



aktiv.

Jamtlandsvegen 537, 7657 VERDAL

Innholdsrik enebolig med landlig beliggenhet. Bad/kjøkken fra 2018. Isolert garasje. 3 soverom. Godkjent utleie.



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 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Selger: Jamil Kvitvang

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 253/253 kvm
Tomtstr.: 1046.3 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 118, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1709240051

Jamtlandsvegen 537!

Velkommen til Jamtlandsvegen 537!

Innholdsrik enebolig med landlig beliggenhet på Nessflata. 5 km inn til barneskole, barnehage og aktivitetspark. Flotte turmuligheter opp til Bjørkvannet og Kvindfjellet bla. 10 min kjøring til Alti kjøpesenter med dagligvare, apotek etc.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Stor bolig på over 250 kvm.
- Tomt på ca. 1 mål.
- Begge bad og kjøkken på hovedplan fra 2018.
- Ny vannledning inn til huset fra 2022.
- 3 soverom i hoveddel.
- Godkjent utleiedel med 8.500,- i leieinntekt pr. mnd.
- Boligen selges med løpende leiekontrakt (Kontrakt kan ses ved forespørsel)
- Isolert garasje med opplegg for el-bil lading (trukket kabel til sikringsskap).
- Ny gang- og sykkelveg inn til Vinne.
- Smarthus-styring via app.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 253 m²

BRA totalt: 253 m²

TBA: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m²

1. etasje

BRA-i: 117 m²

2. etasje

BRA-i: 63 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

19 m²

1. etasje

51 m²

2. etasje

8 m²

Ikke målbare arealer

Kott og deler av 2. etasje er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1046.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca.1 046kvm.

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

Eiendom beliggende landlig til, litt opp i høyden over Nessflata. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder. Flotte turmuligheter til Bjørkvannet og Kvindfjellet like i nærheten. Det er nylig lagt gang- og sykkelveg inn til Vinne skole og aktivitetspark.

Avstander:

- Vinne barneskole 4,9 km
- Vinne aktivitetspark 4,9 km
- Vinne barnehage 4,6 km
- Rema 1000 Alti 6,2 km

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss leilighet i sokkel. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med betongstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.06.2025 av Takst Midt AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Ordnet nytt kommunalt vann i fra hovedveien og opp til huset i 2022
- I 2023 var det vannlekasje fra tak på soverom 1,toalett å soverom 2,ble da byttet undertak og lekter å noen nye takstein.
- 2020-21 var det endel mus,hadde da inn 2 firma som ordnet dette å siden ikke vært plaget av dette
- utført arbeid på el-anlegget: utelys og det inne som følge av oppussing,sikringskap i garasje og kurs for elbil lader og diverse.
- Platekledd garasje innvendig,å fjernet en vegg,hele huse og garasje ble malt i 2022.

Innhold

Sokkel: Entré, Soverom, Bod, kott, Bad, Stue, Vaskerom, Kjøkken.

1.Etasje: Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Toalettrom.

2.Etasje: Stue, Stue 2, Soverom, Kott

Standard

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:

- Utvendig: Taktekking
- Utvendig: Nedløp og beslag
- Utvendig: Veggkonstruksjon
- Utvendig: Vinduer
- Utvendig: Dører
- Innenndig: Overflater
- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig: Radon
- Innvendig: Pipe og ildsted
- Innvendig: Rom under terreng
- Innvendig: Innvendige trapper
- Innvendig: Innvendige dører
- Tekniske installasjoner: Vannledninger
- Tekniske installasjoner: Avløpsrør
- Tekniske installasjoner: Ventilasjon
- Tekniske installasjoner: Varmesentral
- Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg
- Tomteforhold: Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold: Terrengforhold
- Tomteforhold: Utvendige vann- og avløpsledninger

- Våtrom 1.Etasje > Bad: Overflater vegger og himling, Overflater Gulv, Sluk, membran og tettesjikt, Sanitærutstyr og innredning, Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom 1.Etasje > Vaskerom: Overflater vegger og himling, Overflater Gulv, Sluk, membran og tettesjikt, Ventilasjon.
- Spesialrom 1.Etasje > Toalettrom: Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Sokkel > Bad: Overflater vegger og himling, Overflater Gulv, Sluk, membran og tettesjikt, Sanitærutstyr og innredning, Ventilasjon
- Kjøkken > Sokkel: Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Tomteforhold: Forstøtningsmurer
- Våtrom sokkel: vaskerom

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Flere overflater er oppgradert i 1. etasje.
- Bad i 1. etasje og sokkel fra 2018.
- Kjøkken i 1. etasje fra 2018.
- Nyere varmtvannsberedere.
- Utvendig malt i 2022.
- Nye gulv på stue og kjøkken 1.etg.
- Nytt tak stue og kjøkken 1.etg med spotter.
- Utvendig vannledning opplyst fa 2022.
- Nytt tak kjøkken sokkel med spotter.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

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

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

Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 24 239

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr (13 201,-), renovasjonsgebyr (6 782,-) samt eiendomsskatt (4 256,-). Feiing og tilsyn av pipe kommer i tillegg på Ca. kr 428,- og faktureres direkte fra Brannvesenet midt IKS. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 256

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 341 776

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 367 104

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.

Vannavgift

Kr 5 657

Vannavgift år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 118, bruksnummer 27 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:

5038/118/27:

22.04.1985 - Dokumentnr: 3562 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5038 Gnr:118 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 147015 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1721 Gnr:118 Bnr:27

26.04.1985 - Dokumentnr: 3756 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5038 Gnr:118 Bnr:3
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for påbygg og etablering av boenhet 5038/118/27 datert 12.04.2019. Det er ikke utstedt ferdigattest for selve oppføringen av boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.04.2019.

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 LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes

og utføres av kjøper.

Boligen selges med løpende leiekontrakt i Sokkel. Leieinntekt på kr. 8.500,- pr. mnd. Leies ut med hvitevarer, umøblert.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (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))

91 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 699 800 (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 91 100

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 31 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

15 000 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger/overtagelse per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 800 Fotograf

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

Totalt kr: 76 890

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

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold

Eiendomsmegler

jorgen.sagvold@aktiv.no

Tlf: 988 35 681

Ansvarlig megler bistås av

Jørgen Sagvold

Eiendomsmegler

jorgen.sagvold@aktiv.no

Tlf: 988 35 681

Oppdragstaker

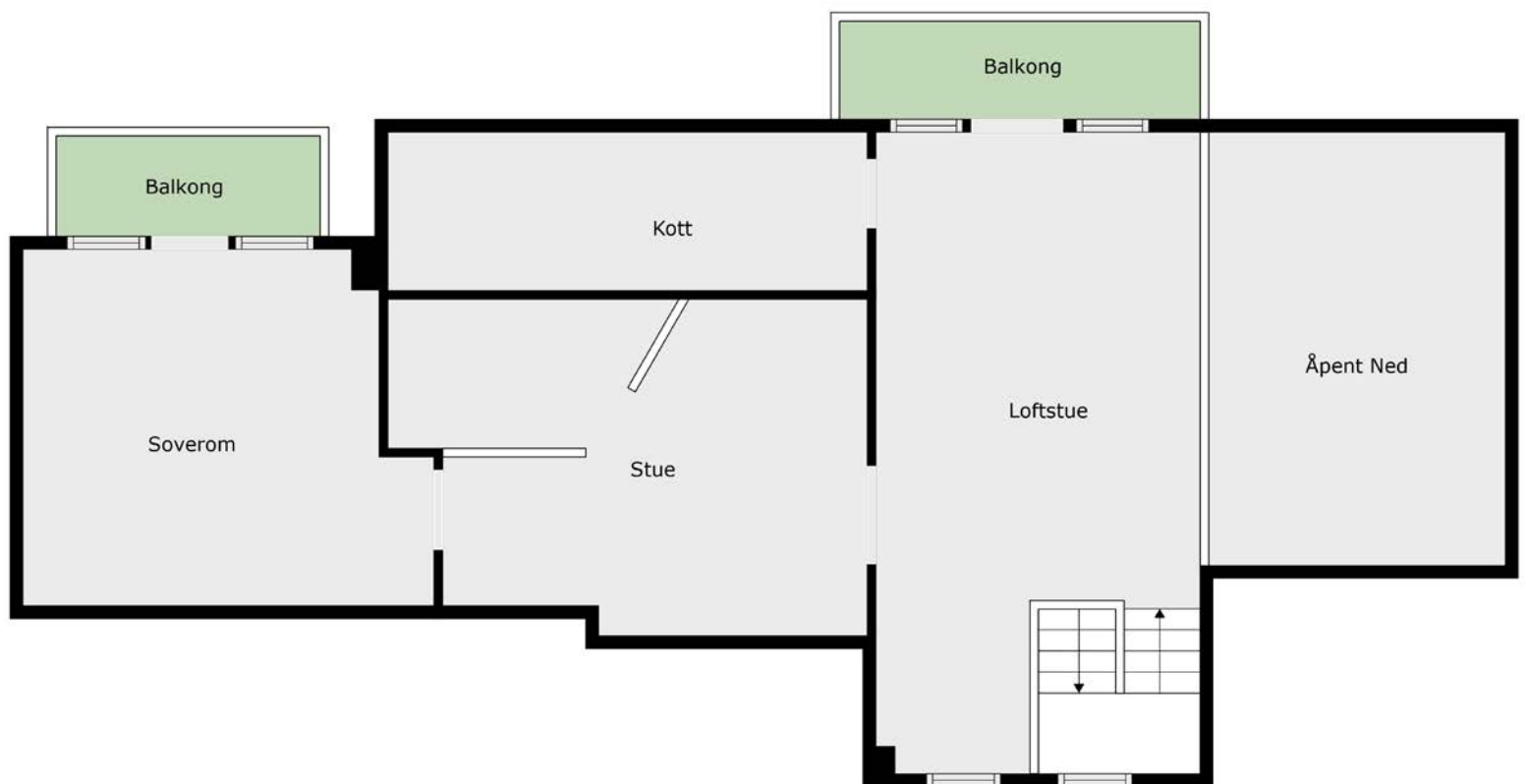
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

10.07.2025





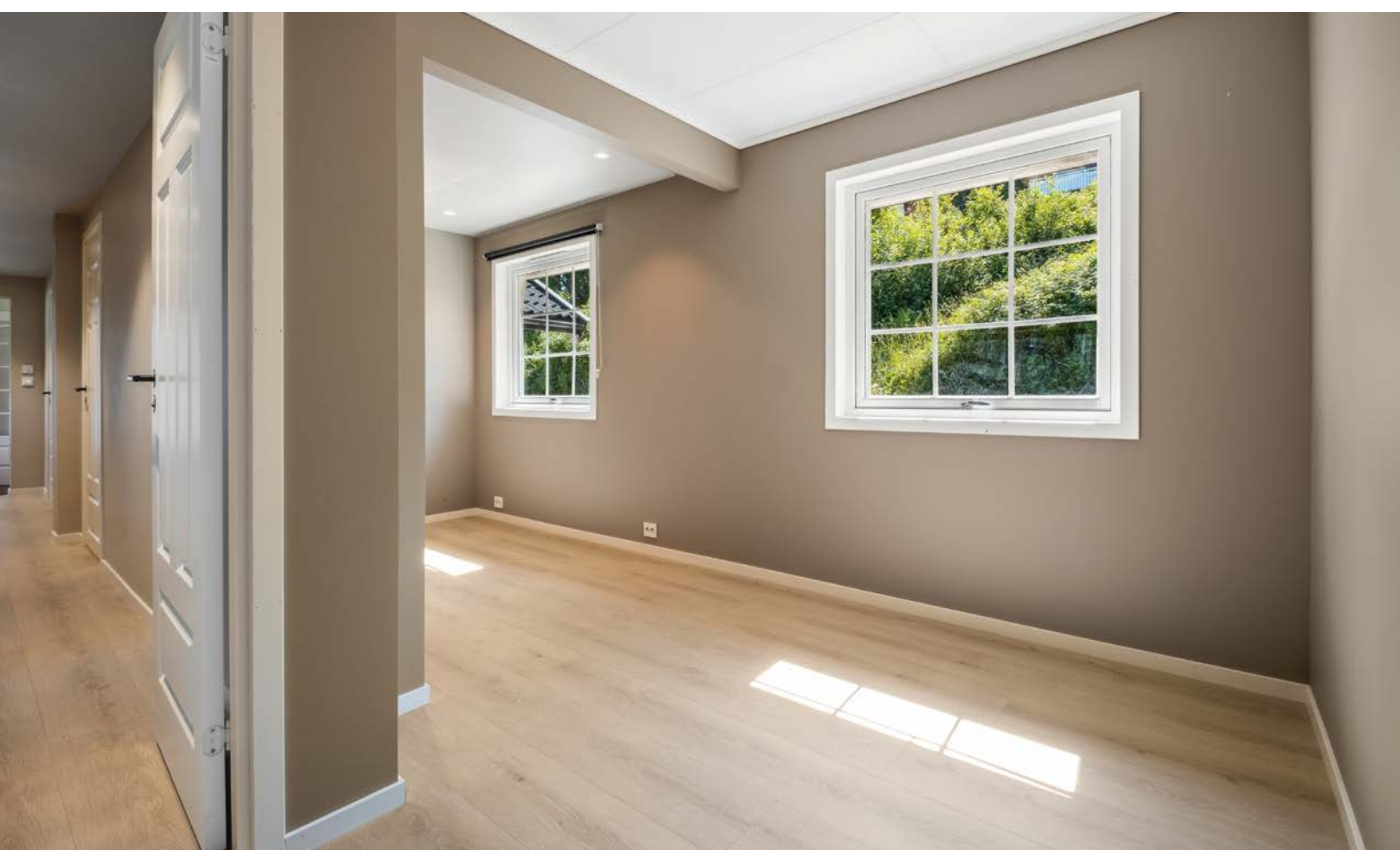










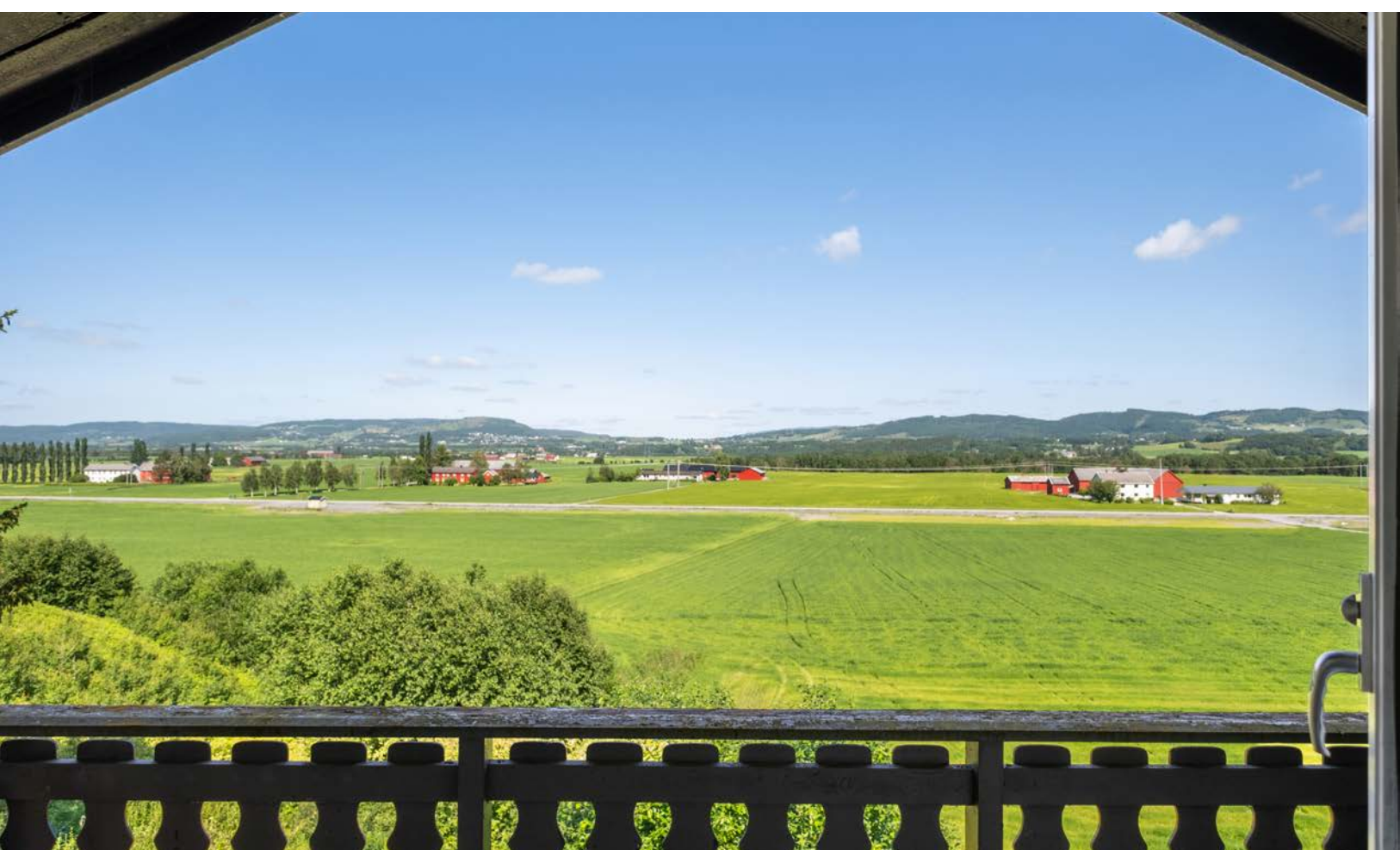




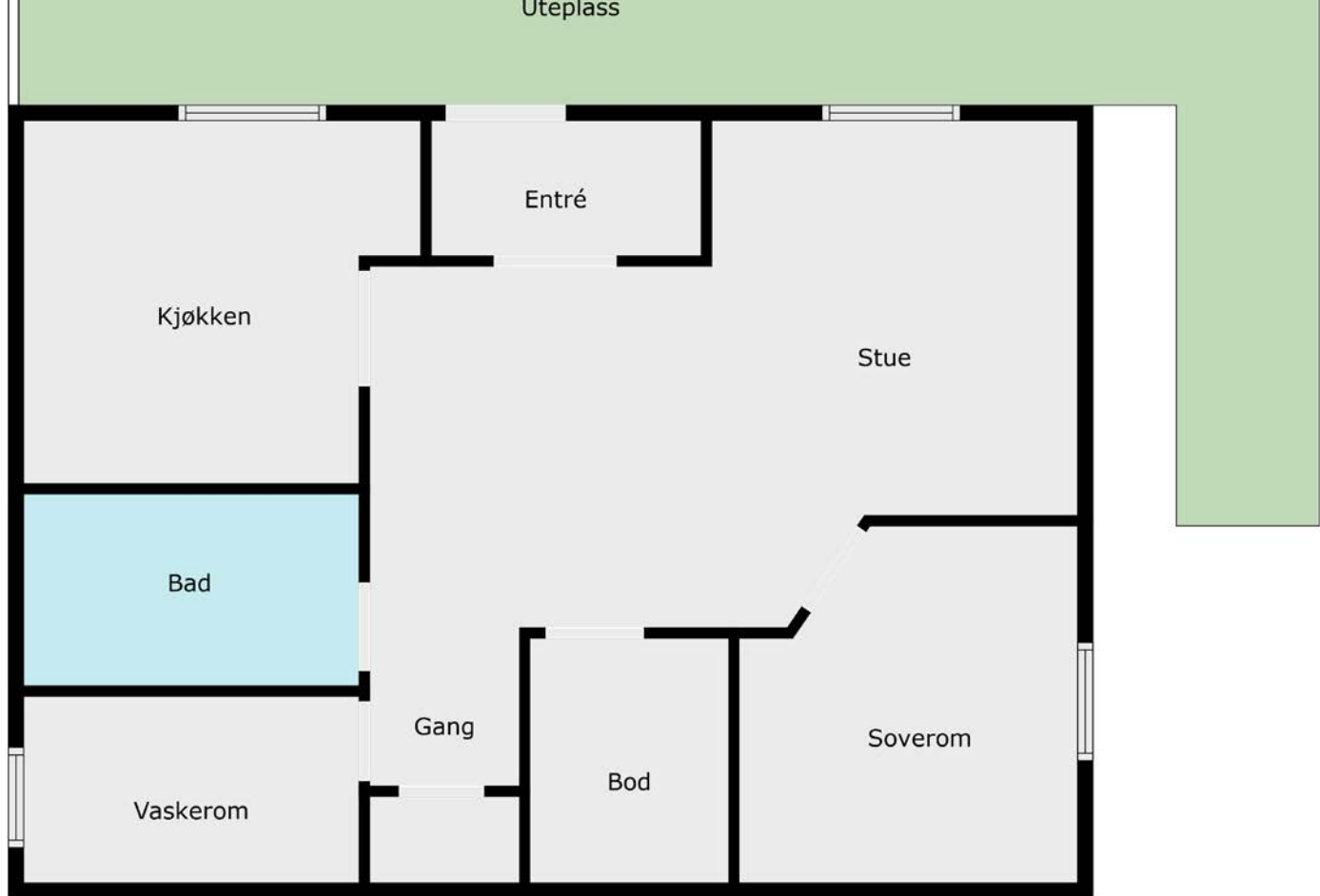






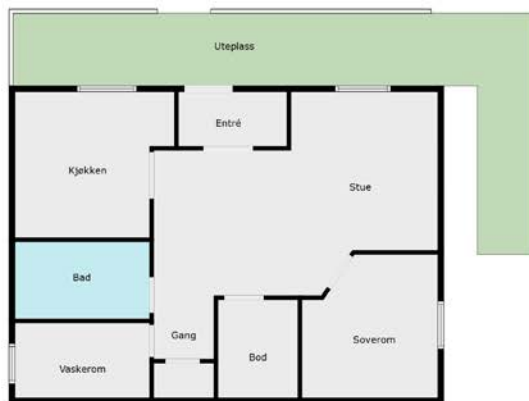
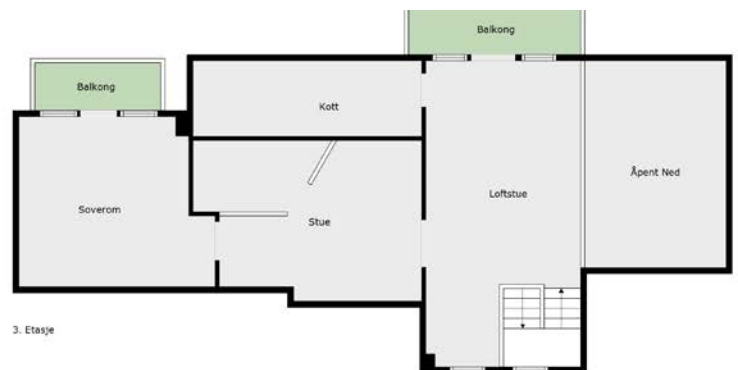












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Jamtlandsvegen 537, 7657 VERDAL

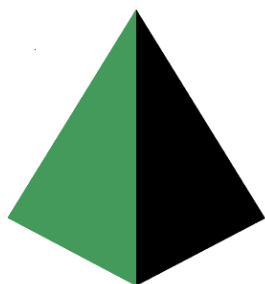


VERDAL kommune



gnr. 118, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 253 m²



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

Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 19298-1626

Referansenummer: FH8463

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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

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

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562

Medansvarlig

Stian Stavrum

Uavhengig Takstingeniør

stians@takstmidt.no

477 56 678



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss leilighet i sokkel.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.
Sperretak med saltakform, tekket med betongstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

Av oppgraderinger utført de senere årene:

- Flere overflater er oppgradert i 1. etasje.
- Bad i 1. etasje og sokkel fra 2018.
- Kjøkken i 1. etasje fra 2018.
- Nyere varmtvannsberedere.
- Utvendig malt i 2022.
- Nye gulv på stue og kjøkken 1.etg.
- Nytt tak stue og kjøkken 1.etg med spotter.
- Utvendig vannledning opplyst fa 2022.
- Nytt tak kjøkken sokkel med spotter.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

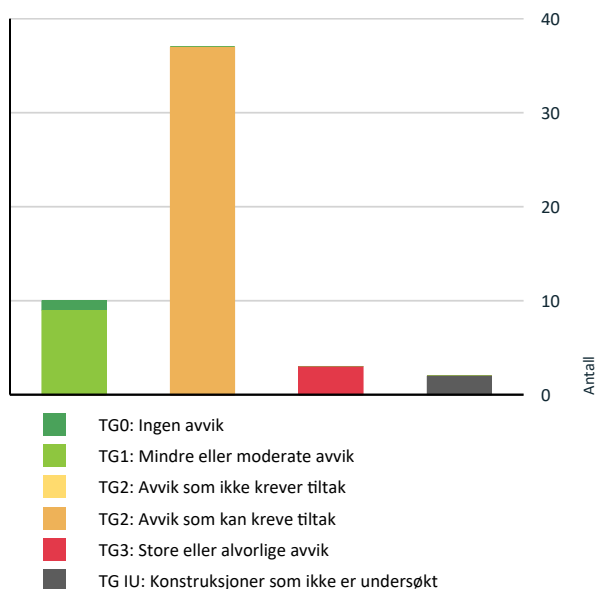
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endringer:

- Etablert toalettrom i 1. etasje

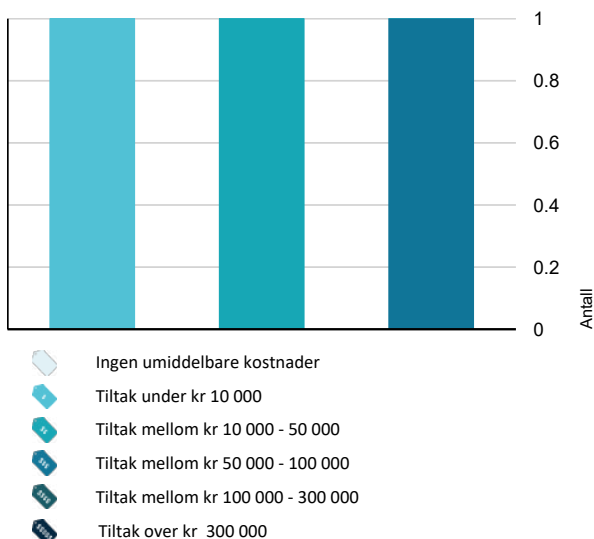
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av foliert stål.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Råte i enkelte vindskier er registrert.

Manglende plattform til feier.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Bordkledningsbord er montert ned på vannese over vinduer. Skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2- lags isolerglass stemplet 1984, 1985 og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Manglende beslag på vinduer. Det er registrert malingsavskallinger i enkelte vinduskarmer.

Fleste av boligens vinduer har nådd forventet levetid.

Enkelte harde og overmalte pakninger.

Vindu plassert under takutstikk ved hovedinngang. Uheldig plassering med tanke på fare for vanninntrengning fra takoverbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Utadslående ytterdører. døren har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdører, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Balkong på soverom og loftstue.

Plassbygd og takoverbygd trapp til hovedinngang med repo av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende rekkverk ved utvendig trapp til altan.
Utvendig trapp mangler trinn.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Malte plater, malt panel og mdf-plater.
Himlinger: Folierte himlingsplater og mdf-panel.

Flere overflater i 1. etasje er ny eller oppmalt i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte manglende overgangslister på gulv og himling.
Svellinger i laminatgulv i 2. etasje på loftstue og i sokkel.
Manglende panelbord i himling i 1. etasje.
Større hakk og avskallinger på laminatgulv i sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

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

Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe.
Sotluke er plassert i sokkel.
Boligen har installert en vedovn på stue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sotskjolder.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 14 %. Dette betraktes som tør trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %). Å fritt eksponerte flater på grunnmuren innvendig.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumente.

Fuktmerker på bunnsvill mot utforet vegg. Ingen utslag ved fuktsøk.

Det er benyttet plast i utforede vegger under bakkenivå. Ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

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.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.



TG IU Krypjkjeller

Bygningen har krypjkjeller under betongdekke.

Usikkert om det er krypjkjeller er støpt plate på mark under tilbygg mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypjkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelse anbefales.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Nyere formpressede dører i hvit utførelse i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i 1. etasje fra 2018.

Rommet har gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har mdf-panel med downlights.

Innredet med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servanttopp.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglede tetting rundt vannrør i overgang vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i soverom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er benyttet plast i innervegg mot bad. Anbefales at det kun benyttes ett tettesjikt mot våtrom med fare for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har ukjent alder.

Rommet har gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har malt panel. Himling har malt panel.

Innredet med varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og vask.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Manglende tetting rundt avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Manglende sokkelflis og tetting i overgang guls/vegg.

Hakk i gulvflis og enkelte oppsprukket flisfuger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må utbedres eller skiftes.



Ingen synlig slukmasjett/tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

SOKKEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i sokkel har gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har folierte himlingsplater med downlights.

Innredet med dusjhjørne med glassdører, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med to vasker.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

SOKKEL > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplate er ikke montert inn i hjørnelist mot vaskerom.

Fuktpåkjent våtromsplate og misfargede fuger i overgang sokkelflis og veggplater.

Manglende dekkplate på koblingsboks i himling.

Manglende tetting rundt avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

SOKKEL > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Misfargede fuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

SOKKEL > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Improvisert slukmansjett uten klemring.

Manglende plugg i sluket.

Sluk fra byggeår.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



SOKKEL > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Fuktpåkjent innredning med svellinger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

SOKKEL > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

SOKKEL > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.



SOKKEL > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom i sokkel fra byggeår.
Gulv er belagt med beleg, vegger har baderomsplater og himling har folierte himlingsplater.
Innredet med varmtvannsberedr, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kott.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkken i 1. etasje.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SOKKEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte treskrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tilstandsrapport

Fuktpåkjent/skadet benkeplate i sammenføyning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

SOKKEL > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Avtrekk via himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i sokkel, synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventiler på soverom i sokkel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

1 TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i 1. etasje.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsberedere er plassert på vaskerom i første og andre etasje.

1 TG 2 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 under trapp i 1. etasje.

Skapet inneholder skrusikringer og måler.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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



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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra byggeåret.

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

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

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

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.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via

Tilstandsrapport

private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

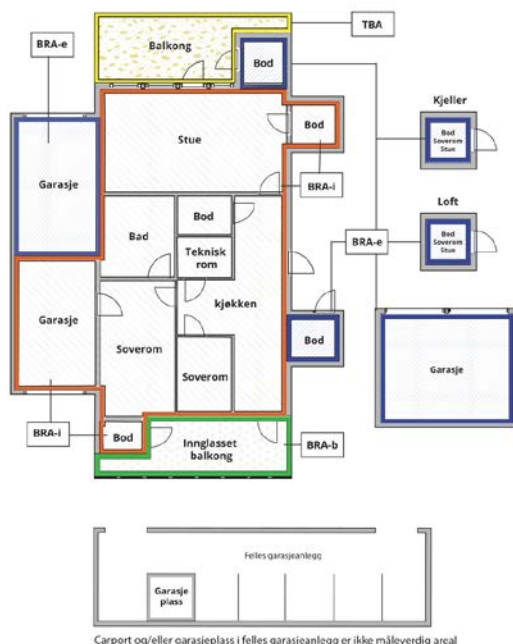
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	63			63	8
1.Etasje	117			117	51
Sokkel	73			73	19
SUM	253				78
SUM BRA	253				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, Stue 2, Soverom, Kott		
1.Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Toalettrom		
Sokkel	Entré, Soverom, Bod, kott, Bad, Stue, Vaskerom, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer:
- Etablert toalettrom i 1. etasje

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kott og deler av 2. etasje er ikke målbart grunnet lav takhøyde.
Vindu på soverom i sokkel er ikke godkjent som rømningsveg og begrenset dagslysflate.

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	249	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Stian Stavrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	118	27		0	1046.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jamtlandsvegen 537

Hjemmelshaver

Kvitvang Daniel Jamil

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt		Deler av garasje er oppført på tomtegrense.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver for selve hovedhuset. Det finnes ferdigattest for påbygg og etablering av boenhet, datert 12.04.2019.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FH8463>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Verdal	
Oppdragsnr.	
1709240051	

Selger 1 navn
Jamil Kvitvang

Gateadresse	
Jamtlandsvegen 537	

Poststed	Postnr
VERDAL	7657

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1709240051

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2022 ble det ordnet med nytt kommunalt vann ifra hovedveien og opp til huset av rune bjørnes

Arbeid utført av

Rune bjørnes

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2023 var det vannlekasje fra tak på soverom 1,toalett å soverom 2,ble da byttet undertak og lekter å noen nye takstein

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

2020-21 var det endel mus, hadde da inn 2 firma som ordnet dette å siden ikke vært plaget av dette

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

utelys og det inne som følge av oppussing, sikringskap i garasje og kurs for elbil lader og diverse

Arbeid utført av

Semi elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Platekledd garasje innvendig, å fjernet en vegg, hele huse og garasje ble malt i 2022

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet i kjeller

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

Document reference: 1709240051

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1709240051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jamil Kvitvang	4f1c16146a198b79dd537c 7ebbc65217cb59dd8f	12.06.2025 09:08:55 UTC	Signer authenticated by One time code

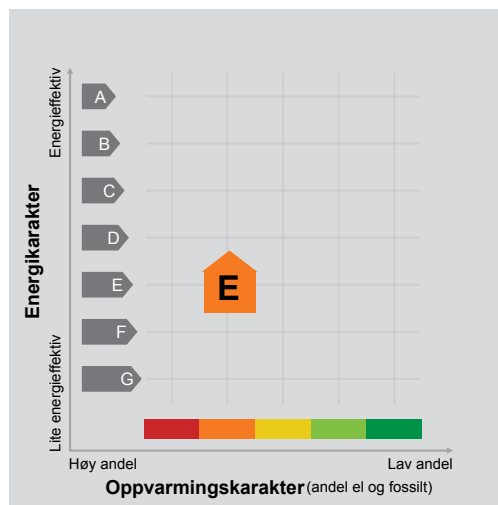
Document reference: 1709240051

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

ENERGIATTEST



Adresse	Jamtlandsvegen 537
Postnummer	7657
Sted	VERDAL
Kommunenavn	Verdal
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10899443
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138938
Dato	23.06.2025



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

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

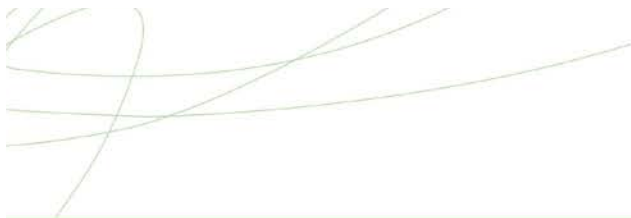
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innnetemperaturen

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 med utleiedel
Byggeår 1985
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 253
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
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, 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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 118, Bruksnr 27	Kommune:	5038 Verdal
Adresse:		Grunnkrets:	506 Ness
Veiadresse:	Jamtlandsvegen 537, gatenr 2479	Valgkrets:	22 Vinne
	7657 Verdal	Kirkesogn:	9150101 Stiklestad
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Vangen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.02.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 046,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5038/118/27	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.02.1985	Avgiver	5038/118/3	-1 050,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5038/118/27	1 050,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jamtlandsvegen 537	U0101	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	
Jamtlandsvegen 537	H0101	Bolig	160,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.06.1985
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	258,0	Igangset.till.:	25.06.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	12.04.2019
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	258,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.12.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10899443			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		80,0		80,0				
H01	1		120,0		120,0				
H02			58,0		58,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	41,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	41,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185974227			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				41,0	41,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, kommuneplanens arealplan

Vedtatt av Levanger kommunestyre den 13.04.2011, sak nr. 18/11.
ordfører

Vedtatt av Verdal kommunestyre den 26.04.2011, sak nr. 34/11.
ordfører

Rettslig bindende bestemmelsene framgår av de enkelte punkt nedenfor, mens retningslinjer er gitt med *kursiv* tekst. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring om hvordan bestemmelsene skal forstås.

Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

Kommunedelplanene for Levanger sentrum vedtatt 27.09.2000 og Verdal by vedtatt 26.03.2007 gjelder foran kommuneplanens arealplan.

Regulerings- og bebyggelsesplaner utenfor kommunedelplanområdene for Levanger sentrum og Verdal by som fortsatt skal gjelde, er vist på plankartet og opplistet i punktet nedenfor.

1. Generelle bestemmelser (gjelder innenfor alle arealformål).

1.1 Plankrav (§ 11-9, nr. 1).

1.1.1 Tillatelse til tiltak etter § 1-6 (Pbl. 2008) innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og forsvaret (§11-7, nr.1, 2, 3 og4) kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan.

1.1.2 For nye utbyggingsområder i Leklemsåsen skal det foreligge områderegulering for detaljregulering kan vedtas. Områdereguleringen skal bygge på følgende forutsetninger;
Leklemsåsen skal tilrettelegges for utbygging av hovedsakelig eneboliger.

For området Hotran, Skogn avgrenset i sør av en framtidig omlagt Eknesveg (hvor det tas utgangspunkt i eksisterende avkjørsel fra E6), kan det igangsettes områderegulering for et mulig framtidig næringsareal fra det tidspunkt at næringsarealene innenfor Norske Skogs område er utnyttet.

1.1.3 For campingplassene Tuset nordre (C 02), Midtholmen nordre (C03) og Auskin (C 04) kreves detaljreguleringsplan.

1.2 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2).

1.2.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

- 1.2.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

1.3 Teknisk infrastruktur (§ 11-9, nr. 3)

- 1.3.1 Innenfor områder hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme, skal ny bebyggelse inklusiv påbygg, tilbygg og større hovedombygginger med BRA over 250 m² tilknyttes fjernvarmeanlegget. Konsesjonær må da bekrefte at fjernvarme kan leveres til det aktuelle tiltaket. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

1.4 Rekkefølgekrav (§ 11-9, nr. 4).

- 1.4.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygging finne sted før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.
- 1.4.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

1.5 Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5).

1.5.1 Byggegrense

Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

- 1.5.1a Utenfor regulert område gjelder byggegrenser fastsatt i Vegloven og Jernbaneloven. Dersom ikke annet følger av reguleringsplan er det forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Der Veglovens byggegrense tidligere er fraveket gjennom plan, skal byggegrensen mot veg følge hovedlinjene i eksisterende hovedbebyggelse.*

1.5.2 Boligbebyggelse

Fradelt boligtomt kan være maksimalt 2 dekar.

Boligtomt kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 35 % og bebygd areal (BYA) = 300 m².

Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

1.5.3 Garasjer

Garasje i tilknytning til bolig kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 50 m². Garasjer kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Frittstående garasjer i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg og som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg, kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra vegkant.

1.5.4 Hyttebebyggelse

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet.

Hyttetomt kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m².

Hyttetomt med vegadkomst kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 135 m², der en parkeringsplass på 15 m² inngår i maksimalt bebygd areal.

Innenfor disse arealgrensene tillates i tillegg til hytte også oppført uthus og anneks.

Uthus kan eventuelt oppføres sammen med garasje.

Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter.

Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 90 m², og uthus/garasje eller anneks kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².

Terrasser kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m², tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².

Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.

Maksimalt bebygd areal kan gjennom reguleringsplan settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kultur- og friluftsverdier.

1.5.5 Naust

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.

For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20 m² med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning.

Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

1.5.6 Campingplasser

Campingplassene på eiendommene Tuset nordre 1721/64/1, Midtholmen nordre 1721/216/2 og Volen nedre 1721/131/3 kan ikke bebygges med faste installasjoner som beslaglegger dyrka mark. Viss campingvirksomheten opphører skal arealet tilbakeføres til LNF-område.

1.5.7 Parkering

I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser og manøvreringsareal som dekker følgende krav;

Type bebyggelse	Antall p-plasser
Enebolig/tomannsbolig	2,0 pr. boligenhet
Rekkehus /boliger med 3 eller flere enheter	1,5 pr. boligenhet
Hybler	1,0 pr. boligenhet
Fritidsbolig m/vegadkomst	1,0 pr. hytteenhet

Industri/Lager	1,0 pr. 100 m ² BRA (bruksareal)
Forretning/kontor	1,0 pr. 50 m ² BRA (bruksareal)
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 25 m ² BRA (bruksareal)
Skoler/barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt

Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler skal i henhold til behov avsettes på eget område.

Minimum 5 % av parkeringsplasser i tilknytning til felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes andre parkeringskrav dersom forholdene gjør dette påkrevet eller dersom planen omfatter annen type bebyggelse.

1.5.8 Leke- og uteoppholdsareal

I reguleringsplaner skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes leke- og oppholdsareal som dekker følgende krav;

1. I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. boligenhet.
2. Boligområder med 5 eller flere enheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m².
3. Boligområder med 25 eller flere enheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar.
4. Boligområder med 100 eller flere boligenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt spesielt i bykjernene kan det fastsettes andre krav til leke- og uteoppholdsareal, som ligger innenfor rammen om at minste uteoppholdsareal (MUA) = 20 % av bruksarealet (BRA) for bebyggelsen på tomten og at minst 50 % av MUA skal ligge på bakkeplanet.
6. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt 55 Lden, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
7. Deler av områdelekeplasser skal være universell utformet.
8. Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal.

1.5.9 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak. Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

- 1.5.9a Planer for utbygging skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at bebyggelse og anlegg er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.
Det skal legges til rette for brukarmedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.*

1.5.10 Skilt- og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretning tillates ikke.

Skilt skal ikke dekke mer enn $\frac{1}{4}$ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m². På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og skal ikke ha lavere høyde over fortau/gang- og sykkelveg enn 2,5 meter.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

1.6 **Miljø, fare, estetikk m.m. (§ 11-9, nr. 6)**

1.6.1 Støy og annen forurensning

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og for støyende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor rød sone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, der det kan framlegges støyfaglig utredning som viser hvordan tilfredsstillende innendørs og utendørs støynivå kan oppnås. Utbygging som medfører økning i antall enheter skal ikke tillates.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor gul sone gjennomføres støyfaglig utredning før området kan vurderes utbygget med ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

Nye utbyggingsområder for boliger, hytter, campingplasser, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotelsa.

1.6.2 Flom

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i flomutsatte områder, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde for 200 – årsflom + 0,5 meter.

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på 3,2 m.

1.6.3 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.

Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til vei, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v.

1.6.3a Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken.

Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.

1.6.3b Større byggevolum i sentrumsområder bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I næringsområder skal parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute, skjermes med bygninger og beplantning.

I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.

1.6.3c Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.

1.7 **Bevaringsverdig bygninger og miljø (§ 11-9, nr. 7)**

For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og /eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

1.7.a Før ombygging eller riving av eldre SEFRAK registrerts bygninger godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskommunen).

1.7.b Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.

1.7.c Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles på reguleringsplannivå. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dens sikringssone. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning.

1.8 Avklaring og oppfølging i videre reguleringsarbeid (§ 11-9, nr. 8)

1.8.1 ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal inngå i reguleringsplaner for utbygging. Analysens omfang tilpasses hver enkelt sak.

1.8.1a Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det påses at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

1.8.1b Risiko og sårbarhet vurderes i forhold til naturfarer samt menneske- og virksomhetsbaserte farer, og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin sjekkliste skal legges til grunn. Analysen skal vurdere sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser.

1.8.2 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt.

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivare tatt.

Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

1.8.2a Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg og anlegg for barn og unge, skal barn og unges behov være grunnleggende for utformingen. Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse med disponeringer av areal.

1.8.2b Innenfor boligområdene skal det avsettes tilstrekkelig og godt egnet uteareal til lek og opphold for barn og unge. Leke- og oppholdsareal skal være skjermet mot vind, snødrev, samt mot forurensing og helsefare. Terrenget skal være egnet til formålet. Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulike typer lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samkvem mellom barn, unge og voksne. Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.

1.8.2c Barnerepresentanten skal delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt, og det skal dokumenteres at Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp.

1.8.3 Grad av utnytting

Ved regulering av nye næringsarealer skal det legges opp til effektiv og høy utnytting av arealene. Minimums utnyttingsgrad skal inngå i bestemmelsene.

1.8.4 Energi

I reguleringsplaner som tilrettelegger for utbygging med BRA større enn 500 m², skal det foreligge en varmeplan for området basert på fornybar energi. Tilknytning til eventuelt nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg skal avklares i varmeplanen. Dersom varmeplanen viser at det er lønnsomt med fornybar energi, skal dette velges som energiløsning.

1.8.4a Kommunens "Klima og energiplan" legges til grunn for energivurderinger i saker etter plan- og bygningsloven.

1.8.4b Ved oppføring av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi. Bebyggelsen skal prosjekteres og utføres slik at det fremmer lavt energibehov (lavenergi-/passivhus).

2. Bebyggelse og anlegg (11-7, nr. 1).

2.1 **Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)**

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet dersom de er i samsvar med arealformålene og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

Mindre tilbygg og påbygg som utgjør maksimalt 25 % av eksisterende bygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse, samt utvidelse av tidligere godkjent bebyggelse på eksisterende bolig- og hytteeiendommer innenfor bestemmelsenes pkt. 1.5, unntatt eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100 metersbeltet langs sjø.

Tiltak innenfor eksisterende områder som er mindre enn tre boligenheter, ikke har større BYA enn 500 m² eller ikke er en etappe av større utbyggingstiltak.

Installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg.

2.2 **Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5).**

Generelle bestemmelser pkt. 1.5 gjelder i den utstrekning de vil være aktuelle.

2.a Arealutnyttelse og byggetetthet

Ved planlegging av nye byggeområder for næring skal det tilstrebes en høy arealutnyttning. Gjennom reguleringsplaner og ved øvrig tilrettelegging skal det stimuleres til fortetting, transformasjon og høy arealutnyttelse i eksisterende næringsområder.

Alle reguleringsplaner skal starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares.

2.b Boligområder

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boliger skal det påses at området får sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Det skal avsettes nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelveger, bussholdeplasser og lekeareal/grønnstrukturer. Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes før arealer til boliger og veger fastsettes. Grøntområder og korridorer med trafiksikker beliggenhet skal vurderes i tilknytning til boligområdene.

Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og parkeringsbehov. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredstillende leke- og uteoppholdsarealer.

2.c Hytteområder

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye eller fortetting av eksisterende hytteområder, skal det tas hensyn til terrenget og naturlige elementer som åser, koller, svaberg m.v. Disse elementer skal ikke nedbygges selv om de ligger innenfor avgrensninger på plankartet.

Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås.

Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som adkomst, parkering, strøm, avløps-/resipientforhold og innlegging av vann kan løses. Strømledninger bør legges som jordkabler innenfor byggeområdene. Felles parkeringsplasser innenfor hytteområdene bør dimensjoneres for 1,5 parkeringsplass pr. hytteenhet.

Hytter skal ikke plasseres på dyrka jord.

2.d Råstoffutvinning

Masseuttak utenfor områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt, med unntak av mindre masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom. Nye masseuttak skal vurderes og avklares gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel med påfølgende detaljregulering. Detaljregulering skal bl.a. avklare behovet for egne driftsplaner, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering og tilbakeføring av terreng samt etterfølgende arealbruk.

Områder for råstoffutvinning skal lokaliseres slik at eksisterende boligbebyggelse i minst mulig grad utsettes for støy, støv eller annen negativ påvirkning fra driften og transporten til og fra området, eventuelt at det skal vurderes avbøtende tiltak.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7, nr. 2).

3.1 **Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1).**

Utbedringstiltak som ikke medfører inngrep i annet arealformål kan gjennomføres uten reguleringsplan.

3.2 **Rammeplan for avkjørsler (§ 11-10, nr. 4).**

Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for nye og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i uregulert strøk.

3.a Generelt

Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.

3.b Parkeringsareal

Arealbehov for nye parkeringsplasser i sentrumsområder skal fortrinnsvis søkes løst ved bygging av parkeringskjeller/-hus.

4. Grønnstruktur (§ 11-7, nr. 3).

4.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1).

Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger området funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

4.a Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friarealer, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m, må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.

4.b Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b).

5.1 Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).

For ny og eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene pkt. 1.5 med unntak av 1.53.

5.2 Omfang, lokalisering og bruksendring (§ 11-11, nr. 1, gjelder for § 11-7 nr. 5 a).

Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser eller monumentale bygninger.

Bruksendring til tilleggsnæring innen eksisterende bebyggelse på landbrukseiendom kan tillates, der dette ikke er til ulempe for landbruksdrifta eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

Tillatelsen gjelder ikke bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier.

Arealkrevende handel/ virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen.

5.3 Spredt boligbebyggelse (§ 11-11, nr. 1, gjelder for § 11-7 nr. 5 b).

Innenfor kartfestede LNFR – områder for spredt boligbebyggelse kan det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse i planperioden (10 år) tillates de antall boliger som følger av tabellen nedenfor. Endring av antallet boliger kan skje ved rullering av planen hvert 4. år.

Planen legger til rette for boliger utenfor regulerte boligfelt. 60 boliger i Verdal og 95 boliger i Levanger. I LNFR-områdene er det avtegnet på kart områder for spredt boligbygging.

Levanger:

Område	Antall boliger
Åsenfjord	4
Voll – Åsen sentrum	10
Åsen nord	8
Ekne	8
Ronglan	6
Voll/Gryte	3
Markabygda	8
Gilstad/Granheim/Halsan	6
Matberg/Munkeby	8
Okkenhaug	8
Mule	8
Ytterøy	13
Totalt	90

Verdal:

Område	Antall boliger
Vinne	10
Garnes	5
Sul	3
Leksdal	12
Leirådal	8
Vuku	7
Ulvilla	5
Helgådal	5
Kleppen	2
Vera	3
Totalt	60

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold.
3. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
4. Dyrkajord eller reelt dyrkbar jord må ikke omdisponeres.
5. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Godkjent løsning for avløp innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilder, er kun tilknytning til kommunalt avløpsanlegg.
6. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka jord.
7. Maksimal tomtestørrelse skal være 2 dekar.
8. Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket.
9. Ved nybygging av 4 boliger eller flere som bygges samtidig og ligger naturlig sammen med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.
10. Innenfor området Voll – Åsen kan ny spredt boligbygging kun tillates i tilknytning til og som fortetting av eksisterende husklynger.

5.4 Unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø (§ 11-11, nr. 4, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).

Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs.

5.a Bebyggelsen

Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna, skal det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger skal være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.

Tidligere bebygde tun der rester fra tidligere bosetning finnes, kan det oppføres ny bebyggelse.

5.b Samdrift

Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig med annen plassering samt å fradele areal til tiltaket.

5.c Småskala næringsvirksomhet

Småskalavirksomhetene skal ta utgangspunkt i driftsenhetens ressurser, og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Hvis tiltaket får et større omfang kan det bli aktuelt å stille plankrav. Veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss, fra Landbruksdepartementet og Miljøverndepartementet skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.

6. Bruk og vern av sjø/vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7, nr. 6).

6.1 Bruk og vern (§ 11-11, nr. 3).

Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Leksdalsvatnet, Leirsjøen og Finnvoltjønna er gitt formålet drikkevannskilde, der tiltak og bruk styres av egne bestemmelser etter drikkevannsforskriften.

Øvrige områder i sjø og vassdrag med unntak av naturvernområder er gitt formålet friluftsområde, der tiltak og bruk i samsvar med allment friluftsliv vil være tillatt.

6.2 Forbud mot tiltak (§ 11-11, nr. 5).

For områder langs vassdrag er det forbud mot tiltak i henhold til § 20-1, pkt. a, j, k, l, og m (Pbl. 2008). For følgende vassdrag er forbudtsonen satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand:

Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Forra, Heståa, Leksdalsvatnet, Leirsjøen, Finnvoltjønna, Skjækra, Kverna, Juldøla samt der det ikke er åpnet for spredt boligbebyggelse langs Malsåa, Inna og Helgåa fra Skjækerfossen til Veravatnet.

For øvrige vann, tjern og elver er forbudtsonen satt til 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bekker inngår ikke.
Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor rammebestemmelsene pkt. 1.5 eller på samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg.
Forbudet i henhold til § 20-1, pkt. j (midlertidig bygninger, konstruksjoner og anlegg) gjelder uansett varighet, viss ikke tiltaket er godkjent gjennom plan eller annet vedtak.

6.a Generelt

Næringsavrenningen til sjø og vassdrag skal reduseres, det biologiske mangfoldet skal ivaretas og allmennhetens tilgang skal sikres. Kantsonene med vegetasjon skal det tas særskilt vare på.

Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag, vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med vassdragets biologiske mangfold, samt at det er sikkerhet i forhold til flom og erosjon.

6.b Drikkevannskilder

Drikkevannskildene med nedbørsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedbørsfelt bør holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten.

6.c Verna vassdrag

Ved saksbehandling innenfor varig verna vassdrag skal retningslinjene for varig verna vassdrag (RPR T-1082, 1994) legges til grunn.

6.d Rør og ledninger

Rør og ledninger som planlegges lagt i sjø, må ikke komme i konflikt med ankringsplasser.

7. Hensynssoner (§ 11-8).

7.1 Sikrings-, støy og faresone (§ 11-8, nr. a).

Innenfor faresone for kvikkleireskred kan det ikke igangsettes ny utbygging før geoteknisk vurdering er avklart i henhold til NVE's retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag."

Innenfor sikringssoner for drikkevannskilder gjelder egne klausuleringsbestemmelser for tiltak.

7.2 Båndlegging (§ 11-8, nr. d).

Områder som er vernet etter naturvernloven der det gjelder egne bestemmelser for tiltak.

7.3 Gjeldende reguleringsplaner (§ 11-8, nr. f).

Områder hvor eksisterende reguleringsplaner skal gjelde, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planer.



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 23.12.24

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8215813
Kommune: 5038 Verdal
Gårdsnr: 118
Bruksnr: 27
Adresse: Jamtlandsvegen 537, 7657 Verdal

Skorstein og ildsted

Siste feiing: 30.05.23

Feieryppighet:

Kategori 2, lav soddannelse

Siste tilsyn: 15.02.21

Neste tilsyn:

2026

Ildsted som er registrert på eiendommen: lukket ildsted på stua og i sokkelen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn er 428.-.

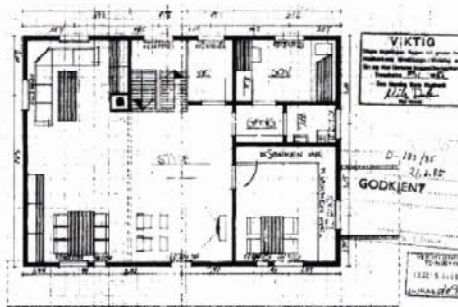
Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

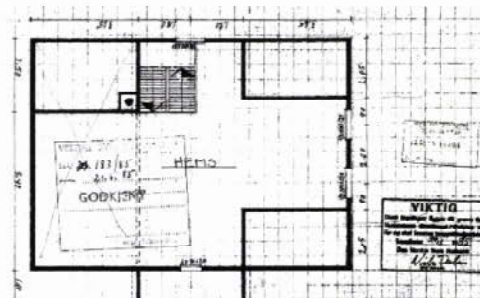
Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

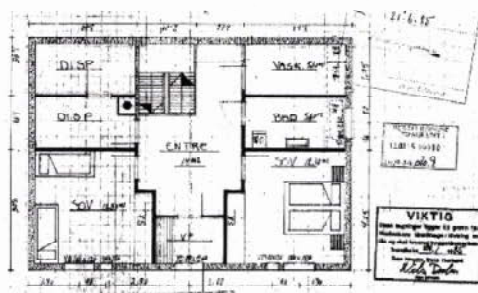
Brannvesenet Midt IKS



PLAN 1. ETG



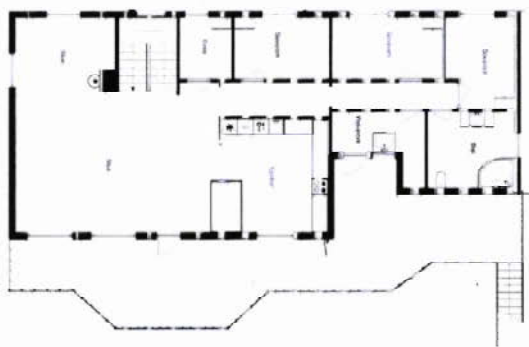
PLAN LOFT



PLAN SØKKELETG

ANNE LISE VANGSTAD
 PLANER BOLIG SOM BYGGEMELDT 1985
 PLAN SØKKELETG, PLAN 1. ETG, PLAN LOFT
 MÅL 1:100





PLAN 1. ETG



PLAN LOFT



PLAN SØKKELETG

ANNE LISE VANGSTAD
 PLANER BOLIG SOM BYGD EKSIST SITUASJON 2019
 PLAN SØKKELETG, PLAN 1. ETG, PLAN LOFT
 MÅL 1:100





ANNE LISE VANGSTAD
 REKONSTRUKSJON FASADER BOLIG SOM BYGD, EKSISTERENDE SITUASJON 2019
 FASADER
 MÅL 1:100





Verdal kommune
Landbruk, miljø og arealforvaltning

FERDIGATTEST

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

LETNES ARKITEKTKONTOR AS
Nordgata 28
7650 VERDAL

Deres ref:
Adresse: Jamtlandsvegen 537, 7657
VERDAL

Vår ref: PAAMAR 2019/954
Eiendom: 118/27/0/0

Dato: 12.04.2019

Godkjent - Søknad om ferdigattest for påbygg og etablering av boenhet - 5038/118/27 Jamtlandsvegen 537

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 10.04.2019.

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

Merknader:
Ingen.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

Med hilsen

Pål Anders Martinussen
Saksbehandler

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

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

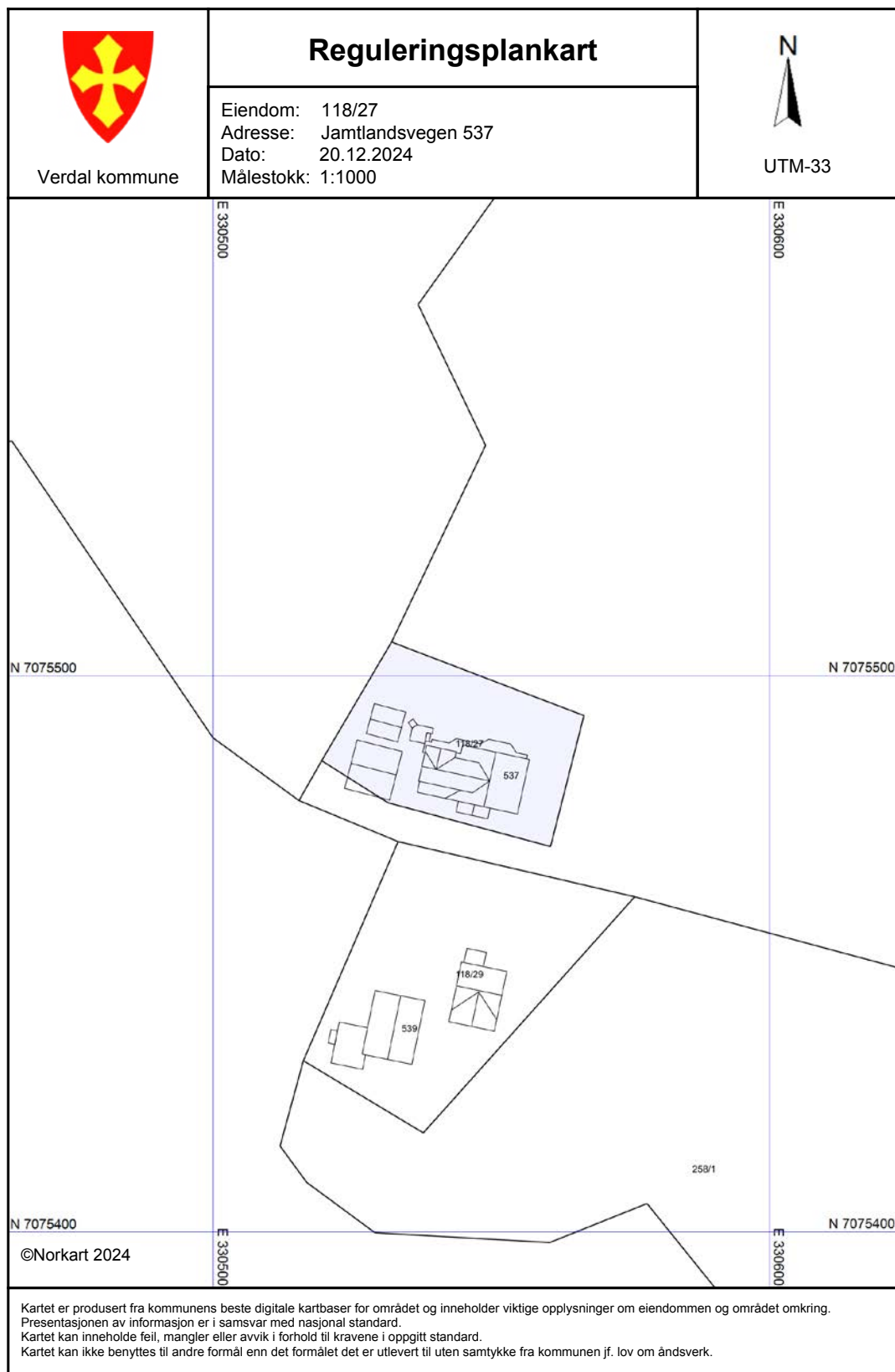
Organisasjon:
Organisasjonsnr. 938587418
E-post: postmottak@verdal.kommune.no
Web: <http://www.verdal.kommune.no>

Kopi til:
Anne Lise Vangstad Jamtlandsvegen 537 7657 Verdal

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

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

 Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

Nabolagsprofil

Jamtlandsvegen 537 - Nabolaget Ness - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Leira Linje 7503	4 min 0.3 km
Bergsgrav stasjon Linje R70	6 min 5.3 km
Trondheim Værnes	57 min

Skoler

Vinne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	8 min 5.3 km
Ørmelen skole (1-7 kl.) 290 elever, 14 klasser	10 min 7.2 km
Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	12 min 8.3 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 28 klasser	12 min 8.3 km
Verdal videregående skole 550 elever	12 min 8.8 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	18 min 15.4 km

«Barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

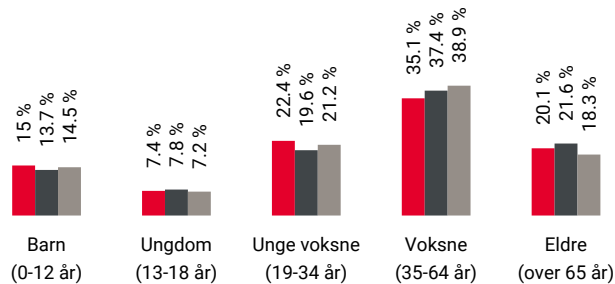
Godt vennskap 81/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ness	445	213
Verdal kommune	14 955	7 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vinne barnehage (5-5 år) 42 barn	7 min 4.8 km
Kanutten barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 5 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 24 barn	9 min 6.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Alti Verdal PostNord	8 min 6.1 km
Coop Extra Ørmelen Post i butikk, PostNord	9 min 6.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

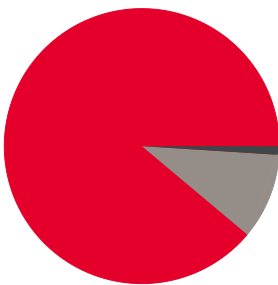
Nessbanen grasbane 5 min 2.4 km
Fotball

Kunstgressbane Bjørn Ness Stadion 6 min 4 km
Fotball

Sprek Treningssenter 10 min

3T-Levanger 15 min

Boligmasse



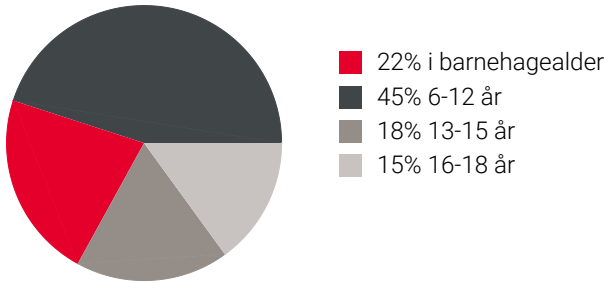
88% enebolig
1% rekkehus
10% annet

Varer/Tjenester

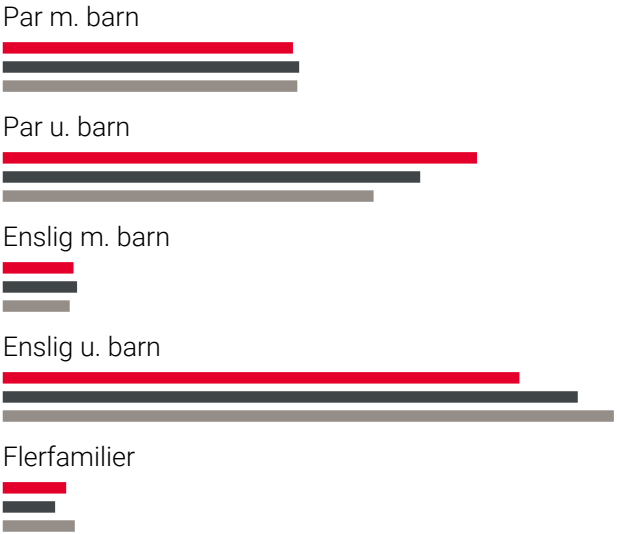
Alti Verdal 7 min

Boots apotek Alti Verdal 7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

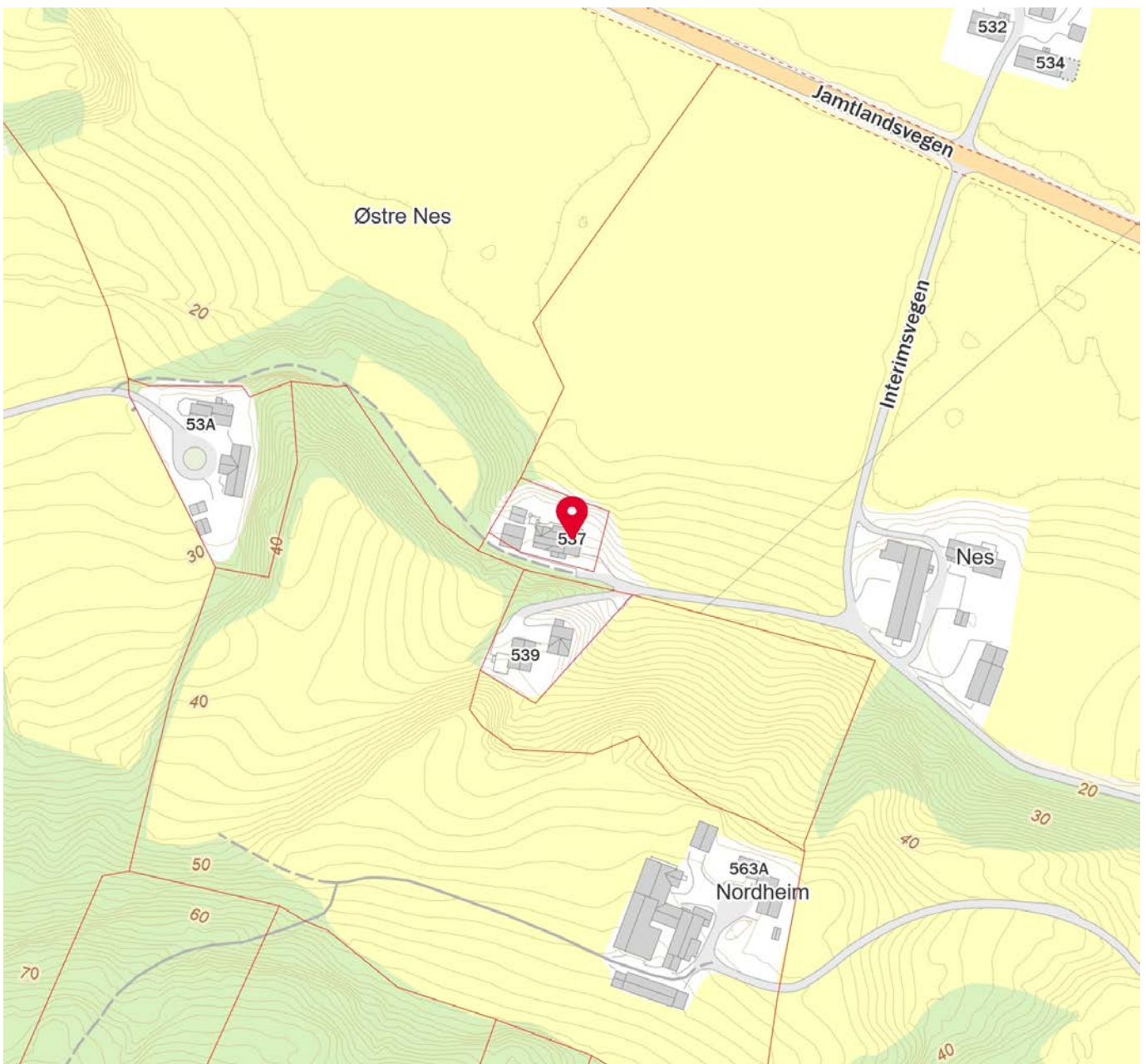
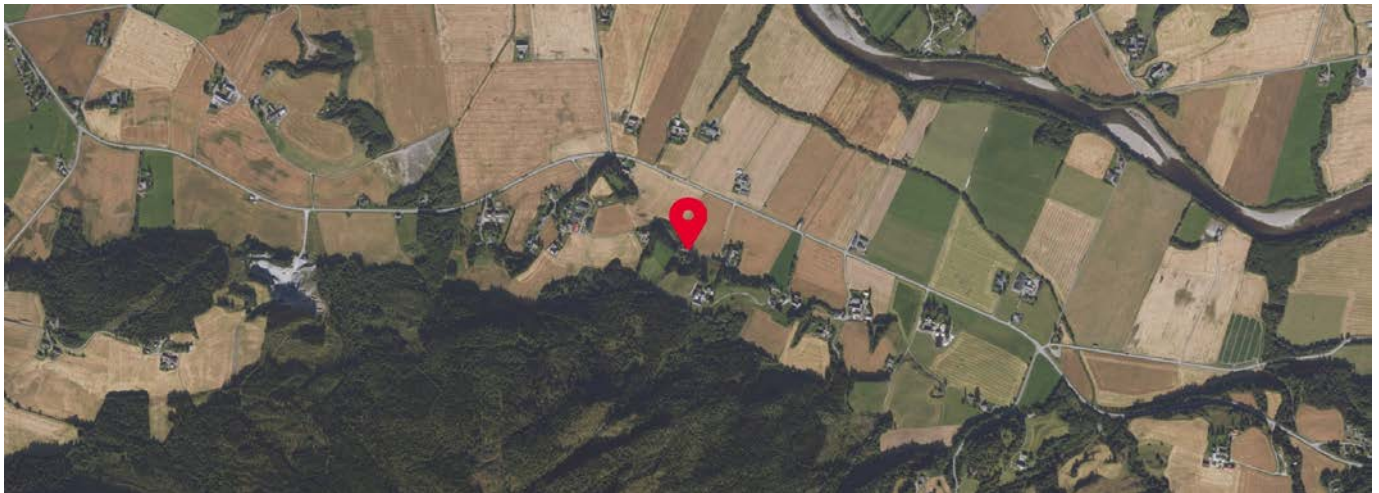


0% 43%

Ness
Verdal kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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. 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 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jamtlandsvegen 537
7657 VERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre