

Velkommen til

Vollvegen 3, 7653 Verdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vollvegen 3
7653 Verdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRA/BRA-i	206 / 173 m²
Soverom	3

Energimerke 

Praktisk vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Ørmelen. Her har man gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport til de mest populære jobb og studiestedene. Området er ettertraktet grunnet de korte avstandene til skoler og barnehager og idrettsannlegg. Boligen er over tre plan og har en flott og praktisk uteområde med plass til hagemøbler og grill.

Av kvaliteter ønsker vi å fremheve:
- 3 gode soverom
- Parkering i garasje
- Flott og skjermet uteområdet
- Flere solrike terrasser
- Rikelig med parkering
- Luft til vann varmepumpe fra 2023
- Praktisk beliggenhet i et etablert boområde
- Arealeffektiv planløsning

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

+47 913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vollvegen 3, 7653 Verdal

Registerbetegnelse
Gnr. 18, Bnr. 694, Verdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 836 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 68 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 69 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter (stipulert for 2026):
- Vannavgift kr 8 473,-
- Avløp kr 10 620,25,-
- Eiendomsskatt kr 4 888,-
Totalt kr 23 981,45,- pr. år, fakturert over 3 terminer.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 405,- pr. 2026

Innherred Renovasjon. Faktureres over fire terminer.

Areal
BRA - i: 173 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 206 m²
TBA: 47 m²

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

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

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

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

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. 2.etg. Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling på loftet.
Det er fjernet to boder i 2.etg. En bod et innlemnet i badet og den andre boden er innlemnet i et soverom.

1.etg.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.
En bod er fjernet ved entre, entre er bygd ut. Vaskerom er fjernet og innlemnet i kjøkken.

Kjeller.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i kjelleren. Endret rominndeling i kjelleren, trappa er flyttet. Kjeller er byggemeldt og godkjent med følgende rom: trimrom, hobbyrom, vedbod, gang, disponibelt, men utgjør i dag følgende rom: 2 bod, innredet rom, tek.rom/vaskerom og kjellerstue.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Vi gjør oppmerksom på takstmannens kommentar vedrørende kjeller:

Rømning fra kjelleren fører ikke til friluft eller brannsikkert rom samt at det mangler dagslysflate i kjelleren. Målt takhøyde i kjelleren på 1, 94 meter.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje. Det er ikke etablert elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 490 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1974 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i:
2.Etasje: Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang
1. Etasje: Kjøkken, toalettrom, stue, gang, entré
Kjeller: Kjellerstue, teknisk rom / vaskerom, innredet kjellerrom, bod, bod 2

BRA-e: Garasje

Standard
Innvendige overflater:
2.Etasje
Gulv- Flis.
Vegger- Malt overflate, malt strie, malt panel, flis.
Himling- Panel, malte plater, folierte plater.

1.Etasje
Gulv- Belegg.
Vegger- Malt panel, malt overflate, panelplater
Himling- Malt panel, malte plater.

kjeller.
Gulv- Flis, pusset og malt, betong-gulv
Vegger- Teglstein, panelplater, malt panel, rupanel, tapet.
Himling- Stubbloft av tre-bord, malt panel, trefiberplater,

Bad opplyses være fra 2008. Badet har flis på gulv med varme, flis og malt panel på vegger og panel i himling. Rommet inneholder åpen dusj med glass-dør og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd sisterne og heldekkende servant i innredning, opplegg for badekar. Det er to sluker av plast type. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet.

Kjøkken er opplyst fra 2008. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Folierte benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap. Integrerte hvitevarer som steketopp og komfyr.

Beliggenhet
Rolig og barnevennlig beliggenhet på Ørmelen, kort veg til dagligvare, legesenter, skole, barnehage og lekeplasser. Fine turområder på Ørin like ved. Sentral plassering ca. 2 km unna sentrum med butikker, jernbane, kaféer, restauranter m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Vertikaldelt tomannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller.
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående og liggende kledning.
Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall. Vindu med isolerglass. Byggemåte iht. vedlagt takstrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 01.11.1974
Ferdigattest garasje datert 07.02.1977

Oppvarming
Luft til vann Varmepumpe fra 2023, vedfyring og strøm.
kommentar fra takstmann knyttet til ilsted: Pipa har oppnådd en høy alder og en må påregne renovering av pipa i nær fremtid.
Løpende observasjon og vedlikehold av pipa og ildsted.
- Avvik: Registrert deformasjon av topplate inne i ildsted.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energikarakter D - Oppvarmingskarakter Gul.
Se vedlagt energiattest for nærmere info.

Internett- og tv-leverandør
Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, men ligger innenfor et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende iht. Kommunedelplan Verdal by id 2013011.

Utsnitt av kommunedel plan med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For kopi av hele kommunedelplanen ta kontakt med megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
kr 726 969,- for 2024 (Verdien gjelder som primærbolig.)
Sekundærverdi kr 2 907 875,-.
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Carianne Røstad Kvam

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4811
Dato: 06.06.1973
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4184
Dato: 20.05.1975
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3151
Dato: 16.04.1973
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 592,-
Fotograf kr. 4 300,-
Tilstandsrapport kr. 16 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-05-2026 av Åge Chr. Holtermann Semb i Takst Midt AS.
Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og
overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes
oppgradert. Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner. Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Rom Under Terreng

TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer - 2
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1
- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Innvendig - Overflater - 2
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
-Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Overflater Gulv

- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Ventilasjon
- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk
- Spesialrom - 1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Vi gjør oppmerksom på kommentarene i egenerklæringsskjema:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Feil fall i dusj

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Vanninntregning gjennom vindu i kjeller Januar 2024.
Liten lekkasje i garasjetak sommeren 2025.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned dreneringsrør i grunnen og lagt fallet ut fra huset.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Tettet tak på garasje

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: EA anlegg AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ytterdør på baksiden av garasje

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Tetting av tak på garasje.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: EA anlegg AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny terasse og platting på baksiden av
huset.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja
Setningsskade i gulv i garasje.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- Ja
Vanninntregning gjennom vindu i kjeller i 2024 pga vannansamling utenfor.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned dreneringsrør i grunnen og lagt fallet ut fra huset.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja
Vanninntregning gjennom vindu i kjeller i 2024
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned dreneringsrør i grunnen og lagt fallet ut fra huset.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned dreneringsrør i grunnen og lagt fallet ut fra huset.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
Skjeggkre når jeg flyttet inn i 2022.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Anticimex
Beskrivelse av arbeidet: La ut feller og middel. Har ikke sett et eneste skjeggkre siden.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
Defekt varmepumpe i 2023.
Defekt vifte på badrom i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Trøndelag kuldeteknikk AS
Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny luft til vann varmepumpe med app styring.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt vifte på badrom.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Trøndelag kuldeteknikk AS
Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny luft til vann varmepumpe med app styring.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Mangler pipehatt og feierstige.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Elman AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut sikringsskap med skrusikringer til skap med automatsikringer.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja
Rapport fra da jeg kjøpte boligen i 2022.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Egenerklæringsskjema datert 06.03.2026
- Tilstandsrapport datert 25.05.2026
- Ferdigattest tomannsbolig datert 01.11.1974
- Ferdigattest garasje datert 07.02.1977
- Registrering av grunn tinglyst 16.04. 1973
- Rettigheter iflg. skjøte tinglyst 6.06.1973
- Erklæring/avtale tinglyst 20.05.1975
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger fra Verdal Kommune
- Planskisse
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 913 75 182
Epost: gaute.heimdal@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Levanger
Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






DU E BETTÆRDØ LÆN
TOILLKAILL I ØLLONNERBOKS












Red Bull
Mobil
citrix
RAUCH
DITA








Til salgs



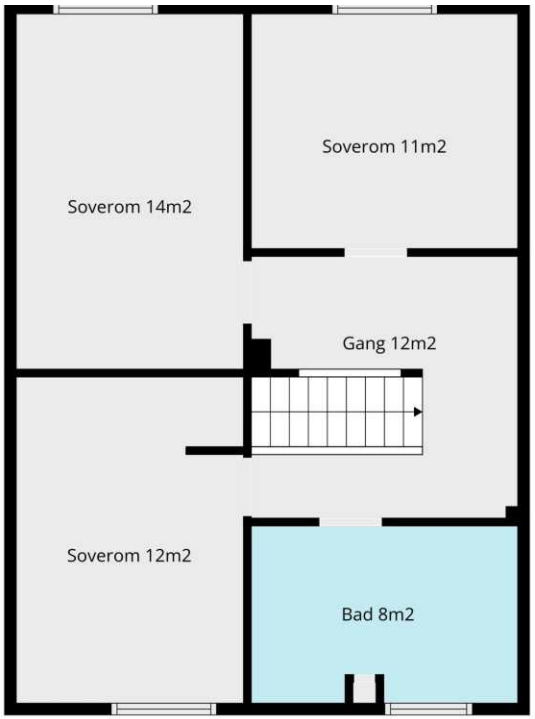





EiendomsMegler 1
Til salgs

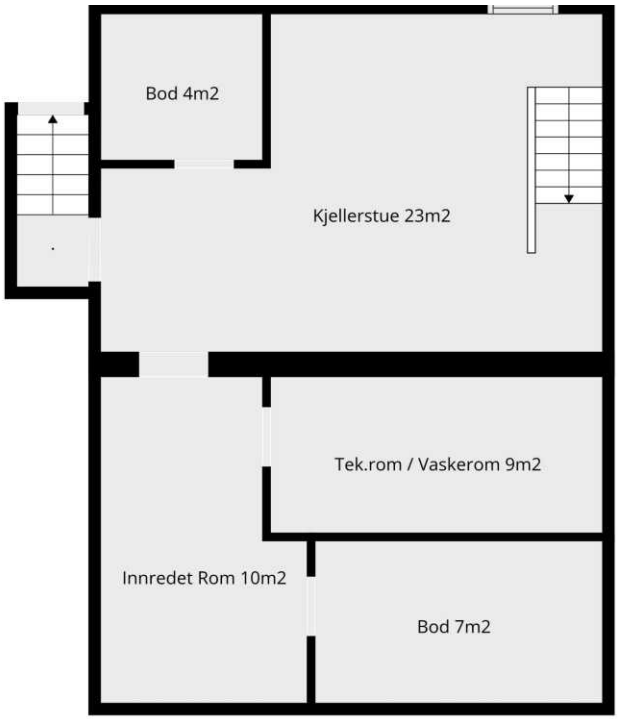



EiendomsMegler 1
Til salgs



TAKST midt

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



TAKST midt

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



TAKST midt

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

bankID SIGNERT 06.03.2026
Kvam, Carianne Røstad

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Carianne Røstad Kvam

Boligen

Vollvegen 3
7653 Verdal

5038-18/694/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Feil fall i dusj

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vanninntregning gjennom vindu i kjeller Januar 2024.
Liten lekkasje i garasjetak sommeren 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned dreneringsrør i grunnen og lagt fallet ut fra huset.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Tettet tak på garasje.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: EA anlegg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ytterdør på baksiden av garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Tetting av tak på garasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: EA anlegg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny terasse og platting på baksiden av huset.

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

• **Ja**

Setningsskade i gulv i garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Vanninntregning gjennom vindu i kjeller i 2024 pga vannansamling utenfor.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned dreneringsrør i grunnen og lagt fallet ut fra huset.

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

• **Ja**

Vanninntregning gjennom vindu i kjeller i 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned dreneringsrør i grunnen og lagt fallet ut fra huset.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned dreneringsrør i grunnen og lagt fallet ut fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Baksiden under terasse.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Skjeggkre når jeg flyttet inn i 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Anticimex

   Beskrivelse av arbeidet: La ut feller og middel. Har ikke sett et eneste skjeggkre siden.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Defekt varmepumpe i 2023.
Defekt vifte på badrom i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Trøndelag kuldeteknikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny luft til vann varmepumpe med app styring.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt vifte på badrom.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Trøndelag kuldeteknikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny luft til vann varmepumpe med app styring.

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

• **Ja**

Mangler pipehatt og feierstige.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Elman AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut sikringsskap med skrusikringer til skap med automatsikringer.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Rapport fra da jeg kjøpte boligen i 2022.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Setningsskade i gulv på garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
VERDAL kommune
gnr. 18, bnr. 694

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 173 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 25.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14432-2275 **Eiendomsverdi ref nr:** OW9434

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Åge Chr. Holtermann Semb

TAKST midt
Takst og Eiendom

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

TAKST midt

Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb
Uavhengig Takstingeniør
aage@takstmidt.no
970 74 282

MESTER

TAKST midt

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:
Boligen opplyses å være oppført i 1974 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Bygningsbeskrivelse:
Vertikaldelt tomannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller.
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående og liggende kledning.
Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall.
Vindu med isolerglass.

HOVEDKONKLUSJON
Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.
Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.
Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

2.etg.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling på loftet.
Det er fjernet to boder i 2.etg.
En bod et innlemnet i badet og den andre boden er innlemnet i et soverom.

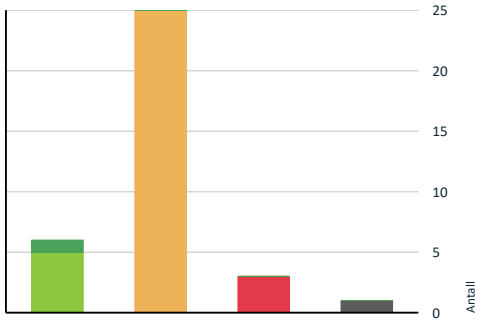
1.etg.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.
En bod er fjernet ved entre, entre er bygd ut.
Vaskerom er fjernet og innlemnet i kjøkken.

Kjeller.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i kjelleren.
Endret rominndeling i kjelleren, trappa er flyttet.
Kjelleren er innredet med en kjellerstue.

Det foreligger ingen bruksendring av boligen i kommunens arkiver.
Ved endring av sekundærareal til primærareal er dette søknadspliktig.
Rømning fra kjelleren fører ikke til friluft eller brannsikkert rom samt at det mangler dagslysflate i kjelleren.
Målt takhøyde i kjelleren på 1, 94 meter.

Sammendrag av boligens tilstand

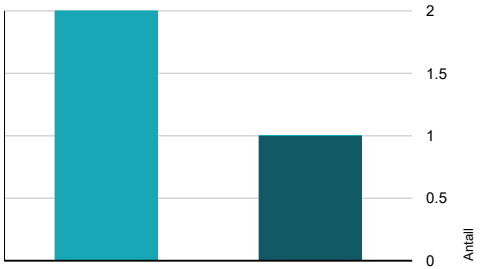
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** 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 > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte plater av metall opplyst fra 2012.

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

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

Vedrørende undertak se punkt `` Takkonstruksjon``

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert noe nedtrampet taktekking på takoverbygd inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Anbefaler å utføre jevnlig opprenskning takrenner og nedløp for å holde disse åpen til en hver tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Eldre takrenner med avflassinger, registrert teipet takrenne mor nord.
Mangler snøfangere.
Rust på luftehatt.
Frostsprengt nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer av takrenner, nedløp og beslag anbefales.
Utføre jevnlig opprenskning takrenner og nedløp for å holde disse åpen til en hver tid.
En må påregne skiftning av takrenner,nedløp og beslag i nær fremtid.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.
Boligen er utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Selger opplyser at siste utvendig vedlikehold med overflatebehandling av fasader ble utført i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggkonstruksjon har oppnådd en alder på 52 år, normal tid før reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år.
Terrasseborde er etablert nært kledning, skadeutsatt løsning.
Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp.
Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.
På kaldloft ble det registrert musfeller, ukjent om eller hvor mus tar seg inn i boligen, utføre nærmere kontroll av smådyrsperre bak kledning.
Overgang mellom tak og vegg over garasje med mangelfull utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført av sperrekonstruksjon.
Isolert i undergurter mot 2. etasje.
Luftet med ventil i gavl og luftespalter langs raft.
Forenklet undertak.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom.

Det er ikke foretatt statistiske beregninger på dimensjoneringen av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert løst undertak ved rafter.
Nedheng av overskytende undertak.
Fuktmerker i undertak.
Det ble registrert fuktmerker i tro / trekonstruksjon rundt pipa.
Registrert aktivitet av mus / smågnager på kaldloftet, dette ved synlig musfeller satt ut på kaldloftet.
Selger opplyser at hun ikke har registrert noen form for aktivitet av smågnagere inne i boligen.
Stor avstand mellom sperrer.
Fra utsiden registrert noe svai i takflater.

Brannskiller mellom boenheter.
Det hefter usikkerhet ved om brannskiller er korrekt utført i henhold til byggteknisk forskrift. Ytterligere undersøkelser må påregnes.
Det registreres hull i brannskille på kaldloft, noe som øker fare for spredning av brann mellom enheter. Forholdet anbefales utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takkonstruksjon har behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens nyere vinduer med isolerglass fra 2004.
Vinduene har normal bruksslitasje med hensyn til alder.
Fortløpende vedlikehold må påregnes, i henhold til alder og forventet brukstid.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligens eldre vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner.
Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.
Det er registrert økende alders- og værslitasje på vinduer.
Stive og harde pakninger.
Vindu i kjeller er fuget igjen.
Manglende tetting i toppen av vinduer på stue.
Vindu stue i trapp fra 1989, registrert manglede beslag og korte lister ved dette vinduet.
Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport






TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør.
Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass ukjent etableringsår.

Balkongdør.
Balkongdøra er med isolerglass fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør.
Døra er utett, lyser ut mellom pakning og dørblad.
Manglende understøttelse under terskel.
Slitt terskel.

Balkongdør.
Registrert at døra er utett, lyser ut mellom pakning og dørblad.
Skader i dørblad.
Las pakning i bunn av døra.
Løst beslag ved terskel.

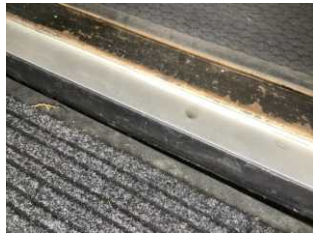
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport






TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse inngangsparti.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med stående kledning.
Trapp ned til terreng.
Takoverbygd.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse stue.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med glass.
Trapp ned til terreng.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert manglende rekkverk på deler av terrassen.
Løst rekkverk.
Selger opplyser at rekkverk skal ferdigstilles og avstives før salg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for utbedringer og etablering av rekkverk på mangelnde deler av terrassen.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje etablert inntil boligen.
Garasjen har støpte gulv på grunn.
Veggkonstruksjon av tre, utvendig kledd med stående kledning.
Taket er tilnærmet flat med svakt fall mot sør og er tekket med asfaltpapptekking.
Leddport av metall.
Ytterdører av tre i malt utførelse, en dør med isolerglass.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Grav inne i garasjen.
Trappnedgang til kjeller av en plasstøpt trapp.

Selger opplyser at taktekking ble utbedret i 2025 etter lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen over garasje viser tegn til skjevheter og svanker.
Svai i takkonstruksjonen, dette er et tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen.
Utett tekking mot yttervegg, elddre taktekking.
Slitt overflater inne i garasjen, mangler en gipsplate i himling. Selger har i etterkant av befaringen etablert en himlingsplate av gips.
Fuktmerker i tro.
Utette ytterdører med slitasje på disse.
Terrassebord nært kledning mot sør.
Sprekker i betong-gulv.
Ujevnheter i garasjeport.
Trapp ned til kjeller mangler håndløpere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasjen har behov for utbedringer og vedlikehold.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2.
Gulv- Flis.
Vegger- Malt overflate, malt strie, malt panel, flis.
Himling- Panel, malte plater, folierte plater.

1.
Gulv- Belegg.
Vegger- Malt panel, malt overflate, panelplater
Himling- Malt panel, malte plater.

kjeller.
Gulv- Flis, pusset og malt, betong-gulv
Vegger- Teglstein, panelplater, malt panel, rupanel, tapet.
Himling- Stubbloft av tre-bord, malt panel, trefiberplater,

Lav høyde i kjeller med en målt høyde på 1,94 meter i kjellerstue.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.
Til orientering:
Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gulv.
Laminat i alle etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registret oppsvellinger i skjøter på gulv.
Oppsvellinger og glipper i skjøter.
Skader i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv fungerer med dette avviket men anbefales utbedret dette med tanke på lette renhold.
Utbedringer må påregnes.






TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert 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.

Ved oppretting av gulv vil dette medføre bla. følgende tiltak:
Avretting av gulv, oppflytting av dører med evt. uttak i losholter over dører, og forsterking av bjelkelag.
Nye gulvoverflater må påregnes å legg nytt med tilhørende lister på gulv og dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipa er en elementpipe
Det er etablert et ildsted i boligen.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport

Sotluke etablert i 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert deformasjon av topplate inne i ildsted.
Pipa har oppnådd en alder på 52 år. Over halvparten av forventet levetid på pipa er nådd, levetid på en elementpipe er fra 25–50 år, ofte lenger ved godt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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




TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er innredet med utforede vegger mot grunnmuren samt fritt eksponerte vegger som er pusset og malt.
Det er registrert oppforet gulv i deler av kjeller.
Ukjent oppbygging under oppforing og valgt oppbyggingsmetode eller tilstand er ikke kjent.
Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak utforede vegger er ikke konstruksjonen i sin helhet kontrollert.
Utforede og kledd yttervegger i kjellere / underetasjer er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Rom med vanninnstalasjon er brukt som vaskerom.
Det er en brønn til grunnvanns-overvåkning, det er ingen sluk på rommet.
Rommet blir ikke vurdert som et våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og grunnmur.
Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg / råtesopp.
Fukt i gulv skyldes sannsynlig kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn.
Dette på grunn av manglende fuktsikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980, samt manglende / sviktende fuktsikring og drenering rundt boligen.

Registrert fuktmerker i gulv og i panel på bod ved innenfor kjellerstue.
Hulltaking er foretatt inne i bod og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.
Registrert råte i svill innenfor utforet vegg.
Ved piggmålinger i utforet vegg ble det registrert forhøyede fuktverdier, noe som indikerer på fuktig trevirke og skjulte skader kan ikke utelukkes.
En kan ikke utelukke at det er skjulte skader og høye fuktverdier i andre utforede/oppforede konstruksjoner i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ut ifra registrerte forhold har kjelleren behov for utbedringer.
Utføre løpende observasjon av grunnvanns stand i brønn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp.
Innvendig trapp fra 1.etg. til 2.etg. er ei tretrapp.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp til 2.etg.
Restrert buler og løst belegg i trappa.
Noe skjevheter i trappa.
Lav høyde i rekkverk med en høyde på 0,84 meter.
Store åpninger i rekkverk.

Trapp kjeller.
Registrert løst rekkverk.
Slitasje i trinn.
Mangler håndløper i trappa.
Store åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendig dører er malte dører.
Formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør og i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler dørhåndtak på en dør til bod i kjeller.
Sprekk i dørblad en dør i kjeller, døra tar i karm.
Løse dørhåndtak, enkelte dører tar i karm / terskler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende og vedlikehold utbedring samt justering av dører anbefales.





TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det opplyses om skjeggkre / sølvkre inne i boligen i 2022.
Selger opplyser at det ble utført tiltak ved et skadebegrensnings firma i 2023 ved at Lim-feller satt ut og påført middel mot disse.
Etter dette opplyser selger at det ikke er observert skjeggkre / sølvkre inne i boligen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad opplyses være fra 2008.
Badet har flis på gulv med varme, flis og malt panel på vegger og panel i himling.
Rommet inneholder åpen dusj med glass-dør og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd sisterne og heldekkende servant i innredning, opplegg for badekar.
Det er to sluker av plast type.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet.

Badet har oppnådd en alder på 18 år, forventet levetid for membran med flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis og malt panel på vegger og panel i himling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert hull i fliser inne i dusjsonen, membran er brutt.
Svertesopp i silikonfuger.
Selger opplyser at nye silikonfuger skal etableres før salg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I påvente av oppgradering av våtrommet anbefaler å etablere et dusjkabinett med kontrollert avrenning fra dette samt utføre jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport







2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulv med varme.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kanting på fliser, ufagmesdig utførelse på flislegging.
Skader i fliser.
Det ble registrert bom i enkelte fliser på gulv. Bom betyr at fliser ikke hefter til underlaget.
Det kan være lite flislim med hul-rom under flisa. Flis kan sprekke ved støt fra gjenstander.
Dette kan på sikt være uheldig hvis flis løsner i flisefuger, da løs flis kan medføre skade på underliggende membran.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Anbefaler etablere et dusjkabinett med tett bunnramme og vegger samt kontrollert avrenning fra dette, videre bør det utføres jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plast sluker.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
Det er ikke observert synlige skader, men membran er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.
Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig.
Det kan derfor ikke verifiseres at løsningen / utførelsen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.
Membran er smurt på klemring.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

I påvente av oppgradering av våtrommet anbefaler å etablere et dusjkabinett med kontrollert avrenning fra dette samt utføre jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder åpen dusj med glass-dør og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd sisterne og heldekkende servant i innredning, opplegg for badekar.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

En dør til dusjvegger er fuget fast.
Skade i servant med oppsprekkinger.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport









2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet.
Selger opplyser at det er etablert ny avtrekksvifte i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet.
Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.
Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.
For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er opplyst fra 2008.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Folierte benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap.
Integrerte hvitevarer som steketopp og komfyr.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert oppsvellinger i bunn av benkeskap.
Skader i fronter ved hjørneskap.
Avløp fra oppvaskmaskin er teipet.
Mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør-system vann.
Løs hengsler, enkelte skuffer tar i hverandre, trenger justering.
Løse håndtak.
Knirk i gulv og oppsvellinger i gulv.
Mangler sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkken med behov for utbedringer.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport









1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved enkel test med papirark viser ingen avtrekk fra vifte.
Kjøkkenvifte har ikke separat avtrekk fra rommet, men utkast direkte i veggskap.
Dette kan medføre økt fuktbelastning i rommet / boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for nærmere kontroll.
En må påregne bytting av vifta i nær fremtid.
Anbefaler utføre jevnlig renhold av filter.





SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

Mangler tilluft til rommet.
Noe svellinger i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kontrollerbare vannrør er av kobber og plastrør (rør i rør system).
Innvendig hovedstoppekrane etablert kjeller.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Samlestokk for rør-i-rør system er ikke ikke plassert i fordelerskap med sikker avrenning eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør-system vann inne i benkeskap og kjøkken.
Samlestokk for rør-i-rør system er ikke ikke plassert i fordelerskap med sikker avrenning eller tilsvarende.
Dårlig / ufagmessig merking av vannkurser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for utbedringer.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp via vannbåren gulv-varme.
Åpen fordelerstokk i teknisk rom / vaskerom kjeller.
Selger opplyser at det ble etablerert ny luft til vann varmepumpe i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Regulatorer var demontert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefaler jevnlig service på varmepumper.
Servicetekniker sjekker da om anlegget fortsatt gir deg optimal besparelse og om det er slitasje på noen av komponentene.
Service og riktig vedlikehold sikrer god, stabil og økonomisk drift i mange år.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert entre.
Skapet inneholder sikringer og måler.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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 Løs ledning til avtrekksvifte på badet, ufagmessig utførelse.
    Løs kontakt inne i ventilatorskap på kjøkken.
    Løse ledninger og ufagmessig utførelse på bod kjeller.
    Mangler deksel på lyskilde på bod i kjeller.
    Det elektrisk anlegg har oppnådd en høy alder noe som tilsier at det er behov for en utvidet el-kontroll.
    Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en El-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Selger opplyser om at det er drenert ved at det er lagt ned dreneringsrør i grunnen og lagt fallet ut fra huset i 2024 mot sør.
Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendig fuktsikring og drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering rund boligen.
Med bakgrunn i registrerte forhold på innsiden av utført veggkonstruksjon med råreksadet vegg og forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdagen, indikerer dette på fuktvandring i grunnmuren.

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 52 år.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
På grunn av utforede veggkonstruksjoner i kjelleren, begrenses besiktigelsen til å omfatte synlige deler av grunnmur over terreng samt visuell kontroll av utforede veggoverflater på innsiden av grunnmuren. se forøvrig rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flat.
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:

Registeret at vindu i kjellerstue er nært terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre løpende observasjon av forholdet.
Terreng justeringer må påregnes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann.
Boligen er tilknyttet offentlig avløp.
Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.
Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anboring på offentlig ledning.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

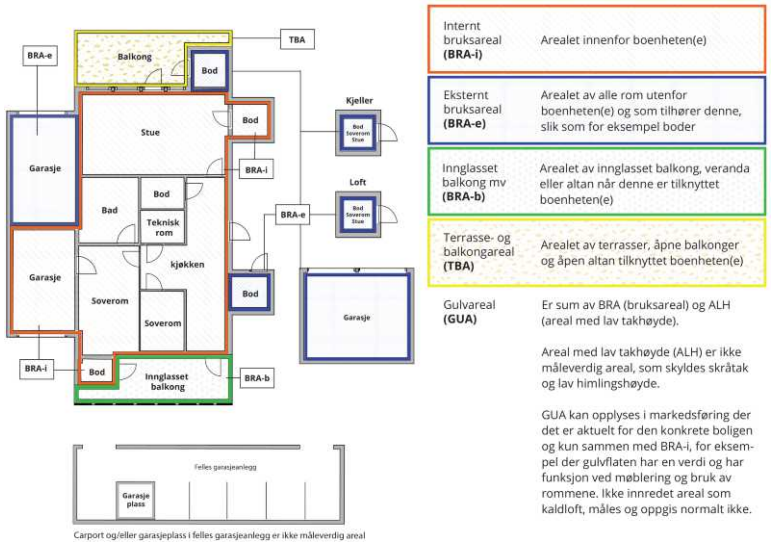
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	59			59	
1.Etasje	59	33		92	47
Kjeller	55			55	
SUM	**173**	**33**			**47**
SUM BRA	**206**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1.Etasje	Kjøkken, toalettrom, stue, gang, entré	Garasje	
Kjeller	Kjellerstue, teknisk rom / vaskerom, innredet kjellerrom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2.etg.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling på loftet.
Det er fjernet to boder i 2.etg.
En bod et innlemnet i badet og den andre boden er innlemnet i et soverom.

1.etg.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.
En bod er fjernet ved entre, entre er bygd ut.
Vaskerom er fjernet og innlemnet i kjøkken.

Kjeller.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i kjelleren.
Endret rominndeling i kjelleren, trappa er flyttet.
Kjelleren er innredet med en kjellerstue.

Det foreligger ingen bruksendring av boligen i kommunens arkiver.
Ved endring av sekundærareal til primærareal er dette søknadspliktig.
Rømning fra kjelleren fører ikke til friluft eller brannsikkert rom samt at det mangler dagslysflate i kjelleren.
Målt takhøyde i kjelleren på 1, 94 meter.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kjelleren er ikke godkjent til varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Carianne Røstad Kvam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	18	694		0	490 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vollvegen 3

Hjemmelshaver
Kvam Carianne Røstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Ørmelen i Verdal kommune. Nært barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Flotte tur områder i nærheten.

Vollvegen 3 , 7653 VERDAL
Gnr 18 - Bnr 694
5038 VERDAL

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	31.10.1974		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.02.1977	Gjelder garasjen	Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsgrenser	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse 2.etg.	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse 1.etg.	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse kjeller	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Vollvegen 3, 7653 VERDAL	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294960**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185952045**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **694**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **206,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
217,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
249,35 kWh/m²	**43 138 kWh**

Detaljering

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

Vollvegen 3, 7653 VERDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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. Montér 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

4811 V

461

Stempelfri av Forretnings-kretsen, Verdal kr. 1970.

SKJØTE

Verdal kommune v/ordføreren skjøter og overdrar med dette

til byggmester Torbjørn Grande

eiendommen Mikvoldflaten nordre 2, gnr. 18

for en kjøpesum av kr. 13.231,25 som er avgjort på omforenet måte.

Eiend. inn gnr. 18 bnr. 694 av sk. nr.

Kjøpesummen er fastsatt etter de retningslinjer som Verdal kommunestyre har vedtatt for A/S Verdal tomteselskap i møte 25. juni 1970 i forbindelse med utparsellering av boligtomter av Nordberg vestre i Ydsedalen.

For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

1. Så lenge eiendommen ikke er bebygd, kan kjøperen ikke overdra den til andre uten samtykke av formannskapet.

2. Om bebyggelsen på og benyttelsen av eiendommen gjelder den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for området.

3a. Dersom kommunen med hjemmel i lov eksproprierer eiendommen og bebyggelsen på eiendommen, skal kommunen ikke erstatte mer enn ekspropriasjonsgjenstandens lovlige omsettingsverdi med fradrag av tomteverdien. Kjøpesummen tilbakebetales.

b. Eksproprierer kommunen hele eller noen del av eiendommen mens den ikke er bebygget, kan kjøperen ikke kreve erstatning utover tilbakebetaling av kjøpesummen.

c. Eksproprieres ubebygget del av eiendommen mens den er bebygget, kan kjøperen kreve ulempeserstatning i tillegg til tilbakebetaling av kjøpesummen.

4a. Eiendommen må være bebygget innen ~~1~~ 11 år fra 2. mars 1972. I tilfelle bebyggelsen på eiendommen rives eller brenner ned, må nybygg være påbegynt innen 2 år og fullført innen 4 år etter rivingen eller brannen.

b. Dersom kjøperen ikke bygger som bestemt i litra a, har kommunen rett til å heve kontrakten og å kreve skjøte på eiendommen. Skyldes oversittelse av de i litra a nevnte frister andre forhold enn at bygningsmyndighetene på grunn av reguleringsendringer nekter bygg oppført, kan kommunen ryddiggjøre tomten på kjøperens bekostning.

5a. Når kommunen ønsker vann, kloakk- eller lysledning innlagt til andre, bakenfor eller innenfor liggende tomter, har den rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen, eller å føre dem over grunnen, uten erstatning av noe slag. Kommunen skal også ha uhindret og vederlagsfri adgang til når som helst å utføre ettersyn og reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelser etc. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand ved f. eks. opprydding, istandsetting av gjerder, plener og beplantninger m. v.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/4811/67
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 15:06

b. Eiere eller festere av nabotomter har rett til å føre vann- og kloakkledninger over eiendommen for dermed å komme i forbindelse med de offentlige vann- og kloakkledninger. I tilfelle av tvist om disse stikkledningers plassering avgjøres dette av bygningsrådet i Verdal kommune. Mulig skade på hageanlegg etc. ved gravinger etter at tomten er bebygd, erstattes av vedkommende eier eller fester som legger ledningene, etter minnelig overenskomst, eller hvis slik ikke oppnås, ved lovlig skjønn.

6. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller Statens Landbruksbank på hus på tomten, skal den ikke kunne forlanges ryddiggjort.

7. Kjøperen bærer alle omkostninger ved salget.

8. Oppføring av forstøtningsmur, gjerder e. l. mot nabotomter og gater m. v. er kommunen uvedkommende.

Verdal, 30. april 1973.

ordfører

Skjøtet vedtas.

kjøper

Prt.koll 3151 side 394
J. nr.
L. nr.

Verdal kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

Parsell av Mikvoldflaten nordre (eiend. navn), gr. nr. 18 br. nr. 418

Parsellen er gitt br. nr. ..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet ..... gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 73 den 27/3 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Forretningen er forlangt av Verdal kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av avd.ing.B.Riksvold

I nærvær av kartvitne Alf Dæhling
Odd-Leiv Sesseng

Bl. 540 b. 8000. ANDVORD - 15183/72. —

Ved forretningen møtte: [1])

Ingen innkalt da tomtene er tidligere oppmålt og godkjent.

Grensebeskrivelse:

Tomten grenser i nord mot vei i lo,83 m
" " " øst mot tomt nr.3 i 45,44 m
" " " sør mot sti i lo,83 m
" " " vest mot tomt nr.1 i 45,44 m

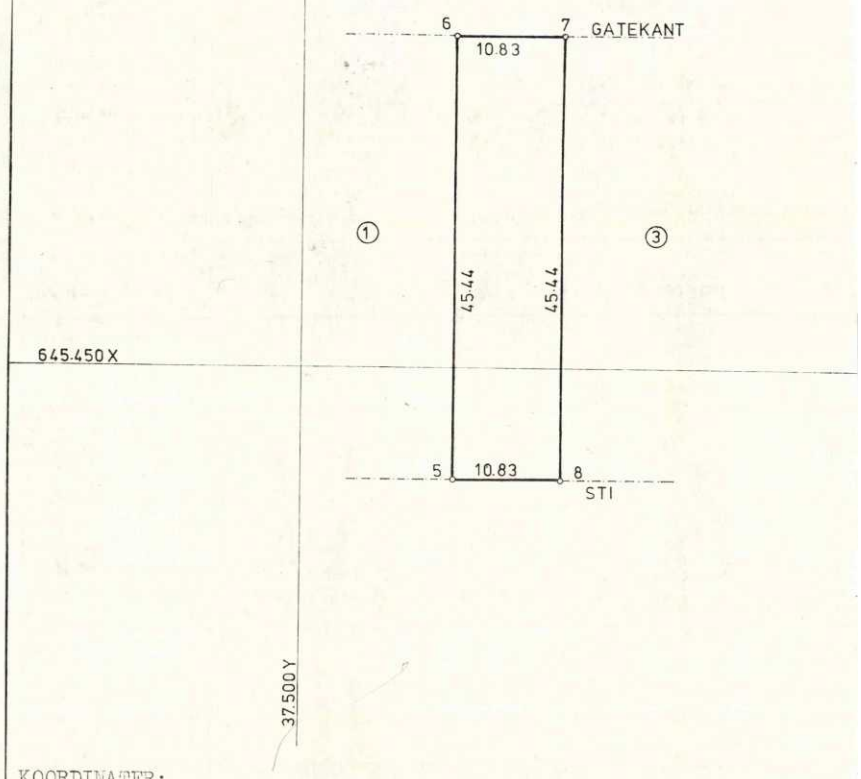
Konf.målebrev.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

For inntegning eller innliming av kart.

N

MÅL 1:500
AREAL: 492.1M²



KOORDINATER:

5.	Y	515.40	X 645438.66
6.	Y	515.40	X 484.10
7.	Y	526.23	X 484.10
8.	Y	526.23	X 438.66

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,39

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Mikvoldflaten nordre 2

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Stadf.reg.plan.

Påtegninger: [3]

Dokl. som lesing
Bjørn Falkvold
Ulf Dahling

[1] Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2] Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3] F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/4184/67
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 15:05

4184

416

DEN NORSKE STATS HUSBANK — Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
"Mikvoldflaten Nordre 1", gnr. 18, bnr. 693	Verdal	Erik Pedersen
"Mikvoldflaten Nordre 2", gnr. 18, bnr. 694	Verdal	Harald E. Vaagan

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/~~festetomte~~r og har skjöte/~~festekontrakt~~ på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Verdal den 30. april 1975

Harald Erling Vaagan — E. Pedersen

Til vitterlighet :

lo-61

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Torbjørn Grande

7650 VERDAL

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr. 1.11.1974

Arbeidssted	Vollvegen 1-3-5-7-9-11-13 Ormelen, Verdal
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg - 7 stk. leiligheter i rekkehus
Byggherre	Torbjørn Grande
Byggemelder	Ark. Ragnar Engh
Ansvarshavende	Torbjørn Grande

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Det må anordnes friskluftsspalte i alle dører til WC i 1. etg.

2. Grunnen i blindkjeller må dekkes med plastfolie.

3. Oppfylling og planering.

Verdal den

Arnt Brønstad
Arnt Brønstad

Gjenpart til:
Forretningsbanken a/s
E.J.By

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr. / B.nr.	Parsell nr.
Vollvn. 3		15/694	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Garasje	23/6 75	dato 22/9 75 sak 561/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Harald Vågan	Vollvn. 3, 7650 VERDAL	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Flemming Jensen m/fl.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Det må påsettes ventiler i garasjens bakvegg.

Verdal den 7/2 1977

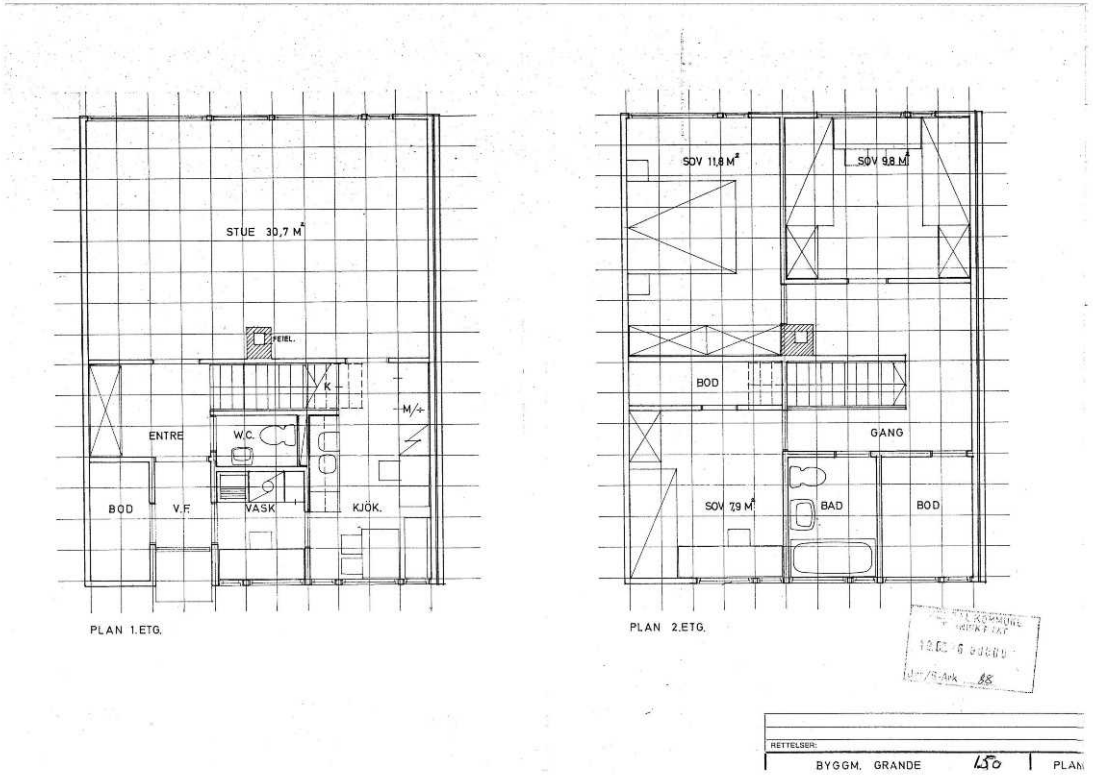
for bygningssjefen
Arnt Brønstad
Arnt Brønstad

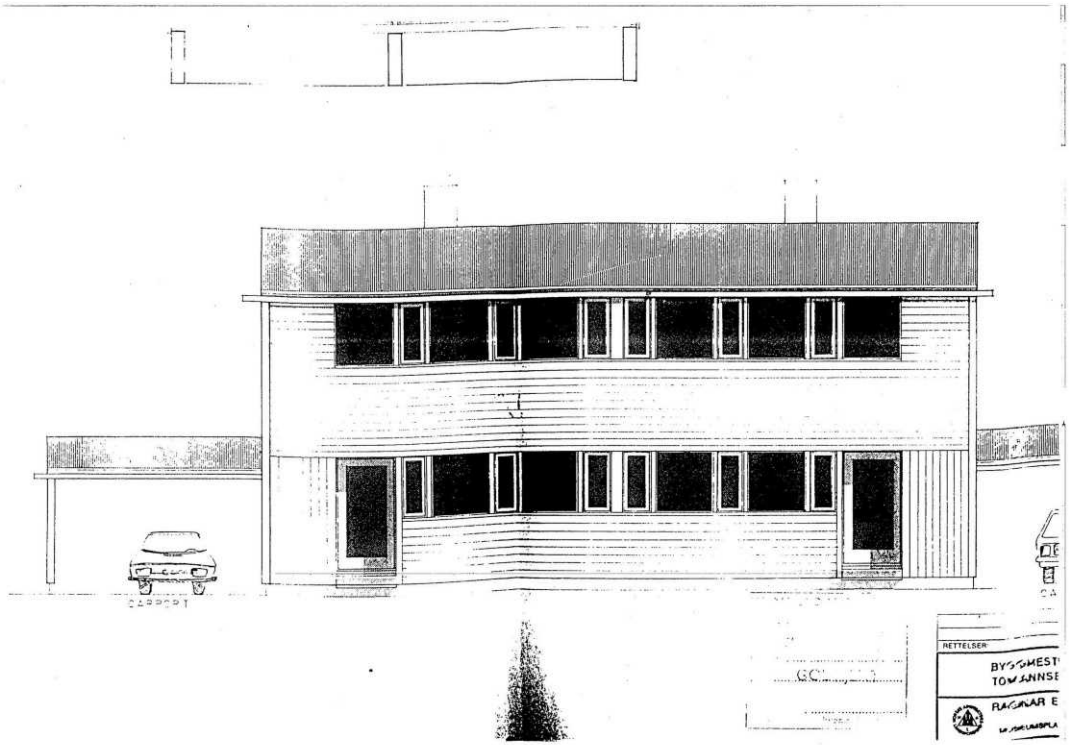
Sendes:

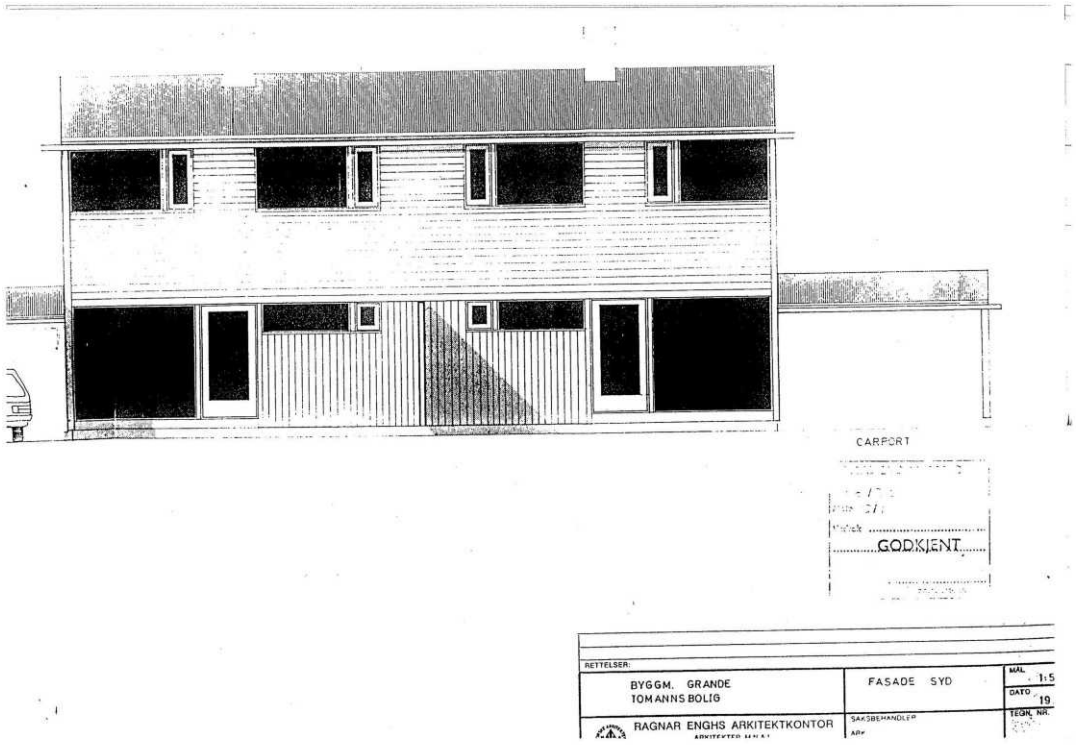
- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

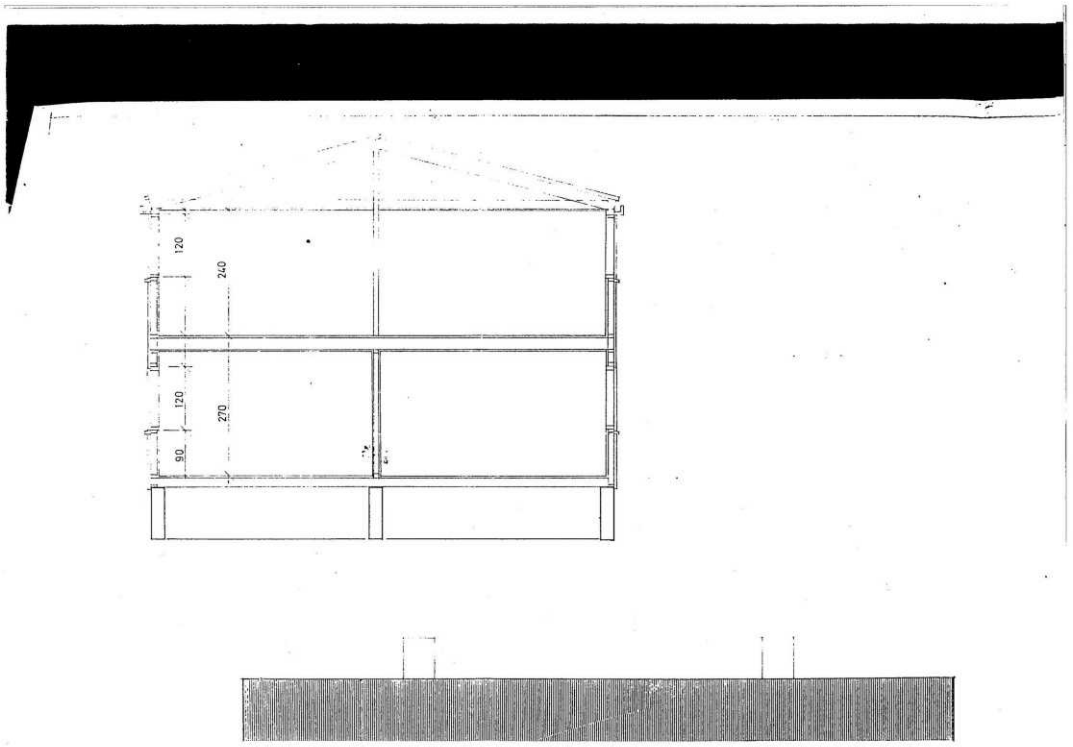
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

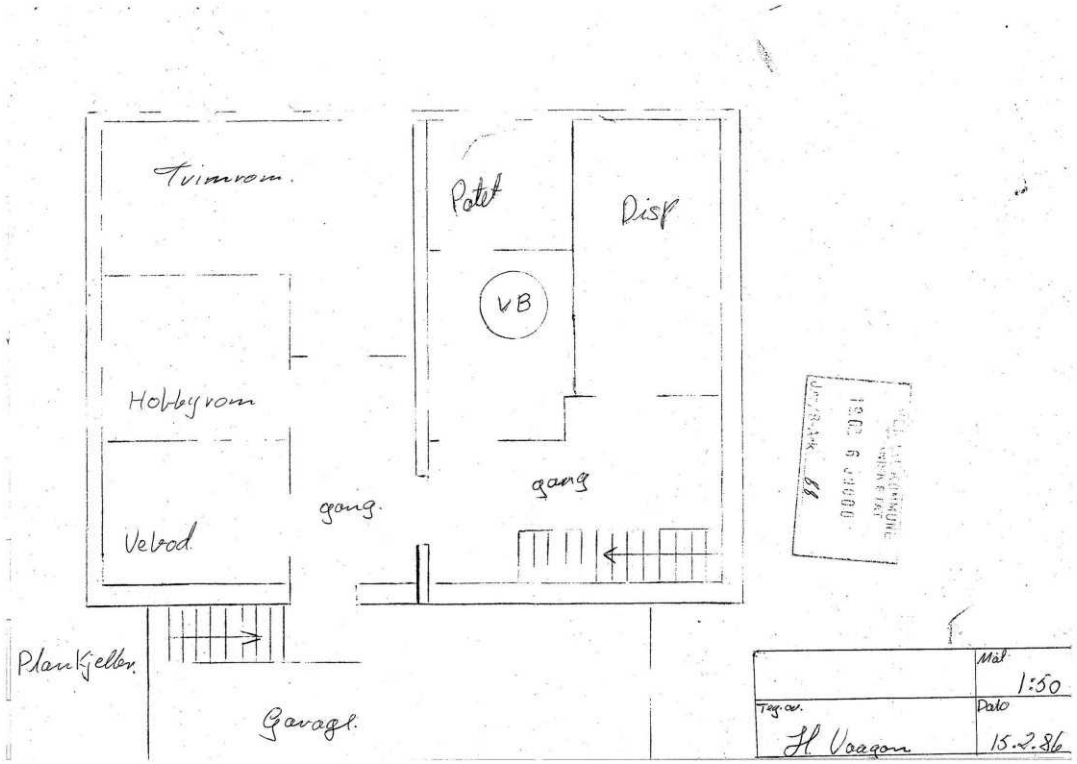
KFB-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo




CARPORT


CARPORT
GODKJENT
RETTELSER:
BYGGM. GRANDE
TOMANNS BOLIG
FASADE SYD
MÅL 1:5
DATO 19
TEGN. NR.
RAGNAR ENGHS ARKITEKTKONTOR
SAKSBEHANDLER


120
240
120
270
90


Tvimrom.
Potet
Disp
VB
Hobbyrom
gang.
gang
Vebod
Plankjeller
Garasje
Mål
1:50
Tegn av:
H Vaagan
Dato
15.2.86

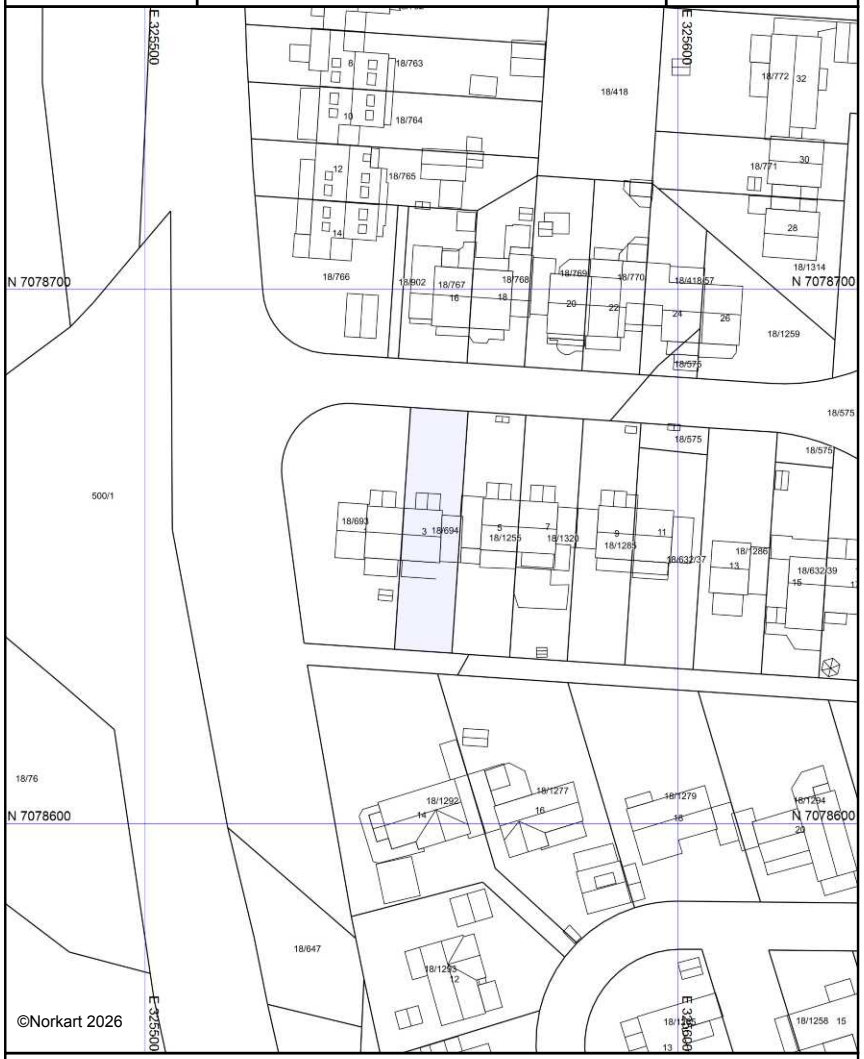
Verdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/694
Adresse: Vollvegen 3
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

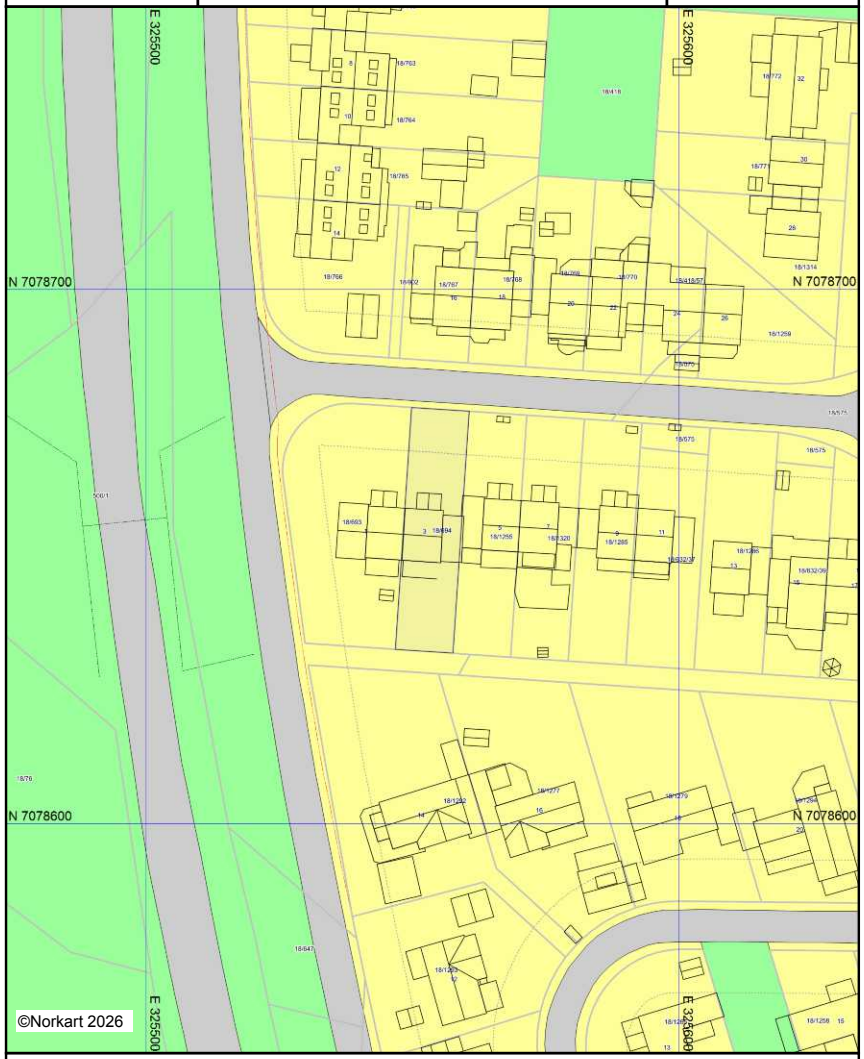
Verdal kommune

Kommuneplan

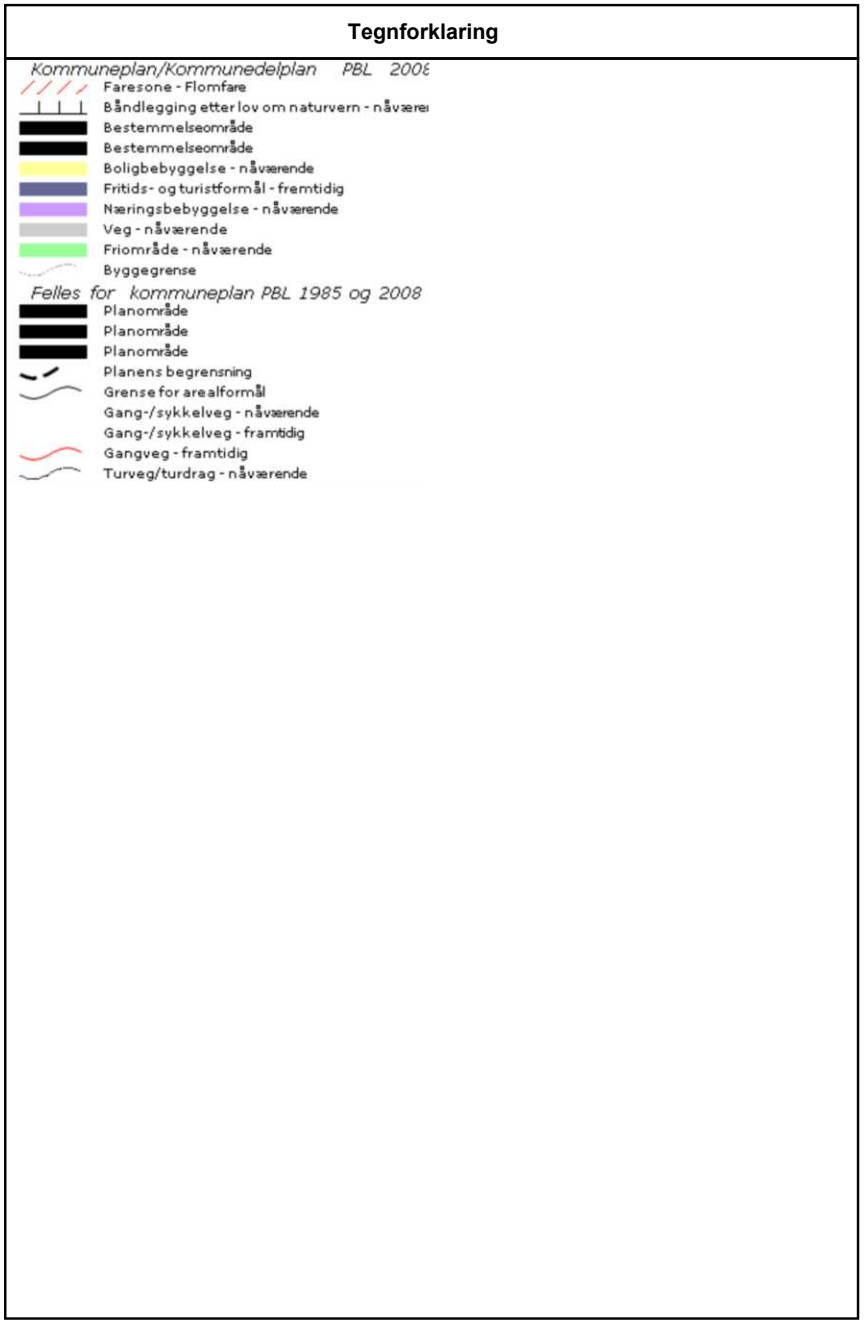
Eiendom: 18/694
Adresse: Vollvegen 3
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



VOLLVEGEN 3

Nabolaget Ørmelen nordre - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Sogneprest Krogs veg Linje 635, 7503	**3 min** 0.3 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	**18 min** 1.6 km
Trondheim Værnes	**59 min**

SKOLER

Ørmelen skole (1-7 kl.) 277 elever, 14 klasser	**8 min** 0.7 km
Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 301 elever, 17 klasser	**7 min** 2.5 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 31 klasser	**7 min** 2.5 km
Verdal videregående skole 550 elever	**8 min** 2.9 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	**18 min** 15.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sulland Verdal (Madsen Bil)	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

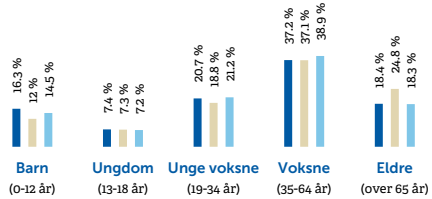
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ørmelen nordre	1 221	592
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ørmelen barnehage (1-5 år) 69 barn	**4 min** 0.4 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 23 barn	**11 min** 1 km
Havfrua naturbarnehage (1-5 år) 83 barn	**20 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ørmelen Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km
Coop Extra Verdal Post i butikk	**14 min** 1.3 km

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

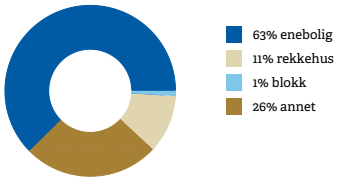
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Ørmelen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 0.5 km
Verdal stadion Fotball	**13 min** 1.1 km
Sprek Treningssenter	**15 min**
3T-Levanger	**15 min**

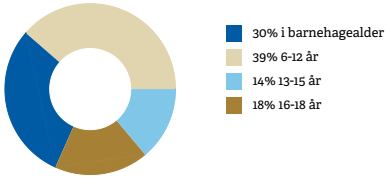
BOLIGMASSE



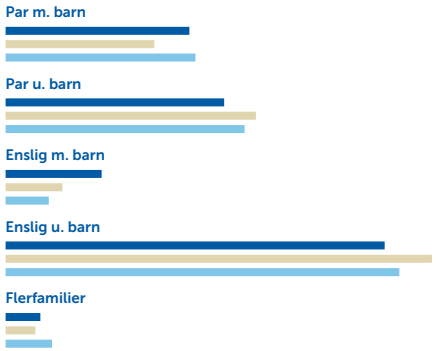
VARER/TJENESTER

Domus Senter	**16 min**
Boots apotek Verdal	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

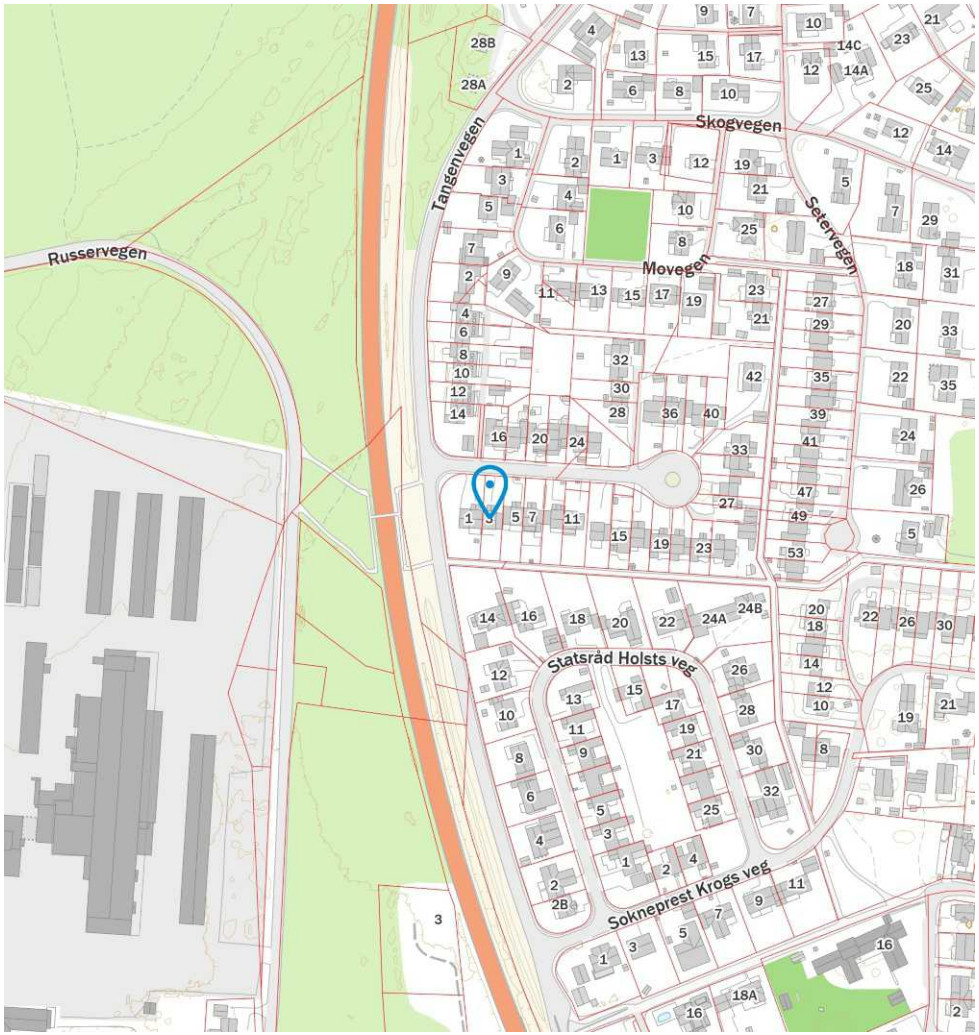


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51260053 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Vollvegen 3, 7653 Verdal.
Gnr. 18, Bnr. 694, Verdal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Notater

Notater

Oppdragsnr: 51260053
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.05.2026

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no