

1.etg.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.

Vegg mellom entre og gang er fjernet.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Kjeller.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

På tegninger står det Disp-rom, her er det etablert et soverom og kjellerstue.

Bod mot øst er kledd igjen ved yttervegg.

Rom med benevnelse Sportsrom er i dag et trimrom.

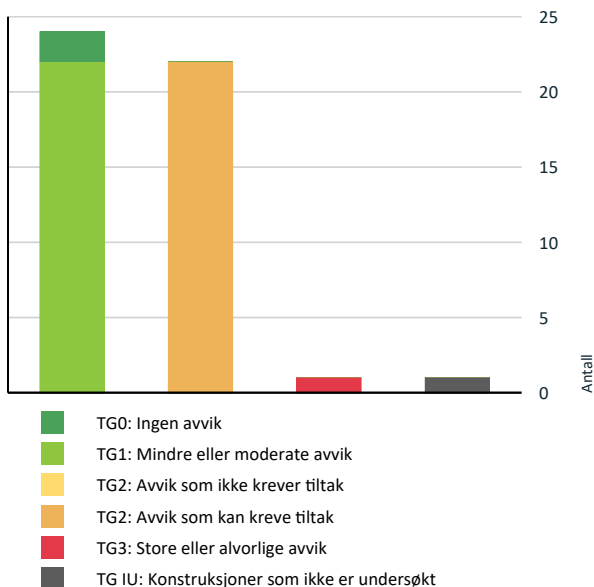
Rømningsvei i underetasjen er ivaretatt med rømning fra kjellervindu og utgang i fra etasjen samt en internttrapp.

Det foreligger bruksendring av underetasjen i kommunens arkiver datert 30.05.2025.

Nye planskisser er ikke mottatt Takstmann.

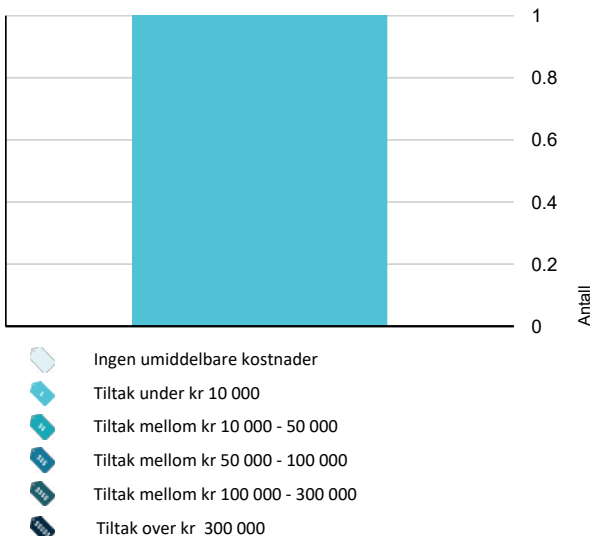
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 bygningen er ikke kjent.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- |   |                                                                 |                             |
|---|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1979

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte plater av metall.

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

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Nedløp og beslag

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

Beslag er av metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Nedløp og beslag - 2

Luftehatt.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Registrert overflateavflassing på luftehatt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av overflate.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av bindingsverk.

Boligen er utvendig kledd med liggende kledning.

# Tilstandsrapport

Opplysning fra tidligere Tilstandsrapport:

Det opplyses at det er etterisolert og byttet kledning på fasade sør i 2012.

Etterisolert over opprinnelig asfaltplater pålagt nye asfaltplater utlekting og ny kledning.

Videre opplyses det at det ble byttet kledning på underetasjen i 2018.

Siste utvendig vedlikehold ble utført i 2019 på fasade i underetasje.

Øvrige fasade er overflatebehandlet etter behov.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon har saltaks form og er oppført av sperrekonstruksjon med limtretrager i møne.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.

Det ble opplyst i fra tidligere Tilstandsrapport om følgende oppbygging:

Mellom taktro og papp / isolasjon er det lufting mellom hver sperre, mellom sperrer ved raft er det lagt inn rist for lufting.

Det ble registrert at limtretrager i møne stikker ut av veggkonstruksjonen på begge gavler, her er det viktig med jevnlig overflatebehandling av endaved i limtretrager.

Det er ikke foretatt statistiske beregninger på dimensjoneringen av takkonstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Vinduer

Boligens nye vinduer med isolerglass.

Det opplyses i fra tidligere Tilstandsrapport at det ble byttet vinduer i år 2000, 2012 og 2018.

## Vinduer - 2

Boligens eldste vindu er et trevindu med 2-lags glass.

Dette er vindu i gavl på stue mot vest, vinduet er i fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at et glass er punktert.

Vinduet har mistet sin isolasjonsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må påregne bytting av vinduet i nær fremtid.

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



# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Ytterdører 1.etg.  
Ytterdører er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass etablert i 2012.  
Nytt glass sidefelt med isolerglass fra 2024 ved hovedinngang.

Ytterdør underetasje.  
Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør etablert i 2020.

## TG 2 Dører - 2

Balkongdør.  
Balkongdøra er med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er nådd.  
Det ble registrert at døra klemmer noe dårlig på pakninger, lyser ut mellom pakning og karm.  
Løst dørhåndtak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse.  
Terrassen har et betongdekke overlatt med flis.  
Flis på dekket opplyse å være pålagt i 2015, det opplyses at det er foretatt utbedring av beslag i enden av terrassen.  
Delvis takoverbygd.  
Terrassen danner takteking til underliggende rom.  
Terrasser over innredet rom i underliggende konstruksjoner er og betegne som en risikokonstruksjon, ofte beheftet med lekkasjer eller kondensskader i skjulte konstruksjoner som følge av feil oppbygging.  
Det er viktig med jevnlig kontroll av tekking samt rengjøring for å sikre rask avrenning.  
Videre er terrassen med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.  
Terrassen har rekkverk med stående kledning.

Selger opplyser terrassen er overflatebehandlet våren 2025.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse 1.etg.  
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter, målt høyde er på 0,88 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.

Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk.  
Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.

Det bør vurderes om det skal utføres tiltak med rekkverkshøyden, dette med tanke på sikkerhet.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse underetasje.

Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Terrassen har rekkverk med stående kledning.

Trapp ned til terreng.

Selger opplyser terrassen er overflatebehandlet våren 2025.

## TG 1 Utvendige trapper

Trapp inngangsparti.

Trapp av impregnerte materialer.

## TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp i terreng av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk på trappa.

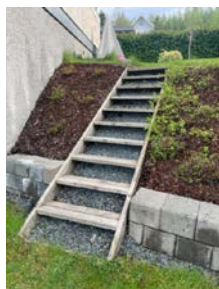
Trappa er glatt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere rekkverk dette med tanke på sikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Andre utvendige forhold

Carport.

Carport og utvendig bod etablert inn til boligen

# Tilstandsrapport

Det er belegningsstein på grunn i carporten.  
Tak fundamentert ned på søyler av tre ned på grunnmur / ringmur av betong.  
Det ble registrert og selger opplyser om skjevheter i grunnmur på yttersiden av carporten.  
Ved-lager etablert mellom carporten og boden.

Utvendig bod.  
Boden har bjelkelag av tre overlatt med laminat gulv.  
Vegger av trekonstruksjon som er innvendig kledd med liggende bordkledning og OSB plater.  
Inngang via en formpresset dør ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

1.etg.  
Gulv- Laminat, teppe, beleg.  
Vegger- Malt overflate, malt panel, tapet.  
Himling- Malt panel.

Underetasje.  
Gulv- Laminat, beleg, malt betong-gulv.  
Vegger- Malt strie, malt panel, malt overflate, malt panel, panelplater, malt OSB plater.  
Himling- Malt rupanel, MDF panel, malte plater, malt panel.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.  
Støpte gulv på grunn i underetasjen.  
Lokale ujevnheter.  
Bemerk om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

### TG 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipa er en elementpipe.  
Det er etablert et ildsted i boligen.  
Sotluke etablert i underetasjen.  
Selger opplyser om nytt ildsted i 1.etg. fra 2022.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Underetasjen er innredet med utforede vegger mot grunnmuren.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak utforede vegger er ikke konstruksjonen i sin helhet kontrollert.  
Utforede og kledd yttervegger i kjellere / underetasjer er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.  
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.  
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Utpreger kjellerlukt inne i utforet veggkonstruksjon registrert.

Ved piggmålinger i utforet vegg ble det registrert forhøyede fuktverdier noe som indikerer på fuktig trevirke og skjulte skader kan ikke utelukkes.  
En kan ikke utelukke at det er skjulte skader og høye fuktverdier i andre utforede/oppforede konstruksjoner i kjelleren.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv.  
Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg / råtesopp.

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjon av rom under terreng anbefales.

Utbedringer må påregnes.

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



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler håndlist på vegg.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.



# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

Boligens innvendig dører er formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.  
Ny dør inn til bad underetasjen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet har belegg på gulv med oppbrett på vegg, malt overflate på vegger og malt panel i himling.  
Rommet inneholder stål skyllekar, nedfelt i heltre benkeplate over innredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Det er sluk av plast type under innredning med ingen fall til denne.  
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Avtrekksvifte ny i 2022.

Forrige eier opplyste at vaskerom ble pusset opp i 2015 med nytt belegg på gulv og nytt vann og avløp, eldre sluk.



### 1. ETASJE > VASKEROM

## Overflater vegger og himling

### 1. ETASJE > VASKEROM

## Overflater Gulv

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen fall på gulv til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

Utføre jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Selger har pusset og oljet benkeplate.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri er etablert i benkeplate, dette er en utsatt løsning med tanke på oppfukting av benkeplata, om det skulle være utettheter og at skjærekant ikke er fuktsikret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjon av forholdet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

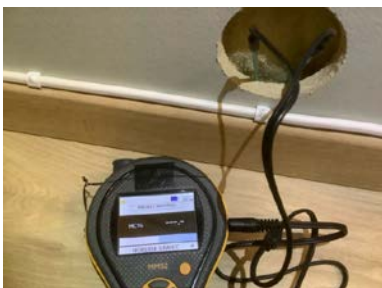
## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Eldre bad, ukjent årstall.

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

Rommet inneholder åpen dusj i badekar med glass-dør, gulvmontert wc og servant i innredning.

Det er sluk av plast type med fall til denne.

Rommet ventileres via ventil i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Badet har oppnådd en ukjent høy alder, membran som i dette tilfellet er belegg har passert over halvparten av forventet levetid.

Det er malt strie på vegger, det er ikke å anbefalt å dusje direkte på malt strie over tid.

Om en ønsker å forlenge badets levetid anbefales det å etablere et dukskabinett med vegger og tett bunnramme for å unngå oppfukning av veggoverflater. Renovering av våtrommet må påregnes i nær fremtid dette med bakgrunn i alder og levetid på membran / tettesjikt.

Selger opplyser om følgende:

Ny innredning (JKE design) og overflateoppusset bad 2025 april.

Malt 2 strøk med våtromssmaling vegger og 3 strøk gulv-maling.



## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt stie på vegger, det er ikke å anbefalt å dusje direkte på malt strie over tid.

Om en ønsker å forlenge badets levetid anbefales det å etablere et dukskabinett med vegger og tett bunnramme for å unngå oppfukning av veggoverflater.

Det ble ikke registrert avvik på synlig veggoverflater.

Området bak badekar er ikke inspisert.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Registrert misfarging belegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv fungerer med dette avviket.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rust på skruer i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Integrerte hvitevarer.

Det er etablert aktiv lekkasjesikring / varsler i kjøkkenbenk som automatisk stenger av vannet ved ukontrollert vannutstrømming.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk integrert i kokeplass via kullfilter.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Innredet med et gulvmontert wc og en enkel håndvask over skap.

# Tilstandsrapport

Avtrekk via ventil i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.  
Toalettrommet opplyses være pusset opp i 2022 og 2023.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber.  
Innvendig hovedstoppekrane etablert på bod underetasjen.  
Vannmåler installert.  
Forrige eier opplyste at det ble etablert ny innvendig hovedstoppekrane i 2010.  
Nytt røropplegg etablert i boden i 2020.

## Vurdering av avvik:

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

Vannstopper koblet på stikkontakt.

## Konsekvens/tiltak

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



### Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.  
Mekanisk avtrekk fra vaskerom.

## Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i boligen.  
Selger opplyser at det ikke er utført service på varmepumpa i deres eie.  
Forrige eier opplyser at siste service på varmepumpa ble utført i 2021 samt enkelt vedlikehold av eier selv.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Utføre service.

Til opplysning:

Det anbefaler service hvert andre år på varmepumper.

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

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



## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder etablert på bod underetasjen, produksjonsår 2005 berederen rommer 198 liter.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er nådd en alder på 20 år.

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## 📌 TG 1 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 gang 1.etg.  
Skapet inneholder sikringer og måler.

### Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Div. el-arbeid i 2023 og 2025.**  
**Store deler av el-anlegget i 1.etg. er nytt.**  
**Kjellerstue og soverom.**  
**Varmefolie i kjellerstue og gang.**  
**Smartstyring i 1.etg.**
3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Øvrige deler av det elektrisk anlegg oppnådd en høy alder noe som tilsier at det kan oppstå feil ved anlegget.  
Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en El-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

# Tilstandsrapport



## TG 0 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.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er opplyst å være grus / sand.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring består av slemmet mur overlatt med asfaltlim, dreneringsrør av tegl type, selger opplyser at det er lagt dobbel dreneringsrør av tegl. Drenering og fuktsikring fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Da underetasjen har utført vegger mot grunnmur er det viktig å utføre vedlikehold av drenering og fuktsikring slik at fuktvandring i grunnmur unngås. En må påregne kostnader ved å etablere ny drenering og ny fuktsikring i nær fremtid.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

# Tilstandsrapport

Utvendig skvettpusset over terreng.

Forrige eier opplyste og det ble registrert at det er treullsementplater på innsiden av grunnmuren.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur av betong-stabelstein.

## TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Registrert fall på terreng inn mot boligen ved inngangsparti.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Terrengjusteringer må påregnes.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 84                            | 8                           |                            | 92  | 40                              |
| Underetasje    | 97                            |                             |                            | 97  | 9                               |
| <b>SUM</b>     | <b>181</b>                    | <b>8</b>                    |                            |     | <b>49</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>189</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje    | Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Entré, Gang, Soverom                           | Utvendig bod                |                            |
| Underetasje | Bad, Soverom, Soverom 2, Kjellerstue, Gang, Trimrom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4 |                             |                            |

### Kommentar

Carporten er ikke medregnet i boligens areal.  
Carporten har et areal på ca. 16 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1.etg.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.

Vegg mellom entre og gang er fjernet.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Kjeller.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

På tegninger står det Disp-rom, her er det etablert et soverom og kjellerstue.

Bod mot øst er kledd igjen ved yttervegg.

Rom med benevnelse Sportsrom er i dag et trimrom.

Rømningsvei i underetasjen er ivarettatt med rømning fra kjellervindu og utgang i fra etasjen samt en internttrapp.

Det foreligger bruksendring av underetasjen i kommunens arkiver datert 30.05.2025.

Nye planskisser er ikke mottatt Takstmann.

### 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

*Kommentar:* Oppussing av boligen fra 2022 frem til i dag.

Div. el-arbeid utført.

### 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) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 149        | 32         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 21.3.2025 | Åge Chr. Holtermann Semb | Takstingeniør |
|           | Mathias Støfringshaug    | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5038 VERDAL | 6    | 141  |      | 0    | 773.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Bårdshaugen 17

#### Hjemmelshaver

Gridseth Christina Aksnes, Støfringshaug Mathias

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Trones ca. 5 km nord for Verdal sentrum.  
Nært barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Flotte tur områder med en av Norges beste golfbane i nærheten.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 925 000 | 2022 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 20.03.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ordregrunnlag |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     | 29.06.1977 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Matrikkeldata | 14.03.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.06.2025 |           |
| 2       | 03.06.2025 |           |

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 ulike definisjoner 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/AD2006>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                       |
| Aktiv EM Verdal                                                     |                       |
| Oppdragsnr.                                                         |                       |
| 1709250012                                                          |                       |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn         |
| Christina Aksnes Gridseth                                           | Mathias Støfringshaug |
| Gateadresse                                                         |                       |
| Bårdshaugen 17                                                      |                       |
| Poststed                                                            | Postnr                |
| VERDAL                                                              | 7655                  |
| Er det dødsbo?                                                      |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |
| Avdødes navn                                                        |                       |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                       |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                       |
| År                                                                  | 2022                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                       |
| Antall år                                                           | 22                    |
| Antall måneder                                                      | 09                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                       |
| Forsikringsselskap                                                  | Utdanningsforbundet   |
| Polise/avtalnr.                                                     | 7145723               |

Document reference: 1709250012

## 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      | WC 1.etasje 2022: Nytt gulv og belysning. Kjøkken 2023: Aqua-alarm installert, Comfort Stjørdal Rør AS. WC 1.etasje 2024: Ny innredning og servantbatteri, Comfort Stjørdal Rør AS, malte overflater Bad 2024: Badekar med dusjvegg, egeninnsats. |
| Arbeid utført av | Comfort Stjørdal Rør AS                                                                                                                                                                                                                           |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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 | Nei |
|------|-----|

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

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 en sjelden gang sett skolopender (ligner tusenbein) i bod. Alltid vært inntørket. Skolopender er IKKE et skadedyr. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Beskrivelse      | 2022: Ny strøm opplagt og fornyet i store deler av 1.etasje, herunder stikkontakter, spotskinner og veggglamper. Caverion. Installering av Pleid og smart strømstyring. Varmefolie gang og kjellerstue og nye stikkontakter kjellerstue, Caverion. 2023: Ny strøm og strømuttak vedrørende kjøkken, Verdal Elektrikerservice AS. 2024: Elbillader Ease-lader, Elman AS. 2024: Innstallering av Future Home, kobling varmemefolie gang 1.etasje, Elbil-lader og varmtvannsbereder, Elman AS. 2024: Montering av spotskinne kjøkken, stue og gang, egeninnsats. 2024: Byttet nye utelamper til inngangsparti, egeninnsats. |
| Arbeid utført av | Elman AS, Verdal Elektrikerservice AS, Caverion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Beskrivelse | Kontrollert av Elman AS. |
|-------------|--------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Beskrivelse | Easee Elbil-lader |
|-------------|-------------------|

- 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

Overflateoppussing herunder gips, listverk, gulvlegging, teppeflis, tapetsering, maling er gjort ved egeninnsats og dugnad. Ny vedovn innsatt og ny glassdør mellom gang og stue. Hems i bod i carport. 2022: Lettvegg satt opp for avgrensning av soverom i sokkel-etasje. 2023: Nytt kjøkken, levert og montert av Kvik Steinkjer. 2023: Byttet til frostsikker utekran. 2022/2024: Ny planløsning i 1. etasje inkluderer riving av ikke-bærende vegg mellom kjøkken og stue og vindfang og gang. 2024: Nytt vindusglass innsatt ifbm. oppussing av gang.

- 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

Nei

- 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

- 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

Hekk mot nabo, Bårdshaugen 17 står på nabogrensen. Dette var en muntlig avtale som ble gjort av tidligere eier.

## Tilleggskommentar

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: 1709250012

| NAME OF SIGNER            | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Christina Aksnes Gridseth | af7f435c6a2b63e7282f6b3<br>2bd62422d9e6cc152 | 20.03.2025<br>21:07:03 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Mathias Støfringshaug | 3b7339d4b8299dbf680c69<br>e213665b18b9592295 | 20.03.2025<br>21:04:09 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

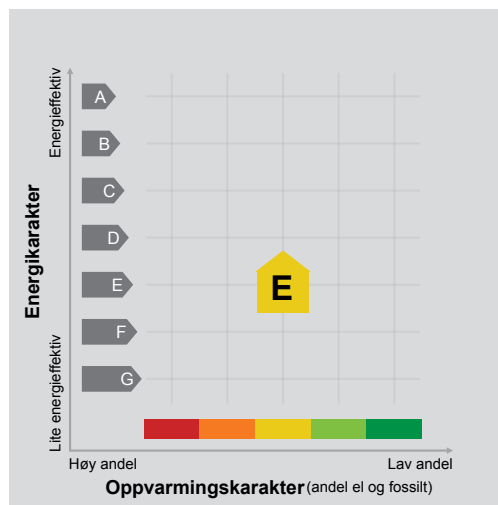
Document reference: 1709250012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Bårdshaugen 17          |
| Postnummer        | 7655                    |
| Sted              | VERDAL                  |
| Kommunenavn       | Verdal                  |
| Gårdsnummer       | 6                       |
| Bruksnummer       | 141                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 185967980               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-96826 |
| Dato              | 25.03.2025              |



**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

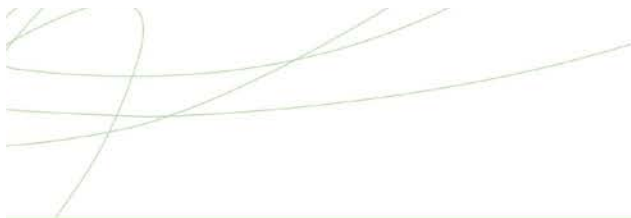
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Bruk varmtvann fornuftig

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1979  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 189  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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 tittel for 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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den 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 nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Nabolagsprofil

Bårdshaugen 17 - Nabolaget Trones - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Bårdshaugen<br>Linje 640        | 3 min<br>0.2 km |
| Verdal stasjon<br>Linje F7, R70 | 9 min<br>6.1 km |
| Trondheim Værnes                | 1 t 1 min       |

## Skoler

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Verdalsøra barneskole (1-7 kl.)<br>303 elever, 16 klasser    | 7 min<br>4.9 km   |
| Ørmelen skole (1-7 kl.)<br>292 elever, 14 klasser            | 11 min<br>6.7 km  |
| Vinne skole (1-7 kl.)<br>205 elever, 14 klasser              | 12 min<br>9.6 km  |
| Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.)<br>397 elever, 28 klasser | 7 min<br>4.9 km   |
| Verdal videregående skole<br>550 elever                      | 10 min<br>7.4 km  |
| Inderøy videregående skole<br>246 elever, 13 klasser         | 18 min<br>15.3 km |

«Idyllisk område med mange muligheter, godt samhold mellom beboerne.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

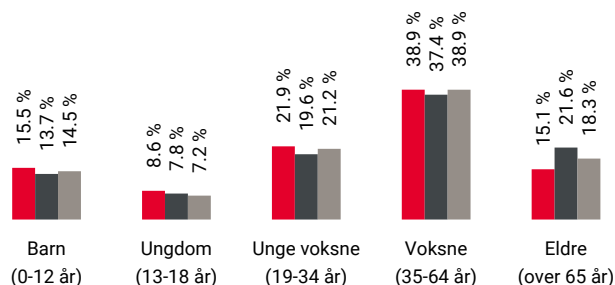
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



| Område         | Personer  | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Trones         | 465       | 185           |
| Verdal kommune | 14 955    | 7 334         |
| Norge          | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Knøttene idrettsbarnehage (1-5 år)<br>123 barn | 8 min<br>5.2 km  |
| Maritvold barnehage (1-5 år)<br>45 barn        | 9 min<br>5.8 km  |
| Elvegården barnehage (1-5 år)<br>24 barn       | 10 min<br>6.3 km |

## Dagligvare

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Suljordet Verdal<br>PostNord | 8 min<br>5.6 km |
| Coop Mega Verdal<br>Post i butikk      | 9 min<br>5.8 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

## Sport

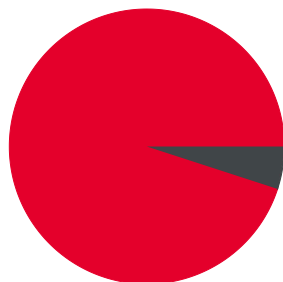
⚽ Trones balløkke 5 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

⚽ Ydsedalen vel aktivitetsområde 6 min 🚶  
Ballspill 4.2 km

🚴 Sprek Treningssenter 8 min 🚶

🚴 Fresk Treningssenter 18 min 🚶

## Boligmasse



■ 95% enebolig  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Verdal

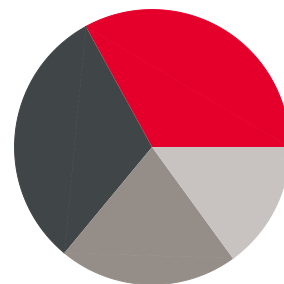
9 min 🚶



Boots apotek Verdal

9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder  
■ 31% 6-12 år  
■ 21% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



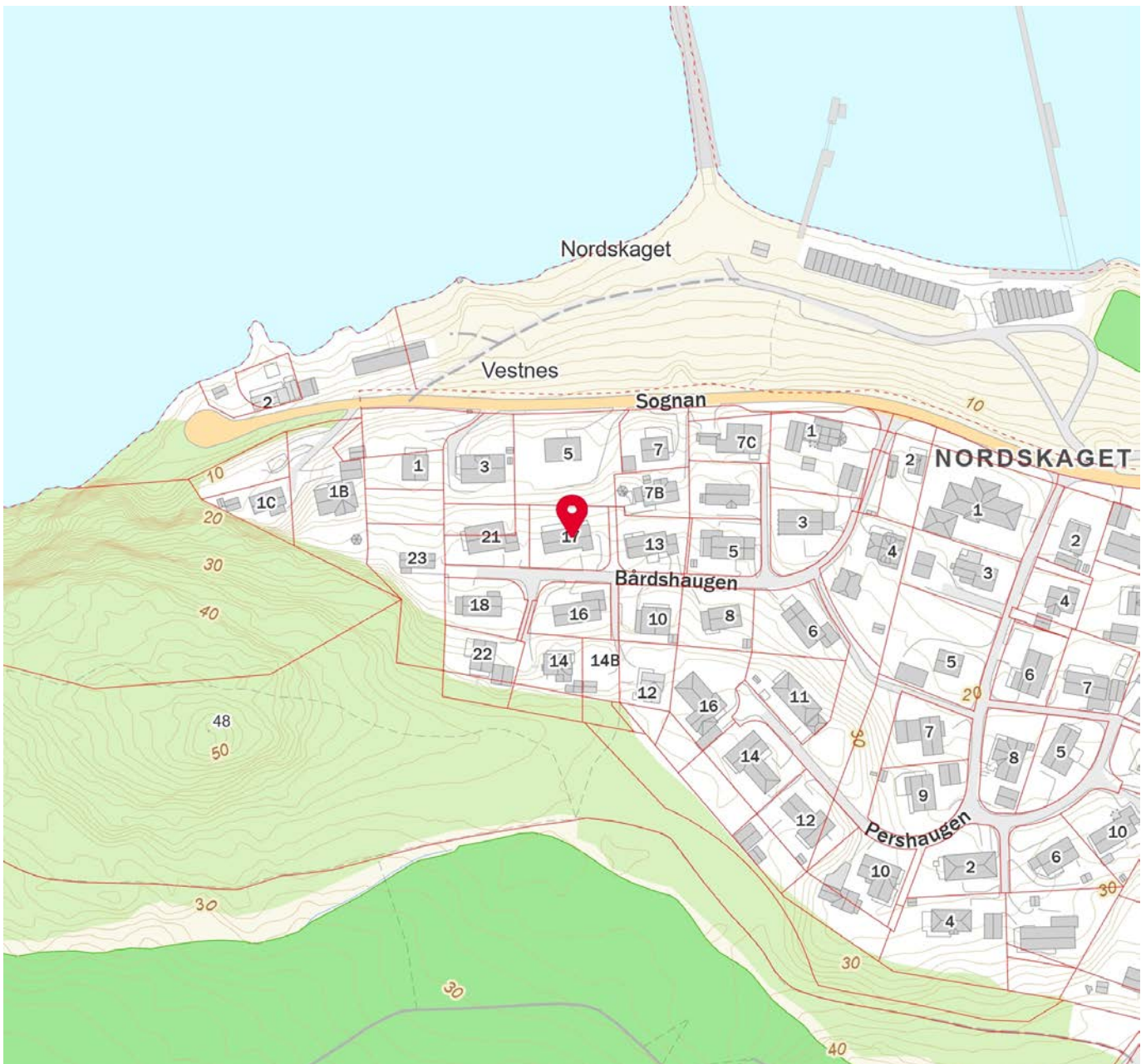
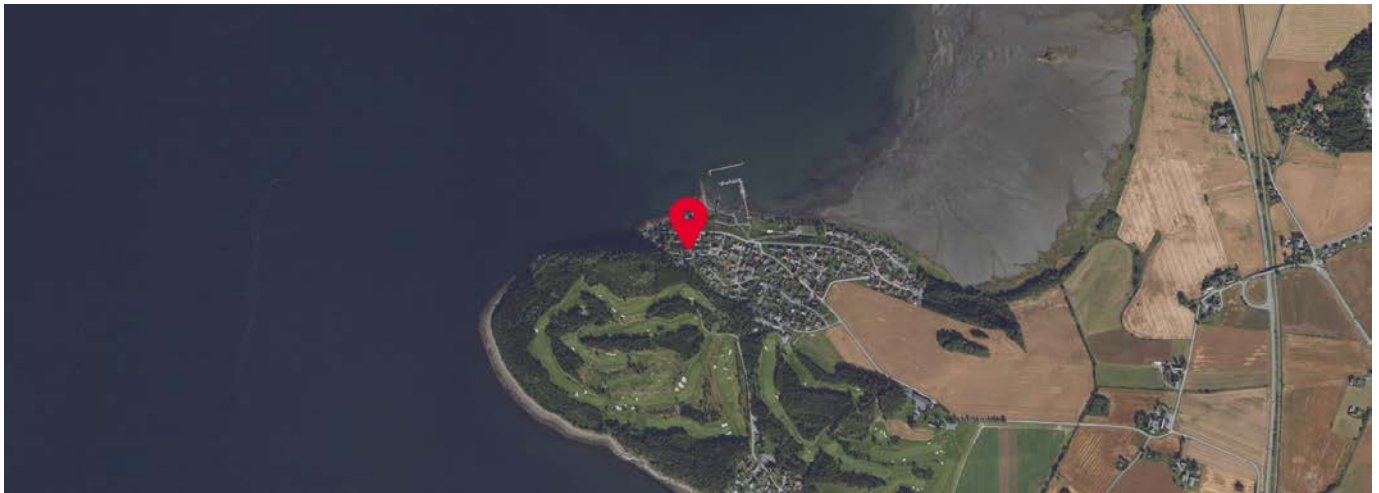
0%

43%

■ Trones  
■ Verdal kommune  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |







# Verdal kommune

Plan, bygg og arealforvaltning

MATHIAS STØFRINGSHAUG

Bårdshaugen 17  
7655 VERDAL

**Deres ref**

**Sakstype:** Delegert byggesak

**Vår ref**

2025/10608

**Saksbehandler**

Pål Anders Martinussen  
Mob:47468912

**Dato**

30.05.2025

**Saksnr:**105/25

## Godkjent - Søknad uten ansvarsrett - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - 6/141 Bårdshaugen 17

Eiendom : 6/141/0

Adresse : Bårdshaugen 17, 7655 Verdal

Tiltakshaver : MATHIAS STØFRINGSHAUG

Tiltaket : Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad mottatt her den 21.05.2025.

**Tiltaket:**

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rom i underetasje. Disponible rom  
bruksendres til soverom og kjellerstue. Sportsrom bruksendres til soverom.  
Det skal installeres rømningsvindu, jf. vedlagte plantegning.

**Nabovarsling:**

Kommunen fritar fra nabovarsling etter plan- og bygningslovens § 21-3 første ledd da  
arbeidet ikke berører naboer og gjenboeres interesser jfr. § 21-3 andre ledd.

**Planstatus:**

Gjeldende plan for området er reguleringsplan Tronestangen/Nordskaget, plan-id 5038-  
1976001. Tiltaket er i samsvar med plan.

**VEDTAK:**

Med hjemmel i pbl. § 20-4, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om  
tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven, med gjeldende forskrifter og vedtekter.

**Merknader/orientering:**

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder  
hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Postboks 24, 7651 Verdal | Besøksadresse: Rådhusgata 2  
Telefon: 74 04 82 00 | Org.nr.: | postmottak@verdal.kommune.no |  
[Sikker digital post med eDialog](#) | [www.verdal.kommune.no](http://www.verdal.kommune.no)

**STERK  
FORTID  
STOLT  
FRAMTID**

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. plan- og bygningsloven § 33-1.

Med hilsen

Pål Anders Martinussen

*Dette dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur*

Kopi til:

Anne Lovise Liaklev

Svenn-Erik Grankvist



# Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 14.03.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

|            |                             |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5038                        | Gårdsnr. | 6 | Bruksnr. | 141 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Bårdshaugen 17, 7655 VERDAL |          |   |          |     |          |  |             |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|-------|------------------------|
| Avløp | 5 305,62 kr            |
| Vann  | 4 418,10 kr            |
| Sum   | 9 723,72 kr            |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare               | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|--------------------|----------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Vann Akonto Måler  | 96 m3    | 27,25 kr    | 1/1   | 0 %        | 2 616,00 kr | 872,00 kr         |
| Avløp Akonto Måler | 96 m3    | 39,23 kr    | 1/1   | 0 %        | 3 765,60 kr | 1 255,20 kr       |
| Vann Fastgebyr     | 1 stk    | 1 968,75 kr | 1/1   | 0 %        | 1 968,75 kr | 656,25 kr         |
| Avløp Fastgebyr    | 1 stk    | 1 568,75 kr | 1/1   | 0 %        | 1 568,75 kr | 522,91 kr         |
|                    |          |             |       | Sum        | 9 919,10 kr | 3 306,36 kr       |

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Verdal kommune

**Adresse:** Postboks 24, 7650 Verdal

**Telefon:** 74 04 82 00

Utskriftsdato: 14.03.2025

### Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

|                   |                             |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5038                        | <b>Gårdsnr.</b> | 6 | <b>Bruksnr.</b> | 141 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Bårdshaugen 17, 7655 VERDAL |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| <b>Skatteår</b>         | 2025            |
| <b>Takst</b>            | 2 571 840,00 kr |
| <b>Skatt</b>            | 4 500,00 kr     |
| <b>Antall boenheter</b> | 1               |
| <b>Promillesats</b>     | 2.5 ‰           |
| <b>Fritak</b>           | Nei             |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

| Kommune nr. | Gnr. | Bnr. | Feste nr. | Seksjonsnr. |
|-------------|------|------|-----------|-------------|
| 5038        | 6    | 141  | 0         | 0           |

| Adresse                     | Eier                  |
|-----------------------------|-----------------------|
| Bårdshaugen 17, 7655 VERDAL | Støfringshaug Mathias |

Type renovasjonsordning

|                                | Standard                            | Rabatter                 | Tilleggs-<br>tjenester   | Terminer<br>pr. år | Fritak                   | Fakt. via<br>borettslag  |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hush. renovasjon               | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |                          | 4                  |                          |                          |
| Slamanlegg                     | <input type="checkbox"/>            |                          |                          |                    |                          |                          |
| Samarbeid                      |                                     | <input type="checkbox"/> |                          |                    |                          |                          |
| Hjemmekompostering             |                                     | <HJKP>                   |                          |                    |                          |                          |
| Alternativ behandling          |                                     | <input type="checkbox"/> |                          |                    |                          |                          |
| Veikantdunk                    |                                     | <input type="checkbox"/> |                          |                    |                          |                          |
| Ekstraservice                  |                                     |                          | <input type="checkbox"/> |                    |                          |                          |
| Kjøring privat vei             |                                     |                          | <input type="checkbox"/> |                    |                          |                          |
| Hytterrenovasjon               | <input type="checkbox"/>            |                          |                          | 1                  |                          |                          |
| Fritak (midl.)                 |                                     |                          |                          |                    | <input type="checkbox"/> |                          |
| Fakt. via<br>borettslag/sameie |                                     |                          |                          |                    |                          | <input type="checkbox"/> |
| Bunntømte containere           | <input type="checkbox"/>            |                          |                          |                    |                          |                          |
| Nedgravde containere           | <input type="checkbox"/>            |                          |                          |                    |                          |                          |

Årsgebyr renovasjon: kr. 5051.25,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 17.03.2025: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 17.03.2025

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

Kommune: 5038 Verdal

Eiendom: 5038/6/141/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 14.3.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5038 Verdal  
Eiendom: 5038/6/141/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet    | - - - Vannkant     |
| — Mindre nøyaktig              | - - - Vegkant      |
| — Lite nøyaktig                | ..... Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | ..... Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense             | ..... Punktfeste   |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 14.3.2025



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               |
|  | Trafikkøyr                        |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



## Tegnforklaring

| <i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>     |                                                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                | Faresone grense                                   |
|                                                | Faresone grense                                   |
|                                                | Faresone - Ras- og skredfare                      |
|                                                | Faresone - Ras- og skredfare                      |
|                                                | Faresone - Flomfare                               |
|                                                | Angitthensyngrense                                |
|                                                | Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv           |
|                                                | Båndlegginggrense                                 |
|                                                | Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende |
|                                                | Detaljeringsgrense                                |
|                                                | Detaljeringsgrense                                |
|                                                | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt     |
|                                                | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt     |
|                                                | Boligbebyggelse - nåværende                       |
|                                                | Fritidsbebyggelse - nåværende                     |
|                                                | Idrettsanlegg - nåværende                         |
|                                                | Andre typer bebyggelse - nåværende                |
|                                                | Friluftsråd - nåværende                           |
|                                                | LNFR-areal - nåværende                            |
|                                                | LNFR-areal - nåværende                            |
|                                                | Småbåthavn - nåværende                            |
|                                                | Fiske - nåværende                                 |
|                                                | Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende     |
|                                                | Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende     |
|                                                | Forbudsgrense sjø                                 |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> |                                                   |
|                                                | Planområde                                        |
|                                                | Planområde                                        |
|                                                | Planens begrensning                               |
|                                                | Planens begrensning                               |
|                                                | Grense for arealformål                            |
|                                                | Grense for arealformål                            |
|                                                | Hovedveg - nåværende                              |
|                                                | Adkomstveg - nåværende                            |
|                                                | Gang-/sykkelveg - framtidig                       |
|                                                | Påskrift områdenavn                               |



# Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 14.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

|            |                             |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5038                        | Gårdsnr. | 6 | Bruksnr. | 141 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Bårdshaugen 17, 7655 VERDAL |          |   |          |     |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 2008008                                                                                                                                                               |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                               |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                               |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                             |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 26.04.2011                                                                                                                                                            |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/1503/2008008-B.pdf">https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/1503/2008008-B.pdf</a>                           |
| <b>Delarealer</b>     | <div><div><b>Delareal</b> 774 m<sup>2</sup></div><div><b>KPHensynsonenavn</b> 1987009</div><div><b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</div></div> |

**Delareal** 774 m<sup>2</sup>

**KPHensynsonenavn** 1976001

**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| <b>Id</b>       | 2022001                 |
| <b>Navn</b>     | Kommuneplanens arealdel |
| <b>Status</b>   | Planforslag             |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 1976001                                                                                                                                   |
| <b>Navn</b>           | Tronestangen / Nordskaget                                                                                                                 |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                     |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                 |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 06.01.1976                                                                                                                                |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/552/1976001-B.pdf">https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/552/1976001-B.pdf</a> |



## 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 SPØPELASSER** 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/avgrensingskabel 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Bårdshaugen 17  
7655 VERDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørgen Sagvold

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre