



BREDINGSBERG 1

04

Velkommen til Bredingsberg 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

35

Plantegning

38

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter



# BREDINGSBERG 1

Velkommen til Bredingsberg 1!

En stor og innholdsrik enebolig beliggende sentralt til i Vuku sentrum. Ca. 15 km. til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Eiendom med flere muligheter.
- Gangavstand til skole, dagligvare, café, vukuhallen og flere servicefasiliteter.
- Beliggende fint til ved elva.
- Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.
- Dobbel garasje.

Velkommen til en hyggelig visning!

BREDINGSBERG 1

Prisantydning	2 590 000
Omkostninger	83 540
Totalpris	2 673 540
P-rom	290 m2
Bruksareal	556 m2
Eierform	Selveier
Byggeår	1880
Eiet tomt	1127 m2



Martine Green

Eiendomsmegler

46 87 38 88 / Martine.Green@partners.no



Jernbanegata 9 L 7650 Verdal



## STANDARD

Overflater innvendig:

Utleie:

Gulv- Flis og tregulv.

Vegger- Malte panel, flis, og panel.

Himling- Panel og malt panel.

1. etasje:

Gulv- Laminat, belegg og parkett.

Vegger- Malt panel, plater, strie, og panel.

Himling- Himlingsplater og sletthimling.

2. etasje:

Gulv- Tregulv, laminat og belegg.

Vegger- Malt panel og panel.

Himling- Malt panel og panel.

Kjeller:

Fremstår som en gråkjeller med utbedringsbehov.



## KJØKKEN

Kjøkken i 2. etasje.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.  
Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag. Avsatt plass for komfyr.

Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:  
Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken > 2. etasje  
Avtrekksvifte er defekt.  
Starter ikke, ikke tilkoblet avtrekksrør.  
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:  
Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken  
Det er avvik:  
Lappet over skjøter i benkeplater, samt rundt vask. Ikke forseglet overgang mellom vegg og benkeplate.  
Front til overskap tar i avtrekksvifte. Noe løst blandebatteri. Eldre vann og avløp- leder inn til badet.



Kjøkken 1. etg i utleid del av bolig:  
 Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.  
 Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag.  
 Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Kjøkken i 1. etasje er av eldre dato.  
 Kjøkkeninnredning av eldre dato med glatte fronter.  
 Laminat benkeplater med et heldekkende oppvaskbeslag.  
 Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:  
 Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken  
 Det er avvik:  
 Generell alders og brukslitasjer. Ødelagt bunnplate i oppvaskskrog. Eldre vann/  
 avløp- se eget punkt.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken  
 Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

















## BAD

Badet i 2. etasje er av eldre dato. Rommet har gulv uten gulvvarme. Oppvarming via stråleovn på vegg. Gulv er belagt med belegg, vegger har panel og himling har panel. Innredet med et gulvmontert wc, et dusjkabinett, servantinnredning og en bereder. Ingen avtrekk. Sluk i gulv.

Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Generell > Bad > 2.etasje

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

Rommet bærer preg av alder, fare for skjulte skader utover synlige skader på belegg etc.

Utett belegg/ våtrom.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad > 2.etasje

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Utett belegg/ våtrom. Utslag ved fuktsøk på gulv i området dusj.

Utett rundt sluk

Badet i utleid del av bolig er opplyst fra ca. 2013.

Rommet har gulv med gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har panel. Innredet med et gulvmontert wc, uttak til vaskemaskin, et dusjkabinett og en servantinnredning. Sluk i gulv under kabinett.



Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er avvik: Bad fra ca. 2013, ingen dokumentasjon fremlagt. (Se kommentar i egenerklæringen).

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er avvik: Flottør henger seg opp i wc. Vann renner i wc.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Via vindu, ingen tilluft.

Badet i kjeller er av eldre dato.

Rommet har gulv uten gulvvarme. Oppvarming via panelovn på vegg. Gulv er belagt med beleg, vegger har tapet/plater og himling har plater. Innredet med et dusjkabinett og en servantinnredning. Naturlig avtrekk, ingen tilluft. Sluk i gulv.

Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Generell > Bad > kjeller

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

Påkjent bad, fare for skjulte skader. Utslag ved fuktsøk som i kjeller forøvrig.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad > kjeller

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.





## BELIGGENHET

Eiendom beliggende sentralt til i Vuku sentrum, boligen ligger tett inn mot hovedveien. Ca. 15 km. til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.



# PLANTEGNING

AREAL



# INNHOOLD

Boligen inneholder følgende rom:

- Kjeller: Bad, Wc, Flere boder/ ganger  
1. Etasje: Soverom, Kjøkken, Entré, Stue, Kott, Kjellernedgang,  
Utleid del av egen bolig: Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Gang/kontor,  
Soverom,Trapperom/ bod.  
2. etasje: Kjøkken, Stue/ soverom, Gang, Bad,Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bod  
3, Bod 4

Ikke registrert med godkjent utleie.

P-ROM	290 M <sup>2</sup>
BRA	556 M <sup>2</sup>



2. ETASJE



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,-))

17 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

83 540,- (Omkostninger totalt)

2 673 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og bygg- og innboforsikring i tillegg til opplyste kommunale avgifter. Utgifter til strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker. Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Forsikring

SMN 1

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt

tilstandsgrader 2 og 3:

Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer - 2

Det er avvik:

Påkjennte vinduer, sprekk i glass.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet på over 160 mm. registrert.

Stålstøtter i kjeller, disse er påkjente med rustdannelser.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til

rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Bad > 2.etasje

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter

dagens krav.

Rommet bærer preg av alder, fare for skjulte skader

utover synlige skader på belegget etc.

Utett belegg/ våtrom.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad > 2.etasje

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Utett belegg/ våtrom. Utslag ved fuktsøk på gulv i området dusj.

Utett rundt sluk

Våtrom > Generell > Bad > kjeller

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

Påkjent bad, fare for skjulte skader. Utslag ved fuktsøk som i kjeller forøvrig.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad > kjeller

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken > 2.etasje

Avtrekksvifte er defekt.

Starter ikke, ikke tilkoblet avtrekksrør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc  
Det er avvik:  
Påkjent rom med skader. Utslag ved fuktsøk som i kjeller forøvrig.  
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Løs ledning under kjøkkenskap i utleiedel. Løs ledning i 2. etasje.  
Flere åpne koblinger/ løse ledninger i kjeller.  
Hovedstrømkabel ligger løst på mørkloftet.  
Mangelfull kursoversikt i 2. etasje. En del eldre opplegg i boligen  
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekninske forhold  
Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ja. Flere er plukket ned  
Er det skader på røykvarslere?  
Ukjent Ikke funksjonstestet.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Skade i nedløp. Opplyst lekkasje i renne ut mot gaten.

Utvendig > Veggkonstruksjon  
et er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er avvik: Skjevheter i bygget, noe som må kunne påregnes tatt alder i betrakning. Noe oppsprukket kledning, avskallinger. Råte i kledning registrert. Økende påkjenning med råte i gavl mot øst. Stedvis åpent inn mellom grunnmur og yttervegg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Det er avvik:  
Lite med lufting, registrert ventiler i en gavl.  
Vindu i motsatt gavl er kledd igjen utvendig.  
En del spor etter mus.  
Mye fuktmerker, tørt ved befaring. Kan med fordel holdes under oppsikt, dette også med evt. kondensering på kalde dager.  
Ikke beregnet for tyngre tekking.  
Store deler er skjult bak panel og ikke tilgjengelig for tilstrekkelig inspeksjon.  
Området over deler mot vest er ikke tilgjengelig for kontroll.

Utvendig > Dører  
Det er avvik:  
Noe sår og slitasjer. Utett dør, skade i pakning til utleie.  
Byggsaum på dør/ karm.  
En dør til 1. etasje trenger noe justering. Mangler utvendig blikkbeslag under en dør.

Utvendig fuktskader i balkongdør, løs sprosse.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Det er avvik:  
Oppsprekking i trapp mot vei. Avskalling på rekkverk.  
Blottlagt armering i støpt dekke, redusert styrke.  
Slike konstruksjoner er ofte beheftet med lekkasjer. Noe påkjent biinngang til kjeller fra gate via kjellerlem.

Innvendig > Overflater  
Det er avvik:  
Normale brukslitasjer som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.  
Mangler stedvis avslutninger/ listverk.  
Skader i himling på stue i utleie.  
Skader i himling på soverom ved kjøkken i 1. etasje.  
Uferdige områder i entre, løse belegg.  
Noe svelling i laminatgulv i 2. etasje.  
Deler av 2. etasje er under riving for tiltenkt renovering.  
Mye fuktmerker på panel rundt pipe i 2. etasje.  
Kott i 1. etasje var full-lagret, ikke tilgjengelig for kontroll.  
Registrert vann og avløp i dette rommet.  
Bevegelse i furugulv ved gange i 2. etasje.

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.  
Mye svimerker på gulv foran ovn.  
Beksot på pipeløp i midtre del.  
Riss/ sprekker registrert. Skjevurt pipeløp mot øst på mørkloft.  
En del døde fugler etc. innenfor sotluke i 2. etasje.  
Sprekk i steiner inne i vedovn.

Innvendig > Rom Under Terreng  
Det er avvik:  
Høye utslag ved fuktsøk på alle overflater.  
Piggmålinger i himlinger og panelvegger viser over 30 %. Råteskader i trevirke registrert, hulltaking er av denne grunn utelukket da skader allerede er påvist.  
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.  
21 -30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).  
Mye saltutslag og avskallinger på fritt eksponerte overflate.  
Fuktmerker på panelvegger og i himlinger, fare for skjulte skader.  
Riss/ sprekk i gulv.

Innvendig > Rom Under Terreng - 2  
Det er avvik:

Uavklart situasjon, kjellerrom med fare for skjulte skader.

Innvendig > Innvendige dører  
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Alders og brukslitasjer.

Våtrom > 1.etasje/utleie > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Det er avvik:  
Bad fra ca. 2013, ingen dokumentasjon fremlagt. (Se kommentar i egenerklæringen).

Våtrom > 1.etasje/utleie > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Det er avvik:  
Flottør henger seg opp i wc.  
Vann renner i wc, avstengt vann til wc ved befaring grunnet dette.

Våtrom > 1.etasje/utleie > Bad > Ventilasjon  
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Via vindu, ingen tilluft.

Kjøkken > 1.etasje/utleie > Kjøkken > Avtrekk  
Det er avvik: Ikke tilkoblet avtrekksrør.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Det er avvik:  
Generell alders og brukslitasjer.  
Ødelagt bunnplate i oppvaskskrog.  
Eldre vann/ avløp- se eget punkt.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Det er avvik:  
Lappet over skjøter i benkeplater, samt rundt vask.  
Ikke forseglet overgang mellom vegg og benkeplate.  
Front til overskap tar i avtrekksvifte.  
Noe løst blandebatteri.  
Eldre vann og avløp- leder inn til badet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.  
Gjelder eldre kobberrør og galvaniserte rør.  
Ikke merket rør i rør inn på fordelerstokker.  
Mangler tettemuffer i ender av varerør.  
Åpent plastrør på badet i utleie.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på

innvendige avløpsledninger.  
Gjelder støpejernsrør og eldre plastrør.

vannledninger.

gulv, flislegging, vann, avløp på 1 bad.

Ja. Men ikke etter nytt tak ble lagt.

Nei. Den står i kjeller.

Kjeller: Bad, wc, flere boder/ ganger.  
1. etasje: Soverom, kjøkken, entrè, kott, kjellernedgang og stue.  
1. etasje/ utleie: Gang, trapperom/ bod, stue, kjøkken, bad, gang/kontor og soverom.  
2. etasje: Kjøkken, stue/ soverom, gang, bad, 2. stk soverom og 4. stk boder.

Tekniske installasjoner > Varmesentral  
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tomteforhold > Oljetank  
Eldre olje/ parafintank i kjeller  
Opplyst ikke i bruk, ukjent om denne er tømt og rensket.  
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
Ja.  
Firmanavn: Rørleggern verdal  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Alt nytt på 1 bad ca 2013.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja, kun av ufaglært / egeninnstats.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bygd garasje, byttet tak/vindu/en del kledning utvendig.

Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
Ja. Pågår flom forebygging, men det vil ikke få direkte innvirkning på eiendommen, men det vil pågå arbeid ut 2023 langs elva.

Tomteforhold > Drenering  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Det er avvik:  
Forventet levetid er 15-20 år.  
Beredere ligger tett opp mot dette.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
Ja. Saltutslag på vegger enkelte plasser.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja, kun faglært.  
Firmanavn: Holmlimo  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sikringsskap og utbytte av en del elanlegg.samt ny inntakskabel.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
Ja. Del som før var butikk er innredet som leilighet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.  
Ventiler ligger tett ned mot jordbandet.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:  
Utvendig > Taktekking  
Tomteforhold > Byggegrunn

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
Ja. Fått rør innvendig i 2 piper.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
Ja. Det som er nyest.

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Nei.

Tomteforhold > Terrengforhold  
Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.  
Eiendommen ligger i flomutsatt område.  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Fullstendig og detaljert tilstandsrapport ligger vedlagt i prospekt.

Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
Ja. Det er gjennomgående skjevheter i stort sett hele bygget.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja. Elanlegg ca 5 år siden, ingen merknad.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
Ja. Tror ikke ferdigattest foreligger.

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
Ja. Tinglyst elvepromenade men ikke i bruk.

**Boligens areal**  
BRA: 556m².

BRA- i: 556m²

Kommentar fra takstmann:  
Store rom i 2. etasje er under renovering/ tiltenkt renovering. Disse er benevnt som boder iht. dagens tilstand.  
Hele kjeller er vurdert som s- areal iht. tilstand.  
Det er ingen klare grenser mellom utleie og opprinnelig bolig, dører mellom enhetene og ingen klare skiller.  
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.  
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Gjelder kjellerplanet, opplyses om at deler er en blindkjeller. I følge selger er kjellernedgangen til denne delen kledd igjen i 1. etasje, og blindkjeller er et tidligere hvelv. Igjen kledd areal i 1. etasje er medregnet inn i boligens bruksareal for denne delen, arealet i kjeller er trukket ut og ikke medregnet. Areal i kjeller må betraktes som omtrentlig.

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

Internt bruksareal BRA-i  
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal BRA-e  
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten.  
Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

Innglasset balkong mv BRA-b  
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal TBA  
Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

**Adkomst**  
Fra Verdal sentrum følger man FV 757 østover mot vuku, ca 15 km. Når du kommer til Vuku ligger huset på høyre side av vegen, like ved Coop Prix.

**Tomt**  
Areal: 1 127 kvm, Eierform: Eiet tomt

Del av inngangspartiet til boligen står utenfor tomtegrensen. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette.

**Garasje / parkering**  
Ved boligen ligger også en garasje på 45 m², byggeår 2012

**Byggemåte**  
Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller og mørkloft.  
Boligen har grunnmur av gråsteinsmur/sparemur og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med takplater.

**Ferdigattest / brukstillatelse**  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen og garasjen iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

**Adgang til utleie**  
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har registrert kun en boenhet. Ingen egen utleiedel.

**Oppvarming**  
Oppvarming med strøm, vedfyring og luft til luft varmepumper i 1 og 2 etasje

**Energimerking**  
Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

**Kommunale avgifter**  
Kr. 35 335,50 pr. år  
Eiendomsskatt kr. 6 722,-  
Feiing og tilsyn kr. 750,-  
Vann 271-300 m² kr. 7 863,75  
Vann <300 m² kr. 707,50  
Vann fastgebyr kr. 1 875,-  
Avløp 271-300 m² kr. 11 671,25  
Avløp <300 m² kr. 1 057,50

Avløp fastgebyr kr. 1 153,50  
Renovasjon kr. 3 901,-

Nye priser eiendomsskatt etter retaksering vil være på plass i mars.

**Formuesverdi**  
Formuesverdi som primærbolig kr. 1 136 780 pr. 31.12.22  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 319 762 pr. 31.12.22

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Sefrak**  
Sefrakminne på eiendommen:  
Id- 1721 20 11  
Objektnavn- VÅNINGSHUS, BREDINGSBERG, VESTRE  
Tidfesting- 1850-1874

Saksgang for endring på meldepliktig bygning:  
Eier må søke kommunen om alle endringer på bygningen. Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden FØR kommunen fatter vedtak. Kommunen skal melde alle endringer på bygninga til fylkeskommunen.

**Regulering**  
Eiendommen er regulert til boligformål.  
Reguleringsbestemmelser for Vuku, ikrafttredelse 28.09.1998 med ID 1996004

**Konsesjon / odel**  
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**  
2005/2287-1/67 Bruksrett  
07.03.2005 Til sti, gjelder i 20 år  
Rettighetshaver Vuku Velforening  
Gjelder denne registerenheten med flere

1995/9739-2/67 Grensejustering  
16.11.1995 Gnr. 139 bnr. 9 avgir 30 m2 til gnr. 139 bnr. 4  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Vei/vann/avløp**  
Offentlig via private stikkledninger.

**Tilbehør**  
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

BRANNVESENET MIDT IKS  
Avvik eller anmerkninger som er registrert:  
Avvik Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt: Skorsteinen er innkledd med brannbart materiale på en vange mot nord i første etasje på stue. Mangelfull avstand til brennbart materiale kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel.

Avvik Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt: Skorsteinen er innkledd med brannbart materiale på en vange mot vest på badet i kjeller. Mangelfull avstand til brennbart materiale kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel.

Anm. Mangler  
tettband/dårlig puss.

Mangler tetteband på dør i vedovn lunas Finse i 2 etasje, samt at røykrør er utette i overgang fra ildsted til skorstein. Disse bør skiftes ut da det også mangler inspeksjonsluker på begge kne.

**Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for

Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 46 87 38 88 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å

akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

**Overtagelse**

Etter avtale med selger.

**Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Bolighus: Opprinnelig butikk og bolig, omgjort til bolig i senere tid. Det finnes ikke tegninger fra omgjøring fra butikk til bolighus. Boligen er videre søkt endret til flere utleieenheter i 1997, men tiltaket er ikke gjennomført. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Mindre avvik registrert.

**Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig

legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

**Salgsbetingelser**

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

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

**Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Finansiering**

Lokalmegleren & Partners samarbeider med Aasen Sparebank, og de kan gi deg god rådgivning i forbindelse med finansiering av din bolig. Vi formidler gjerne kontakt.

**Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.  
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.  
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:  
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,  
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28

annet ledd  
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

**Adresse og matrikkel**

Bredingsberg 1, 7660, Vuku, Gnr. 139 bnr. 9 i Verdal kommune

**Eier**

Robert Kirknes

**Oppdragsnummer**

72-22-0091

**Meglere vederlag**

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.540)  
Utlegg kommunale opplysninger (Kr.3 594)  
Oppdragsgebyr (Kr.1 500)  
Kommunale opplysninger (BRL) (Kr.2 804)  
Kommunale opplysninger (enebolig) (Kr.4 070)

Restansesjekk (Kr.879)  
Tilsyn pipe eller ildsted (Kr.652)  
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.22 500)  
Tilstandsrapport Takst Midt AS - oppdatering (Kr.3 062,50)  
Visninger pr. stk. (kr. 2 000,-) (Kr.1)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 800 000,-) (Kr.35 076)  
Kommunale opplysninger (Kr.652)  
Markedspakke (Kr.15 000)  
Oppgjør (Kr.5 900)  
Tilrettelegging (Kr.15 000)  
Totalt kr. (Kr.111 230,50)

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren &Partners avd Verdal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).



Norsk takst

**Areal (BRA): Enebolig 556 m<sup>2</sup>, Garasje 45 m<sup>2</sup>**



Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



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

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

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

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20346-1158

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 2 av 37



## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, maut og så videre • utvendige trapper • støttewer • skilte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studentene hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20346-1158

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 3 av 37



## 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 tilmåttet 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 straktiltak 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

! 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20346-1158

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 4 av 37



## Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller og mørkloft.

Tidligere er deler av 1. etasje benyttet som utleie, denne delen sto tom ved befaringen. Videre leies deler av 2. etasje ut ved befaringen. Boligen har grunnmur av gråsteinsmur/sparemur og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekkt med takplater.

#### HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes. Flere bad/våtrom må påregnes renovert. El-kontroll må utføres og tiltak må påregnes på el anlegget.

#### Enebolig - Byggeår: 1880

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming med strøm, vedfyring og luft til luft varmepumper.

#### Arealer

#### Øversikt over totalt bruksareal ( BRA m² )

#### Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
Kjeller	153	0	0	153
1. Etasje	92	0	0	92
1. etasje/uteleie	109	0	0	109
2. etasje	202	0	0	202
Sum	556	0	0	
Sum BRA	556			

#### Garasje

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
1. Etasje	0	45	0	45
Sum	0	45	0	
Sum BRA	45			

Oppdragsnr.: 20346-1158

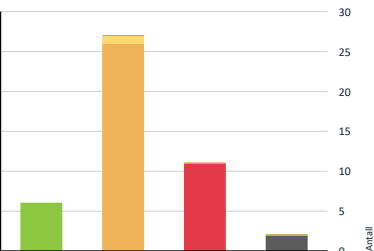
Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 5 av 37



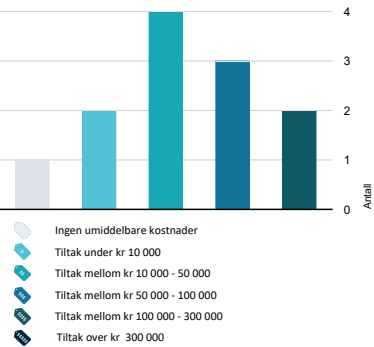
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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
























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

Oppdragsnr.: 20346-1158

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 6 av 37

## Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Rom Under Terreng - 2	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1.etasje/utleie > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1.etasje/utleie > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1.etasje/utleie > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1.etasje/utleie > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1880

Kommentar

Opplyst av selger iht. Norges bebyggelse. Må betraktes som omtrentlig.

UTVENDIG

1

10

1

Taktekking

Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst lagt av ufaglært.

Ujevnheter/ skjevheter i takflaten.  
Takkanstruksjonen er ikke opprettet ved omtekking.  
Ukjent iht. undertak, kun besiktiget fra bakkenivå.  
Se kommentarer fra punkt takkonstruksjon.

Årstall:

2005


Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



1

10

2

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.  
Heldekkende pipebeslag over tak.

Årstall:

2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:






Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Skade i nedløp.  
Opplyst lekkasje i renne ut mot gaten.



Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.  
Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

## Tilstandsrapport

		
 <b>Veggkonstruksjon</b>		
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, trolig tømmer på hele eller deler av boligen. Utvendig kledt med stående bordkledning.		
Vurdering av avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. • Det er avvik:		
Skjevheter i bygget, noe som må kunne påregnes tatt alder i betraktning. Noe oppsprukket kledning, avskallinger. Råte i kledning registrert. Økende påkjenning med råte i gavl mot øst. Stedvis åpent inn mellom grunnmur og yttervegg.		
Konsekvens/tiltak • Lokal utbedring må utføres.		
Skifte av råteskadet kledning.		
  		

## Tilstandsrapport

<div> <div>TO 2</div> <div>Takkanstruksjon/Loft</div> </div>		
Opprinnelig/ eldre takkonstruksjon i saltaksform. Oppbygd med sperrebukker med ovenforliggende tømmerstokker og bokser. Reg. undertak av tro. Store deler er innkledd og danner skjulte konstruksjoner. Adkomst via en luke med trapp.		
<b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Det er avvik:</li> </ul>		
Lite med lufting, registrert ventiler i en gavl. Vindu i motsatt gavl er kledd igjen utvendig. En del spor etter mus. Mye fuktmerker, tørt ved befarig. Kan med fordel holdes under oppsikt, dette også med evt. kondensering på kalde dager. Ikke beregnet for tyngre tekking. Store deler er skjult bak panel og ikke tilgjengelig for tilstrekkelig inspeksjon. Området over deler mot vest er ikke tilgjengelig for kontroll.		
<b>Konsekvens/tiltak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tiltak:</li> </ul>		
Jevnlig kontroll. Nærmere undersøkelser og utbedringer.		
<div>   </div>		
<div> <div>TO 1</div> <div>Vinduer</div> </div>		
Vinduer er i all hovedsak av åpningsvinduer, med 2- lags isolerglass.		
Ikke brukt blikkbeslag under vinduer, skråbord som vassnese med ackryl/ silikon. Må holdes under oppsikt. Ikke innvendig sluttført rundt noen vinduer. Noe utvendig siltasje/mindre avskallinger.		
Årstall:	2004	Kilde: Eier
<div> <div>TO 3</div> <div>Vinduer - 2</div> </div>		
Eldre vinduer i kjeller. Flere vinduer er murt kledd igjen.		
<b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Det er avvik:</li> </ul>		
Påkjennte vinduer, sprekk i glass.		
<b>Konsekvens/tiltak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tiltak:</li> </ul>		
Utskiftninger.		



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### 102 Dører

Utadslående ytterdør til leilighet, døren har integrert isolerglass med utenpåliggende sprosser.  
Utadslående ytterdører til 1. etasje, dørene har integrert isolerglass med utenpåliggende sprosser.  
Utadslående balkongdør fra 1. etasje, døren har isolerglass som er datostemplet 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sår og slitasjer.  
Uteff dør, skade i pakning til utleie.  
Byggskum på dør/karm.  
En dør til 1. etasje trenger noe justering.  
Mangler utvendig bilkkbeslag under en dør.

Utvendig fuktskader i balkongdør, løs sprosse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer.



### 102 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plasstept trapp til hovedinngang, takoverbygd. Ligger tett ut mot veien.  
Overbygd inngangsparti til utleiedel.  
Plasstept dekke foran denne, danner uteområde. Utvendig kjellerlem som leder til rom under dekket og videre inn i kjeller.

Biinngang til kjeller fra gate via en kjellerlem.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



## Tilstandsrapport

Oppsprekking i trapp mot vei.  
Avskalling på rekkverk.

Blottlagt armering i støpt dekke, redusert styrke.  
Slike konstruksjoner er ofte beheftet med lekkasjer, utslag ved fuktsøk.

Noe påkjent biinngang til kjeller fra gate via kjellerlem.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer.



### INNSENDIG

### 102 Overflater

Utleie 1. etasje:  
Gulv- Flis og tregulv.  
Vegger- Malte panel, flis, og panel.  
Himling- Panel og malt panel.

1. etasje:  
Gulv- Laminat, belegg og parkett.  
Vegger- Malt panel, plater, strie, og panel.  
Himling- Himlingsplater og sletthimling.

2. etasje/utleie:  
Gulv- Tregulv, laminat og belegg.  
Vegger- Malt panel og panel.  
Himling- Malt panel og panel.

Kjeller:  
Fremstår som en gråkjeller med utbedringsbehov.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale brukslitasjer som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.  
Mangler stedvis avslutninger/ listverk.  
Skader i himling på stue i utleie.  
Skader i himling på soverom ved kjøkken i 1. etasje.  
Uferdige områder i entre, løse belegg.  
Noe svelling i laminatgulv i 2. etasje.  
Deler av 2. etasje er under riving for tiltenkt renovering.  
Mye fuktmerker på panel rundt pipe i 2. etasje.  
Kott i 1. etasje var full-lagret, ikke tilgjengelig for kontroll. Registrert vann og avløp i dette rommet.  
Bevegelse i furugulv ved gange i 2. etasje.

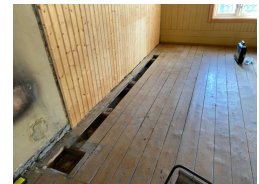
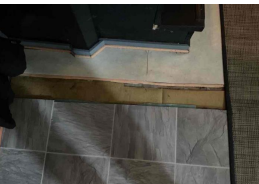
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## Tilstandsrapport

Fortløpende vedlikehold/renovering og utbedringer.



### 103 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet på over 160 mm. registrert.  
Stålstøtter i kjeller, disse er påkjente med rustdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### 102 Radon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## Tilstandsrapport

### 102 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe i utleie, pipen er opplyst rehabilitert. Øvre del er murt opp med lettklinker på mørkloftet.  
Sotluke er plassert på stue.  
Vedovn etablert på stue.

Teglsteinspipe i midtre del, ukjent tilstand.  
Sotluke i 2. etasje, ellers ingen sotluke funnet.  
Opplyses og være rehabilitert.

Teglsteinspipe på stue i 1. etasje, leder opp til kjøkken i 2. etasje.  
Vedovner i tilknytning til denne.  
Forblendt inntak på kjøkken i 1. etasje.  
Sotluke i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Mye svimerker på golv foran ovn.  
Bekst på pipeopp i midtre del.  
Riss/ sprekker registrert. Skjevurt pipeopp mot øst på mørkloft.  
En del døde fugler etc. innenfor sotluke i 2. etasje.  
Sprekk i steiner inne i vedovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeopp.



### 102 Rom Under Terreng

I all hovedsak fritt eksponerte vegger, noe utforede vegger med panel.  
Støpte gulv i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høye utslag ved fuktsøk på alle overflater.  
Piggmålinger i himlinger og panelvegger viser over 30 %. Råteskader i trevirke registrert, hulltaking er av denne grunn utelukket da skader allerede er påvist.  
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.  
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).  
Mye saltutslag og avskallinger på fritt eksponerte overflate.  
Fuktmerker på panelvegger og i himlinger, fare for skjulte skader.  
Riss/ sprekk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Tiltak mot fukt må påregnes.  
Nærmere undersøkelser, fare for skjulte skader.



### 102 Rom Under Terreng - 2

Opplyst blindrom/kjeller under deler ved trapp fra entre i 1. etasje.  
Rommet opplyses og være et tidligere hvelv.  
Opplyst en igjen kledt trapp fra 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Uavklart situasjon, kjellerrom med fare for skjulte skader.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

### 103 Innvendige trapper

Tretrapper fra byggeåret.  
Støpte trapper ned til kjeller.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



### 102 Innvendige dører

Ubehandlet furudører med profiler.  
Eldre malte tredører og malte slettdører.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Alders og bruksiltasjer.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justeringer.

## VÅTROM

### 1.ETASJE/UTLEIE > BAD

#### Generell

Badet i utleiedel i 1. etasje er opplyst fra ca. 2013.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har panel.  
Innredet med et gulvmontert wc, uttak til vaskemaskin, et dusjkabinett og en servantinnredning.  
Sluk i gulv under kabinett.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## Tilstandsrapport



### 1.ETASJE/UTLEIE > BAD

#### 101 Overflater vegger og himling

### 1.ETASJE/UTLEIE > BAD

#### 101 Overflater Gulv

Noe ujevn varmefordeling i gulv.

### 1.ETASJE/UTLEIE > BAD

#### 102 Sluk, membran og tettesjikt

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Bad fra ca. 2013, ingen dokumentasjon fremlagt. (Se kommentar i egenerklæringen).

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Fortsatt bruk av kabinett.



### 1.ETASJE/UTLEIE > BAD

#### 102 Sanitærutstyr og innredning

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Flottør henger seg opp i wc.  
Vann renner i wc, avstengt vann til wc ved befaring grunnet dette.

## Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Skifte wc.

### 1.ETASJE/UTLEIE > BAD

#### 102 Ventilasjon

**Vurdering av avvik:**  
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Via vindu, ingen tilluft.

**Konsekvens/tiltak**  
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Etablere tilluft under dørblad.

### 1.ETASJE/UTLEIE > BAD

#### 101 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Registrert spor etter mus inne i veggen.



### 2. ETASJE > BAD

#### 103 Generell

Badet i 2. etasje er av eldre dato.  
Rommet har gulv uten gulvvarme.  
Oppvarming via stråleovn på vegg.  
Gulv er belagt med beleg, vegger har panel og himling har panel.  
Innredet med et gulvmontert wc, et dusjkabinett, servantinnredning og en bereder.  
Ingen avtrek.  
Sluk i gulv.

**Vurdering av avvik:**  
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Rommet bærer preg av alder, fare for skjulte skader utover synlige skader på belegg etc.  
Uttett belegg/ våtrom.

**Konsekvens/tiltak**  
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utslag ved fuktsøk på gulv mellom wc og kabinett.



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 2. ETASJE > BAD

#### Fukt i tilliggende konstruksjoner

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Uttett belegg/ våtrom.

Utslag ved fuktsøk på gulv i området dusj.

Uttett rundt sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### KJELLER > BAD

#### Generell

Badet i kjeller er av eldre dato.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med belegg, vegger har tapet/ plater og himling har plater.

Innredet med et dusjkabinett og en servantinnredning.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Sluk i gulv.

##### Vurdering av avvik:

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

Påkjent bad, fare for skjulte skader.

Utslag ved fuktsøk som i kjeller forøvrig.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### KJELLER > BAD

#### Fukt i tilliggende konstruksjoner

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Alderslitt bad med synlige skader og utslag ved fuktmålinger.

Uttett våtrom.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE/UTLEIE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken i utleide.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Normale bruksiltasjer etter daglig bruk.

Mangler dampsikring over oppvaskmaskin.

Mangler noen sokler.

Ikke forseglet mellom benkeplate og vegg.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE/UTLEIE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilkoblet avtrekksrør.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere avtrekk ut fra viften.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er av eldre dato.

Kjøkkeninnredning av eldre dato med glatte fronter.

Laminat benkeplater med et helekkende oppvaskbeslag.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell alders og bruksiltasjer.

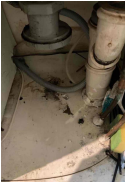
Ødelagt bunnplate i oppvaskskrog.

Eldre vann/ avløp- se eget punkt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/ renovering må påregnes.



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken i 2. etasje.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag.

Avsatt plass for komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lappet over skjøter i benkeplater, samt rundt vask.

Ikke forseglet overgang mellom vegg og benkeplate.

Front til overskap tar i avtrekksvifte.

Noe løst blandedatteri.

Eldre vann og avløp- leder inn til badet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iht. registreringer.

Lokale utbedringer og vedlikehold.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Avtrekksvifte montert.

##### Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Starter ikke, ikke tilkoblet avtrekksrør.

Løse deler.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedre viften.



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

### SPESIALROM

#### KJELLER > WC

#### 1 TO 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av eldre dato.  
Innredet med et gulvmontert wc.  
Naturlig avtrekk, ingen tiluftsmulighet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påkjent rom med skader.

Utslag ved fuktsøk som i kjeller forøvrig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og galvaniserte rør.

Enkelte rørstrekk av rør i rør, fordelerstokker i kjeller.

Eldre hovedstoppekrane i kjeller.

Avsatt plass til vaskemaskin i et av kjellerrommene, fremstår som en gråkjeller forøvrig.

Enkelte nyere rørstrekk av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre kobberrør og galvaniserte rør.

Ikke merket rør i rør inn på fordelerstokker.

Mangler tettemuffer i ender av varerør.

Åpent plastrør på badet i utleie.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kontroll av rørlegger anbefales.



## Tilstandsrapport



#### 1 TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Det er skiftet ut en del rør, synlig i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder støpejernsrør og eldre plastrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kontroll av rørlegger anbefales.

#### 1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### 1 TO 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumper i 1 og 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

#### 1 TO 2 Varmtvannstank

VVB er plassert på bad i 2. etasje, denne rommer 50 liter og er fra 2014.

To stykk beredere i kjeller, disse rommer 194 liter.

En eldre bereder og en fra 2009.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid er 15-20 år.

Beredere ligger tett opp mot dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll.



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### 1 TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap i utleie er plassert i gang, samt et skap plassert på en bod i 2. etasje.

Skap inneholder automatsikringer og måler.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

- 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?

Ja DLE rapport foreligger med avvik som ikke er utbedret.

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

#### Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

#### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

- 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 under kjøkkenskap i utleiedel.

Løs ledninger i 2. etasje.

Fleire åpne koblinger/ løse ledninger i kjeller.

Hovedstrømkabel ligger løst på mørkløftet.

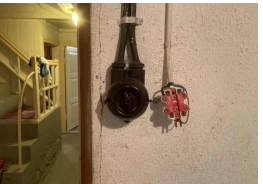
Mangelfull kursoversikt i 2. etasje.

En del eldre opplegg i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## Tilstandsrapport



#### 1 TO 3 Branntekniske forhold

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Flere er plukket ned

- Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### 1 TO 1 Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### 1 TO 2 Drenering

Evt. drenering er trolig av eldre dato.

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

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

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.


#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Høye utslag ved fuktsøk i hele kjelleren.

Bredingsberg 1, 7660 VUKU  
Gnr 139 - Bnr 9  
5038 VERDAL

Takst Midt AS  
Nordgata 17  
7650 VERDAL



Tilstandsrapport

Til2

Grunnmur og fundamenter

Eldre gråsteinsmur og/ eller sparmur med gråstein.  
Trolig støpte fundamenter eller stedlige masser.

Vurdering av avvik:



- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Ventiler ligger tett ned mot jordbandet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlige observasjoner.  
Lokale utbedringer må påregnes.



Til2

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flatt med skrånende partier.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Til2

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.  
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist merkbart trykkløst ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskifting av anlegget.

Til2

Oljetank

Eldre olje/ parafintank i kjeller.  
Opplyst ikke i bruk, ukjent om denne er tømt og rensket.


Oppdragsnr.: 20346-1158

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 27 av 37

Bredingsberg 1, 7660 VUKU  
Gnr 139 - Bnr 9  
5038 VERDAL

Takst Midt AS  
Nordgata 17  
7650 VERDAL



Tilstandsrapport


Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.


Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sanering.



Garasje



Anvendelse

Byggeår  
2012

Kommentar  
Opplyst ved befaring

Standard

Garasje på en etasje.  
Støpt gulv med brystning.  
Trekonstruksjoner som er utvendig kledd med stående trekledning.  
Innvendig ubehandlet plater.  
Saltak som er tekkt med takplater.  
Adkomst via en port med portåpner.

Vedlikehold

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.  
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes


Oppdragsnr.: 20346-1158

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 28 av 37


Bredingsberg 1, 7660 VUKU  
Gnr 139 - Bnr 9  
5038 VERDAL

Takst Midt AS  
Nordgata 17  
7650 VERDAL



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår  
2012

Kommentar  
Opplyst ved befaring

Standard

Garasje på en etasje.  
Støpt gulv med brystning.  
Trekonstruksjoner som er utvendig kledd med stående trekledning.  
Innvendig ubehandlet plater.  
Saltak som er tekkt med takplater.  
Adkomst via en port med portåpner.

Vedlikehold

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.  
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes


Oppdragsnr.: 20346-1158

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 29 av 37

Bredingsberg 1, 7660 VUKU  
Gnr 139 - Bnr 9  
5038 VERDAL

Takst Midt AS  
Nordgata 17  
7650 VERDAL




Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempel: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).  
Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

Areal 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.

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 fastsett 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 spørre 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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk 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?](#)

Oppdragsnr.: 20346-1158

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 30 av 37

64

65

## Arealer

Enebolig						
Ny arealstandard						
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	153			153		
1. Etasje	92			92	7	
1.etasje/uteie	109			109		
2. etasje	202			202		
SUM	556				7	
SUM BRA	556					

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad , Wc , Flere boder/ ganger		
1. Etasje	Soverom , Kjøkken , Entré , Kott , Kjellernedgang, Stue		
1.etasje/uteie	Gang , Trapperom/ bod, Stue , Kjøkken , Bad , Gang/ kontor, Soverom		
2. etasje	Kjøkken , Stue/ soverom, Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4		

**Kommentar**

Store rom i 2. etasje er under renovering/ tiltent renovering. Disse er benevnt som boder iht. dagens tilstand. Hele kjeller er vurdert som s- areal iht. tilstand. Det er ingen klare grenser mellom uteie og opprinnelig bolig, dører mellom enhetene og ingen klare skiller.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gjelder kjellerplanet, opplyses om at deler er en blindkjeller. I følge selger er kjellernedgangen til denne delen kledd igjen i 1. etasje, og blindkjeller er et tidligere hvelv. Igjen kledd areal i 1. etasje er medregnet inn i boligens bruksareal for denne delen, arealet i kjeller er trukket ut og ikke medregnet. Areal i kjeller må betraktes som omtrentlig.

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:*

Enkle og ufullstendige tegninger. Kun enkle plantegninger av to etasjer. Opprinnelig butikk og bolig, omgjort til bolig i senere tid. Boligen er søkt endret til flere utleieenheter i 1997, men tiltaket er ikke gjennomført. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Brannceller**

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

*Kommentar:* Ikke godkjente brann og lydskilte mellom boenhetene. Ikke godkjente utleieforhold.

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

Garasje						
Ny arealstandard						
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje		45		45		
SUM		45				
SUM BRA	45					

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

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Mindre avvik registrert.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	290	266
Garasje	0	45

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
08.2.2024	Robert Kirknes	Kunde
	Stian Hallan Iversen	Takstingenør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	139	9		0	1127.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Bredingsberg 1							
<b>Hjemmelshaver</b> Kirknes Robert							
<b>Kommentar</b> Sefrakminne på eiendommen:							
Id- 1721 20 11 Objektnavn- VÅNINGSHUS, BREDINGSBERG, VESTRE Tidfesting- 1850-1874							

**Eiendomsopplysninger**

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende sentralt til i Vuku sentrum, boligen ligger tett inn mot hovedveien. Ca. 15 km. til Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

**Bebyggelsen**

På eiendommen ligger en enebolig i to etasjer pluss kjeller og mørkloft. Hovedinngang i 1. etasje mot veien. Utgang via en balkongdør fra stue i 1. etasje. Utleieenheter med egen innganger.

Ved boligen ligger også en garasje.

Siste hjemmelsovergang		
Kjøpesum	År	Type
220 000	2020	Opphør av samboerskap



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2024		Innhentet	0	Nei
Eier	08.02.2024		Ingen	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.10.2022	Finnes ingen ferdigattest	Eksisterer Ikke	0	Nei
Infoland.no	10.10.2022	Ikke registrert med godkjent utleie.	Innhentet	0	Nei
Tegninger	10.10.2022	Kun enkle planskisser med avvik	Innhentet	0	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet.

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Areal et måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON  
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/horsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC1266>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Bredingsberg 1
Postnr	7660
Stad	Vuku
Leilighetsnr.	
Gnr.	139
Bnr.	9
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkn.	A2022-1446483
Dato	10.10.2022
Innmeldt av	Stian Iversen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

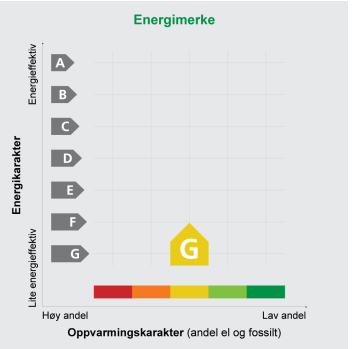
**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)



### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

### Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

**Tiltaksliste:** Se vedlegg 1 til energiattesten

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

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1880  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 556  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegg:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt  
**Type bygg:** Eksisterende bygg  
**Energiregler (TEK-standard):** Ikke angitt Angis kun for nybygg

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)		
Adresse: Bredingsberg 1	Gnr: 139	
Postnr/Sted: 7660 Vuku	Bnr: 9	
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:	
Bolignr:	Festelnr:	
Dato: 10.10.2022 15:59:42	Bygnnr:	
Energimerkenummer: A2022-1446483		
Ansvarlig for energiattesten:		
Energimerking er utført av: Stian Iversen		

Generell informasjon

Byggeår er opplyst av selger iht. Norges bebyggelse. Må betraktes som omtrentlig.

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	72220091
Adresse	Bredingsberg 1		
Postnr.	7660	Sted	Vuku
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/bri/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Smn1	Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Robert	Efternavn	Kirknes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Mur og puss samt rørleggeren verdal

Avretting gulv, flislegging, vann, avløp på 1 bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørleggeren verdal

Alt nytt på 1 bad ca2013

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørleggeren verdal

Ca 10 år siden. Vann avløp i leilighet 1etg

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Saltutslag på vegger enkelte plasser

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Fått rør innvendig i 2 piper

Dette dokument er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tbf/E-vitrne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
08.02.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det er gjennomgående skjevheter i stort sett hele bygget

8. Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Mus i utleiedel på høst/vinter

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Men ikke etter nytt tak ble lagt på bolig

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygd garasje, byttet tak/vindu/en del kledning utvendig

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Holmlimo

Sikringssskap og utbytte av en del elanlegg

Samt ny inntakskabel

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det som er nyest

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

November23 3merknader

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Den står i kjeller

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

pågår flom forebygging, men det vil ikke få direkte innvirkning på eiendommen, men det vil pågå arbeid ut 2023 langs elva

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Dette dokument er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tbf/E-vitrne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
08.02.2024

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei

☒ Ja

Kommentar

Del som før var butikk er innredet som leilighet

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Kommentar

Tror ikke ferdigattest foreligger

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Kommentar

Tinglyst elvepromenade men ikke i bruk

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

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

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 08/02/2024 11:40:54 (EES-versjon: 2)

Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 06.10.2022

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Verdal kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	139	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bredingsberg 1, 7660 VUKU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken
<input checked="" type="checkbox"/> Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2008008		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	26.04.2011		
<b>Bestemmelser</b>	→ <a href="https://webhot22.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5038/Plan/vedtakadokumenter/2008008-8.pdf">https://webhot22.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5038/Plan/vedtakadokumenter/2008008-8.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 128 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	1996004	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1996004		
<b>Navn</b>	Vuku sentrum		
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	28.09.1998		
<b>Bestemmelser</b>	→ <a href="https://webhot22.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5038/Plan/vedtakadokumenter/1996004-8.pdf">https://webhot22.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5038/Plan/vedtakadokumenter/1996004-8.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	236 m <sup>2</sup>	
	<b>Formål</b>	Friluftsområde	
	<b>Feltnavn</b>	FRILUFTSOMRÅDE	
	<b>Delareal</b>	185 m <sup>2</sup>	
	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei	
	<b>Delareal</b>	18 m <sup>2</sup>	
	<b>Formål</b>	Kjørevei	
	<b>Delareal</b>	94 m <sup>2</sup>	
	<b>Formål</b>	Friluftsområde	
	<b>Delareal</b>	595 m <sup>2</sup>	
	<b>Formål</b>	Boliger	

Side 1 av 2

Side 2 av 2

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tbfYE-vlbnr.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
08.02.2024

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tbfYE-vlbnr.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
08.02.2024

74

75



## Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal  
Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 06.10.2022

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Verdal kommune
---------	---	-----------------------

Kommunernr.	5038	Gårdsnr.	139	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bredingsberg 1, 7660 VUKU								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**  
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Verdal kommune: Grunneiendom 5038-139/9



Utskriftsdato: 06.10.2022 14:04

Eiendomsdata (Grunneiendom)			
Bruksnavn	BREDINGSBERG VES	Beregnet areal	1127.8
Etablert dato	15.09.1932	Historisk oppgitt areal	1091
Oppdatert dato	13.11.2020	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.12	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurønsning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv  
☒ Bestående ☐ Under sammensteking ☐ Kulturmønne  
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

#### Forretninger

Bruksluffelle Forretningstype	Forr.dato M.løp.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berarte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	14.12.2018 14.12.2018	2018/9940		139/1, 139/8, 139/9, 502/2
Avtale om eksist. grense				
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.12.2018 14.12.2018	2018/9940	Tinglyst 21.12.2018	139/8 (-2031.3), 139/23 (2031.3) Mnrvannmangler, 139/1, 139/9, 503/1
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	14.12.2018 18.12.2018	2018/9940		139/1, 139/8, 139/9, 502/2
Annen forretningstype		Kvalitetshaving vestsida		
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	139/9
Omnummerering	01.01.2018			
Arealoverføring	26.03.2013	2012/5878		29/40 (-817.1), 29/41 (-7589.8), 502/1 (-4159.6), 502/2 (6592.7)
Oppmålingsforr./arealoverf.	26.03.2013			1721-Mnrmangler, 1721-19/287, 1721-23/95, 1721-25/9, 1721-91/2, 1721-139/19, 1721-140/3, 18/3, 18/23, 18/30, 18/34, 18/36, 18/38, 18/49, 18/80, 18/120, 18/140, 18/145, 18/146, 18/165, 18/178, 18/198, 18/199, 18/206, 18/207, 18/284, 18/317, 18/390, 18/398, 18/465, 18/508, 18/516, 18/531, 18/557, 18/615, 18/617, 18/619, 18/638, 18/639, 18/640, 18/688, 18/742, 18/753, 18/851, 18/884, 18/890, 18/895, 18/896, 18/899, 18/904, 18/915, 18/920, 18/928, 18/931, 18/932, 18/933, 18/939, 18/962, 18/965, 18/1022, 18/1064, 18/1065, 18/1066, 18/1105, 18/1108, 18/1227, 18/1229, 18/1355, 18/1400, 19/2, 19/8, 19/18, 19/20, 19/26, 19/27, 19/33, 19/43, 19/50, 19/51, 19/88, 19/132, 19/206, 19/237, 19/248, 19/270, 19/286, 19/288, 19/605, 19/635, 19/718, 19/732, 19/771, 19/852, 20/1, 20/11, 20/19, 20/28, 20/76, 20/78, 20/83, 20/118, 20/123, 20/124, 20/125, 20/152, 20/167, 20/180, 21/1, 21/10, 21/11, 21/12, 21/14, 21/18, 21/45, 21/48, 21/68, 21/71, 21/82, 21/85, 22/2, 23/1, 23/4, 23/7, 23/8, 23/15, 23/20, 23/31, 23/40, 23/41, 23/42, 23/44, 23/49, 23/50, 23/57, 23/59, 23/67, 23/70, 24/2, 24/4, 24/5, 24/6, 24/8, 24/9, 24/11, 24/18, 24/20, 24/21, 24/23, 24/39, 25/1, 25/5, 25/6, 25/11, 25/12, 25/15, 25/18, 25/21, 25/22, 25/23, 25/26, 25/28, 25/30, 25/31, 25/32, 25/35, 25/39, 25/69, 25/98, 25/101, 26/2, 26/8, 26/9, 26/13, 27/1, 27/2, 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, 27/9, 27/10, 28/1, 28/2, 28/8, 28/9, 28/12, 29/1, 29/2, 29/8, 29/10, 29/16, 29/25, 29/27, 29/36, 29/36/1, 29/37, 30/7, 31/1, 31/5, 32/1, 32/2, 32/9, 32/10, 34/1, 35/1, 35/6, 35/11, 35/15, 35/22, 108/1, 108/3, 109/1, 109/2, 110/1, 110/3, 110/14, 131/1, 131/2, 131/3, 131/6, 132/2, 132/4, 132/5, 132/6, 133/3, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, 138/1, 138/3, 138/4, 139/1, 139/4, 139/5, 139/7, 139/8, 139/9, 139/11, 139/12, 139/17, 140/2, 140/37, 256/2, 500/2, 501/6, 503/1, 504/1, 524/1, 525/1, 525/2, 533/1,

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Orig.nr. 934 161 181)

Side 1 av 3

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Verdal kommune: Grunneiendom 5038-139/9



Utskriftsdato: 06.10.2022 14:04

		600/1730, 600/1770, 600/1952, 600/2100, 600/3050, 600/3400, 600/4450, 600/4940
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.08.1995	1721-139/19 (955,1), 139/9 (-955,1)
Grensejustering Grensejustering	14.08.1995	139/4 (30), 139/9 (-30)
Skylddeling Skylddeling	15.09.1932	139/1, 139/9

#### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7074962.2	634551.09	0	Ja	1127.8	

#### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KIRKNES ROBERT F300580*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BREDINGSBERG 1 7660 VUKU	Bosatt (B)

#### Adresse

Vegadresse: Bredingsberg 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7660 VUKU	Kirkesogn	09150105 Vera og Vuku
Grunnkrets	602 VUKU	Tettsted	7065 Vuku
Valgkrets	24 Vuku stemmekrets		

#### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185995836		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	300288742		Garasjehus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.12.2012

#### 1: Bygning 185995836: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	414
Selrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturmønne	Nei	BRA Totalt	414
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.04.2007

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Orig.nr. 934 161 181)

Side 2 av 3

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bredingsberg 1	H0201	139/9	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	207	0	207	0	0	0
H01	0	207	0	207	0	0	0

2: Bygning 300288742: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.12.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturmminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har hols	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avlep	Ingen kloakk	Betygd areal	49
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

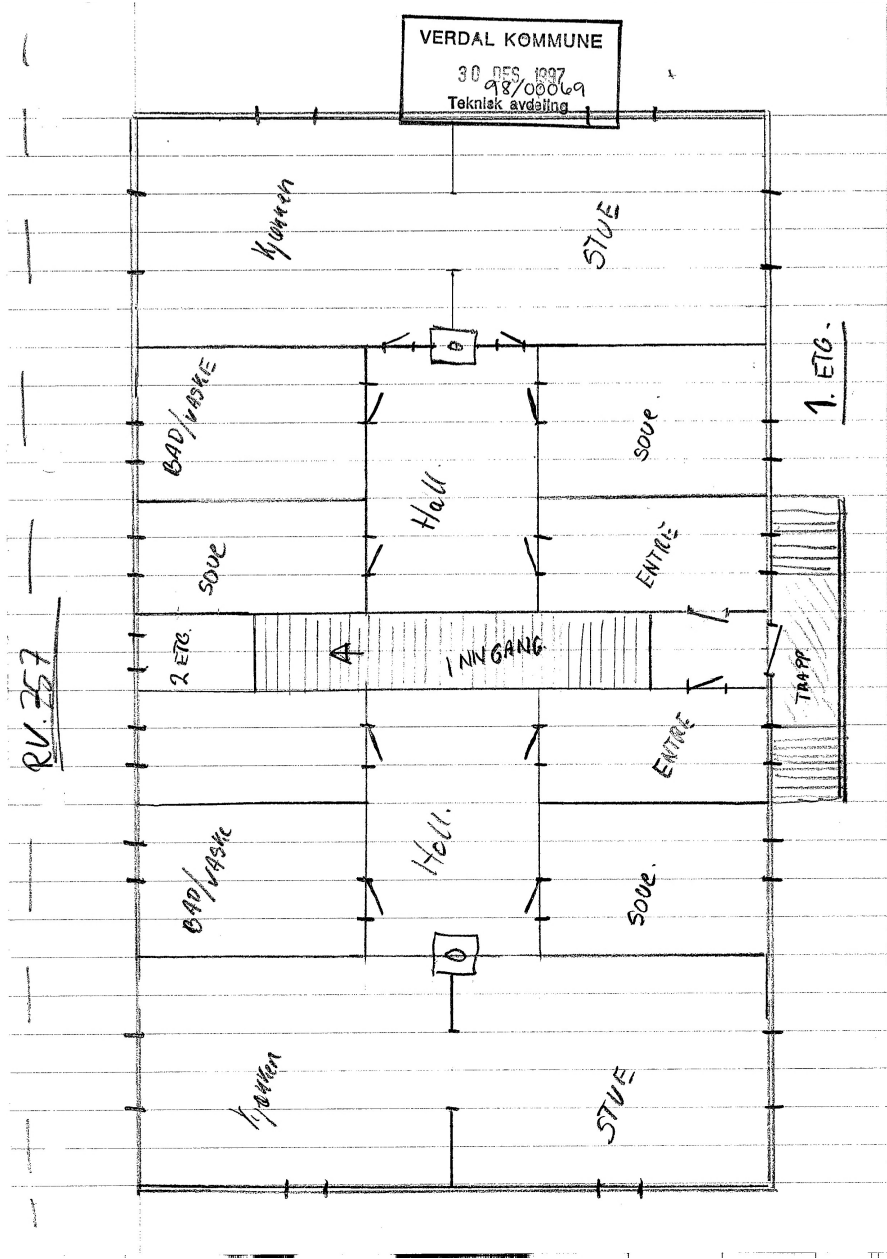
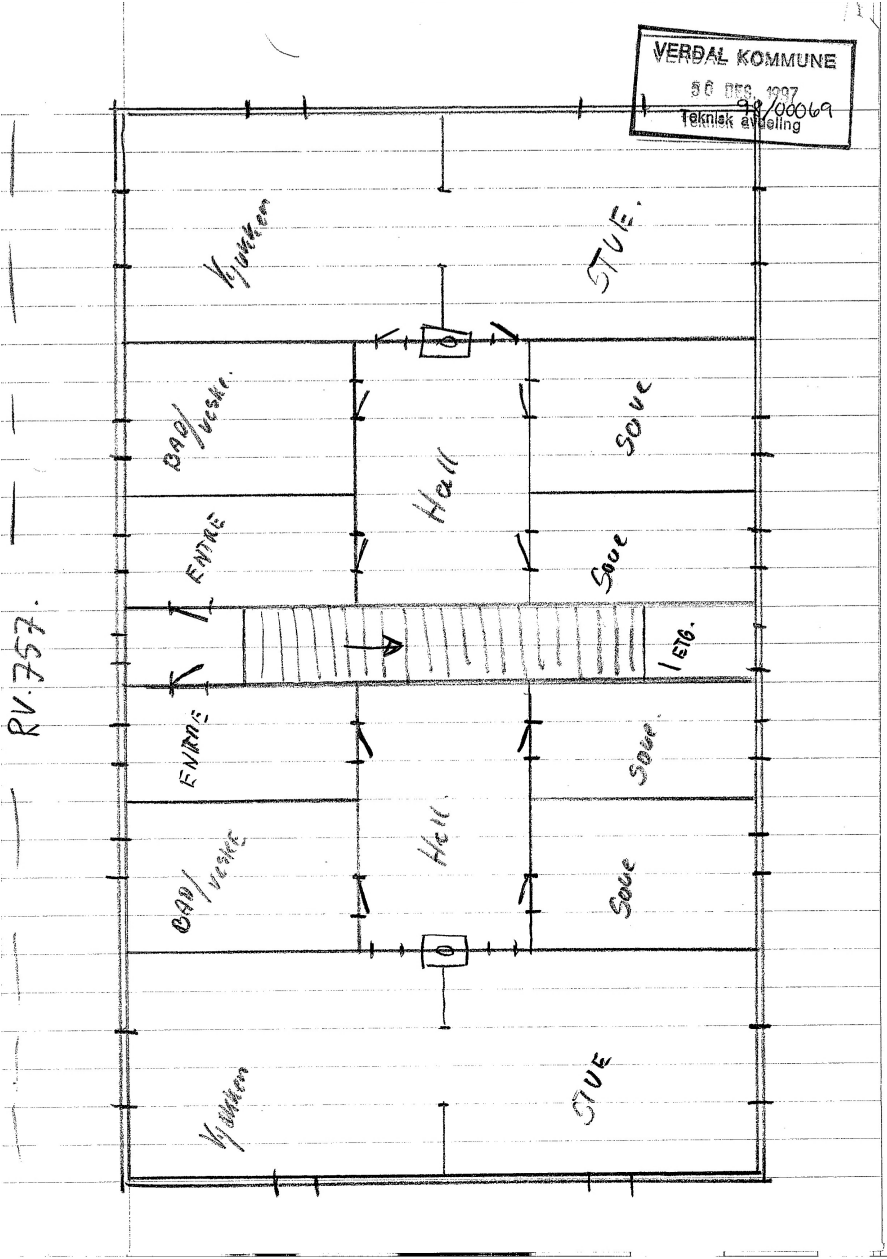
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetilattelse	29.03.2012	30.03.2012
Igangsettingstillatelse	29.03.2012	24.01.2013
Tatt i bruk	20.12.2012	24.01.2013

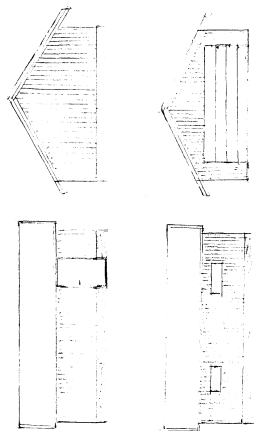
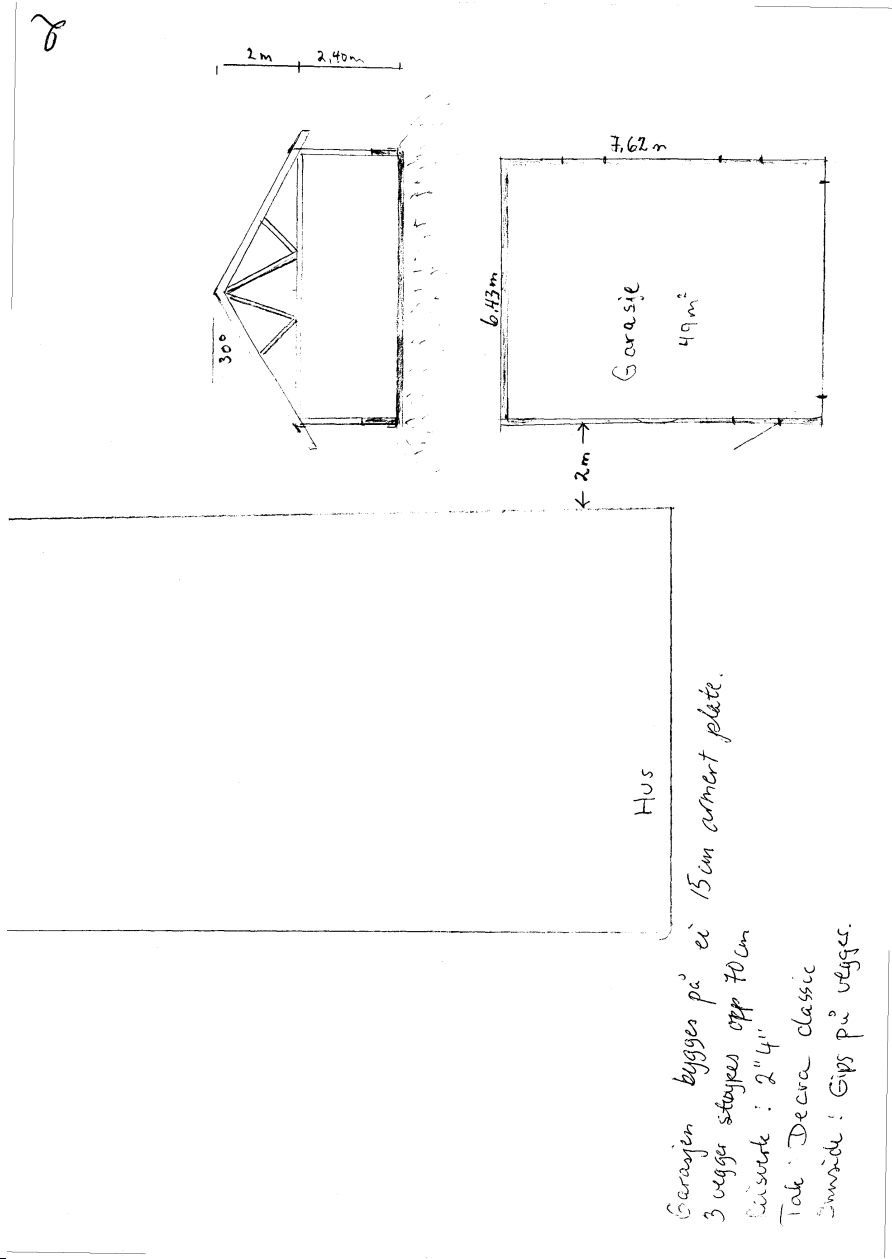
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	139/9	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0





LOKALMEGLEREN & PARTNERS AVD LEVANGER  
MOAFJÆRA 8 A  
7606 LEVANGER



Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 72-22-0091 (Gjertrud Vinne)  
Vår referanse: 2968253/19593014  
Bestilling: C3 2022-09-15 (7) 5

Dato  
15.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 2287    Embete: 67    Registrert: 7.3.2005    Rettsstiftelse: BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5038 VERDAL	139	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST  
07 MARS 2005  
STJØR- OG VERDAL TINGRETT  
DAGBOKNR.: 2287

AVTALE OM BRUKSRETT TIL STI

Dette er en avtale mellom grunneier og Vuku Velforening. Grunneier gir Vuku Velforening bruksrett til sti som går over eiendommen til grunneiere som har skrevet under på denne avtalen.

Denne avtalen vil bli tinglyst i 20 år.

Verdal, 16. februar 2005

Etter fullmakt

*Hanna Vinne*  
Hanna Vinne  
leder Vuku Velforening



Solveig Breding  
gnr./bnr. 139/1

Robert Kirknes  
Robert Kirknes og Ingjerd Grøtting  
gnr./bnr. 139/9  
Ingjerd Th. Grøtting

Ivar Lørfald  
gnr./bnr. 244/1  
Ivar Lørfald

Gerdanne Kristoffersen

Verdal kommune  
Gnr./bnr. 140/37, 140/38, 140/39

Bjørn Aarstad  
gnr./bnr. 139/8

Erling Østnes  
gnr./bnr. 140/1  
Erling Østnes

Coop Inntrøndelag  
gnr./bnr. 139/7

Coop Inntrøndelag BA



Doknr: 2287 Tinglyst: 07.03.2005 Emb: 067  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VUKU

§ 1

Generelt.

Området reguleres til:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Offentlige trafikkområder
- Offentlige friområder
- Spesialområder
- Fellesområder

§ 2

Område for boliger.

- a. Bebyggelsen skal bestå av frittliggende boliger og kan oppføres i 1 etasje med loftsetasje innenfor følgende høyder:
- Gesimhøyde max 4,30 m
  - Mønehøyde max 7,50 m
- Høyden måles fra gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- b. Største tillatte bebygd areal (BYA) er 33% av netto tomt.
- c. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer kan oppføres i 1 etasje med maks. grunnflate på 49,9 kvm og skal være tilpasset bolighuset m.h.p. materialvalg, form og farge.
- d. På areal tilhørende gnr 139 bnr 1 tillates ikke regulererte tomter utbygd før grustaket på Breding er avviklet.

§ 3

Bensinstasjonen skal skjermes med et 2,0 m bredt vegetasjonsbelte mot sør og vest, som en del av friområdet.

§ 4

- a. På areal regulert til forretning/kontor og bolig/forretning tillates ikke oppført bygninger inntil 2 etasjer følgende høyder:
- Gesimhøyde max 7,5 m

- b. Bygninger skal ha saltak med takvinkel og møneretning som er tilpasset naboskapets bygninger.
- c. Største tillatte bebygd areal er 66% av netto tomt.
- d. For boligbebyggelse innenfor blandet formål skal det på egen tomt være 2 bilplasser pr. bo-enhet.

§ 5

På areal regulert til almennyttig formål tillates oppført bygninger i 2 etasjer eller en etasje med sokkel innenfor følgende høyder:

- Gesimhøyde max 7,5 m

§ 6

På areal regulert til parkeringsplass v/kirke og idrettsplassen skal det anlegges parkeringsplass etter gjeldende parkeringsnormer. Adkomst til p-plass v/kirke skal skje fra kommunal gate, til p-plass v/idrettsplassen fra Rv 757.

§ 7

Støy, luftforurensing.

Boliger, undervisningslokaler, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttelse ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l. slik at:

- Innendørs støynivå tilfredstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- Støynivå fra vegtrafikk tilfredstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- Det til en hver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolig nære oppholdsområder tilfredstilles.
- For å unngå påvirkning av bilavgasser innendørs, tillates ikke friskluftsintak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
- For utendørs luftforurensing gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 38 (1982), Luftforurensing, virkninger på helse og miljø.

Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

§ 8

Område for spesialområde.

- a. Innen frisiktsarealet i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegarners nivå.
- b. Avkjørsler utformes og vedlikeholdes i samsvar med vegnormalene.

- c. I området for graviund tillates oppført bygninger i tilknytning til driften.
- d. Kirkegården er middelalderkirkegård. All graving innen området må meldes kulturminnemyndigheten jfr. § 8.1 i kulturminneloven.

§ 9

Fellesområder:

- a. Felles friområde/lekeplass på eiendommen gnr 139 bnr 1. Området skal nyttes som felles friområde/lekeplass for de parsellene av 139/1 som inngår i reguleringsplanen, samt eiendommene 139/18, 139/6, 139/10, 139/4 og 139/5. På friområdet/lekeplassen tillates oppsatt byggverk/anlegg som naturlig hører til på en lekeplass. Arealet skal opparbeides samtidig som boligata opparbeides.
- b. Felles friområde/lekeplass på eiendommen gnr 141 bnr 77. Området skal nyttes som felles friområde/lekeplass for eiendommene som grenser til Blåhaugen, 141/78, 141/32, 141/33, 141/34, 141/35, 141/36, 141/37, 141/66, 141/70, 141/38, 141/75, 141/39, 141/40, 141/41, 141/42, 141/43 og som grenser til Moanvegen gnr 141/44, 141/45, 141/46, 141/47, 141/48, 141/49, 141/50, 141/18, 141/27 og som grenser til Skolemestervegen gnr/bnr 141/62, 141/53, 141/54, 141/82, 141/74, 141/58, 141/31, 141/11, samt eiendommene 141/19, 141/13, 141/22, 141/20 og 141/17. På friområdet/lekeplassen tillates oppsatt byggverk/anlegg som naturlig hører til på en lekeplass.

§ 10

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningene skal ha saltak, eller pulttak. Takvinkelen fastsettes av planutvalget, og skal være mellom 18 og 35 grader. Planutvalget kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- b. Planutvalget skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme boligfelt får harmonisk utforming. Farge på huset skal godkjennes av planutvalget.
- c. Eksisterende vegetasjon må søkes bevart så langt som mulig. Fjerning av vegetasjon på felles lekeareal skal godkjennes av planutvalget. Høye forstøtningsmurer bør unngås. Eventuelle murer bygges så lave som mulig, og oppføres som tørrmur hvor det er statisk forsvarlig.
- d. Innhenging skal godkjennes av planutvalget. Gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strek, det bør tilstrebes at eventuelle innhenging blir utført av lave beplantninger som kan inngå som en del av hagen.
- e. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner

taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Verdal kommune.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, kommuneplanens arealdel

Vedtatt av Levanger kommunestyre den 13.04.2011, sak nr. 18/11. .... ordfører  
Vedtatt av Verdal kommunestyre den 26.04.2011, sak nr. 34/11. .... ordfører

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

Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

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

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

1. Generelle bestemmelser (gjelder innenfor alle arealformål).

1.1 Plankrav (§ 11-9, nr. 1).

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

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

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

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

1.2 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2).

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

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

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

1.3.1 Innenfor områder hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme, skal ny bebyggelse inklusiv påbygg, tilbygg og større hovedombygginger med BRA over 250 m<sup>2</sup> tilknyttes fjernvarmeanlegget. Konsesjonær må da bekrefte at fjernvarme kan leveres til det aktuelle tiltaket. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

1.4 Rekkefølgekrav (§ 11-9, nr. 4).

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

1.4.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

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

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

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

1.5.2 Boligbebyggelse  
Fradelt boligtomt kan være maksimalt 2 dekar.  
Boligtomt kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 35 % og bebygd areal (BYA) = 300 m<sup>2</sup>.  
Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.  
Takopploft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

1.5.3 Garasjer  
Garasje i tilknytning til bolig kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 50 m<sup>2</sup>. Garasjer kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

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

1.5.4 Hyttebebyggelse

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet.  
Hytтетomt kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m<sup>2</sup>.  
Hytтетomt med vegadkomst kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 135 m<sup>2</sup>, der en parkeringsplass på 15 m<sup>2</sup> inngår i maksimalt bebygd areal.  
Innenfor disse arealgrensene tillates i tillegg til hytte også oppført uthus og anneks. Uthus kan eventuelt oppføres sammen med garasje.  
Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter.  
Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 90 m<sup>2</sup>, og uthus/garasje eller anneks kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m<sup>2</sup>.  
Terrasser kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m<sup>2</sup>, tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m<sup>2</sup>.  
Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.  
Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.  
Maksimalt bebygd areal kan gjennom reguleringsplan settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kultur- og friluftsverdier.

1.5.5 Naust

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.  
For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30m<sup>2</sup> med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20m<sup>2</sup> med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning.  
Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

1.5.6 Campingplasser

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

1.5.7 Parkering

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

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

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

Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler skal i henhold til behov avsettes på eget område.  
Minimum 5 % av parkeringsplasser i tilknytning til felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.  
Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes andre parkeringskrav dersom forholdene gjør dette påkrevet eller dersom planen omfatter annen type bebyggelse.

1.5.8 Leke- og uteoppholdsareal

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

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

1.5.9 Universell utforming

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

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

1.5.10 Skilt- og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretning tillates ikke. Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m<sup>2</sup>. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m<sup>2</sup>. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og skal ikke ha lavere høyde over fortau/gang- og sykkelveg enn 2,5 meter. Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

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

1.6.1 Støy og annen forurensning

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

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

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

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

1.6.2 Flom

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

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

1.6.3 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til vei, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v.

1.6.3a *Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.*

1.6.3b *Større byggevolum i sentrumsområder bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I næringsområder skal parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute, skjermes med bygninger og beplantning. I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.*

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

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

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

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

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

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

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

1.8.1 ROS-analyse

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

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

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

1.8.2 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivare tatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

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

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

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

1.8.3 Grad av utnyttning

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

1.8.4 Energi

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

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

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

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

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

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet dersom de er i samsvar med arealformålene og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel: Mindre tilbygg og påbygg som utgjør maksimalt 25 % av eksisterende bygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse, samt utvidelse av tidligere godkjent bebyggelse på eksisterende bolig- og hytteeiendommer innenfor bestemmelsenes pkt. 1.5, unntatt eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100 metersbeltet langs sjø. Tiltak innenfor eksisterende områder som er mindre enn tre boligenheter, ikke har større BYA enn 500 m<sup>2</sup> eller ikke er en etappe av større utbyggingstiltak. Installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg.

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

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

2.a Arealutnyttelse og byggetetthet

Ved planlegging av nye byggeområder for næring skal det tilstrebes en høy arealutnyttning. Gjennom reguleringsplaner og ved øvrig tilrettelegging skal det stimuleres til fortetting, transformasjon og høy arealutnyttelse i eksisterende næringsområder. Alle reguleringsplaner skal starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares.

2.b Boligområder

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boliger skal det påses at området får sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Det skal avsettes nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelveger, bussholdeplasser og lekeareal/grønnstrukturer. Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes for arealer til boliger og veger fastsettes. Grøntområder og korridorer med trafikksikker beliggenhet skal vurderes i tilknytning til boligområdene. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og parkeringsbehov. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer.

- 2.c Hytteområder  
Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye eller fortetting av eksisterende hytteområder, skal det tas hensyn til terrenget og naturlige elementer som åser, koller, svaberg m.v. Disse elementer skal ikke nedbygges selv om de ligger innenfor avgrensninger på plankartet.  
Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås.  
Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som adkomst, parkering, strøm, avløps-/resipientforhold og innlegging av vann kan løses. Strømledninger bør legges som jordkabler innenfor byggeområdene. Felles parkeringsplasser innenfor hytteområdene bør dimensjoneres for 1,5 parkeringsplass pr. hytteenhet.  
Hytter skal ikke plasseres på dyrka jord.
- 2.d Råstoffutvinning  
Masseuttak utenfor områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt, med unntak av mindre masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom. Nye masseuttak skal vurderes og avklares gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel med påfølgende detaljregulering. Detaljregulering skal bl.a. avklare behovet for egne driftsplaner, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering og tilbakeføring av terreng samt etterfølgende arealbruk.  
Områder for råstoffutvinning skal lokaliseres slik at eksisterende boligbebyggelse i minst mulig grad utsettes for støy, støv eller annen negativ påvirkning fra driften og transporten til og fra området, eventuelt at det skal vurderes avbøtende tiltak.

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

- 3.1 **Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1).**  
Utbedringstiltak som ikke medfører inngrep i annet arealformål kan gjennomføres uten reguleringsplan.
- 3.2 **Rammeplan for avkjørsler (§ 11-10, nr. 4).**  
Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for nye og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i uregulert strøk.
- 3.a Generelt  
Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre krafledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.
- 3.b Parkeringsareal  
Arealbehov for nye parkeringsplasser i sentrumsområder skal fortrinnsvis søkes løst ved bygging av parkeringskjeller/-hus.

4. Grønnstruktur (§ 11-7, nr. 3).

- 4.1 **Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1).**  
Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger områdets funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.
- 4.a *Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friarealer, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m, må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.*
- 4.b *Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.*

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

- 5.1 **Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).**  
For ny og eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene pkt. 1.5 med unntak av 1.53.
- 5.2 **Omfang, lokalisering og bruksendring (§ 11-11, nr. 1, gjelder for § 11-7 nr. 5 a).**  
Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser eller monumentale bygninger.  
  
Bruksendring til tilleggsnæring innen eksisterende bebyggelse på landbrukseiendom kan tillates, der dette ikke er til ulempe for landbruksdrifta eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.  
  
Tillatelsen gjelder ikke bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier.  
Arealkrevende handel/ virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen.
- 5.3 **Spredt boligbebyggelse (§ 11-11, nr. 1, gjelder for § 11-7 nr. 5 b).**  
Innenfor kartfestede LNFR – områder for spredt boligbebyggelse kan det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse i planperioden (10 år) tillates de antall boliger som følger av tabellen nedenfor. Endring av antallet boliger kan skje ved rullering av planen hvert 4. år.  
Planen legger til rette for boliger utenfor regulerte boligfelt. 60 boliger i Verdal og 95 boliger i Levanger. I LNFR-områdene er det avtegnet på kart områder for spredt boligbygging.

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

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

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

- 5.4 **Unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø (§ 11-11, nr. 4, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).**  
Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs.
- 5.a Bebyggelsen  
Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna, skal det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger skal være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.  
Tidligere bebygde tun der rester fra tidligere bosetning finnes, kan det oppføres ny bebyggelse.
- 5.b Samdrift  
Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig med annen plassering samt å fradele areal til tiltaket.
- 5.c Småskala næringsvirksomhet  
Småskalavirksomhetene skal ta utgangspunkt i driftsenhetens ressurser, og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Hvis tiltaket får et større omfang kan det bli aktuelt å stille plankrav. Veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss, fra Landbruksdepartementet og Miljøverndepartementet skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.

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

- 6.1 **Bruk og vern (§ 11-11, nr. 3).**  
Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Leksdalsvatnet, Leirsjøen og Finnvoltjøna er gitt formålet drikkevannskilde, der tiltak og bruk styres av egne bestemmelser etter drikkevannsforskriften.
- Øvrige områder i sjø og vassdrag med unntak av naturvernområder er gitt formålet friluftsområde, der tiltak og bruk i samsvar med allment friluftsliv vil være tillatt.
- 6.2 **Forbud mot tiltak (§ 11-11, nr. 5).**  
For områder langs vassdrag er det forbud mot tiltak i henhold til § 20-1, pkt. a, j, k, l, og m (Pbl. 2008). For følgende vassdrag er forbudtsonen satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand: Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Forra, Heståa, Leksdalsvatnet, Leirsjøen, Finnvoltjøna, Skjækra, Kvema, Juldøla samt der det ikke er åpnet for spredt boligbebyggelse langs Malsåa, Inna og Helgaa fra Skjækerfossen til Veravatnet.

Generelt

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

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

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

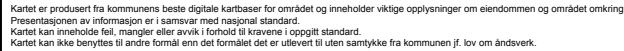
Rør og ledninger  
Rør og ledninger som planlegges lagt i sjø, må ikke komme i konflikt med ankringsplasser.

**Sikrings-, støy og faresone (§ 11-8, nr. a).**  
Innenfor faresone for kvikkleireskred kan det ikke igangsettes ny utbygging før geoteknisk vurdering er avklart i henhold til NVE's 3 retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag."








Innenfor sikringssoner for drikkevannskilder gjelder egne klausuleringsbestemmelser for tiltak.

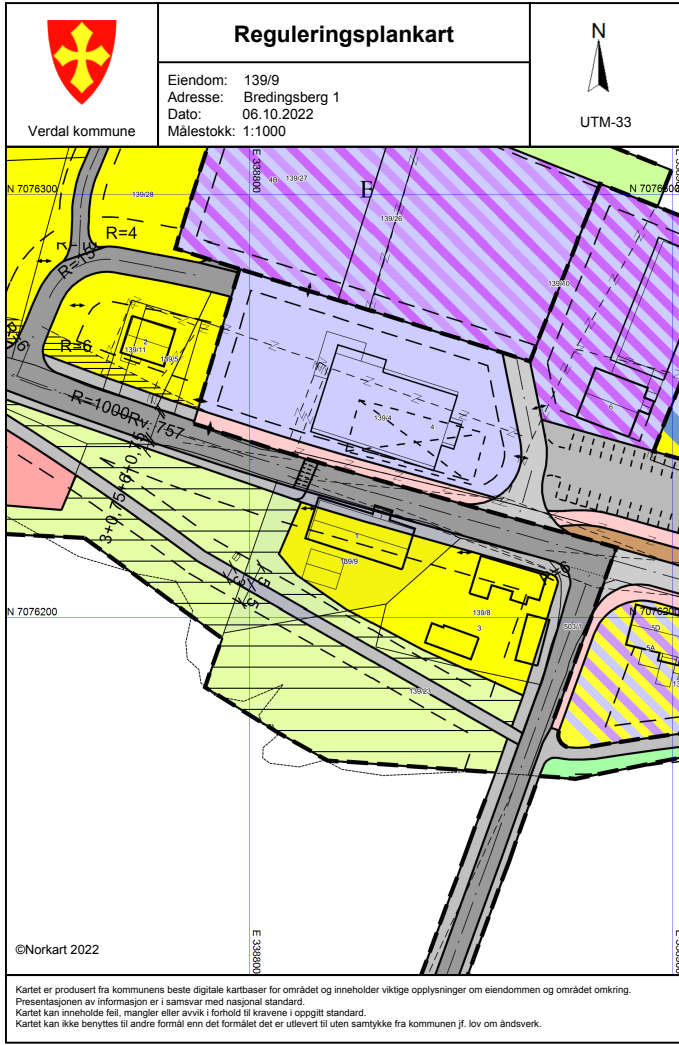
**Båndlegging (§ 11-8, nr. d).**  
Områder som er vernet etter naturvernloven der det gjelder egne bestemmelser for tiltak.

**Gjeldende reguleringsplaner (§ 11-8, nr. f).**  
Områder hvor eksisterende reguleringsplaner skal gjelde, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planer.



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nævnerende
	Hovedveg - nævnerende
Abc	Påskrift områdenavn



Bredingsberg 1

Nabolaget Vuku - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Verdal stasjon Linje 26, 71	15 min 14.9 km
Trondheim Værnes	1 t 7 min
Vuku Linje 743	0 km

Skoler

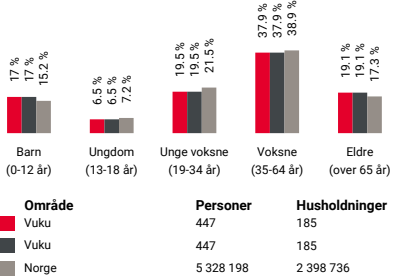
Vuku oppvekstsenter (1-10 kl.) 355 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Verdal videregående skole 550 elever	14 min 13.7 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	28 min 26.5 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 76/100

Naboskapet  
Høflige 64/100

Kvalitet på skolene  
Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vuku barnehage (0-6 år) 24 barn, 1 avdeling	5 min 0.4 km
Melakollen barnehage (0-5 år) 14 barn, 1 avdeling	5 min 4.9 km

Dagligvare

Coop Prix Vuku	0 km
Post i butikk, PostNord	

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

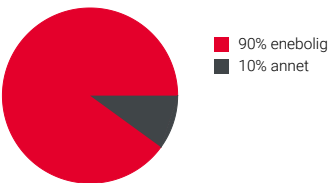
Gateparkering  
Lett 90/100

Støynivået  
Lite støynivå 85/100

Sport

Vuku stadion Fotball	7 min 0.6 km
Vukuhallen Fotball	8 min 0.7 km
Sprek Treningssenter	16 min
3T-Levanger	26 min

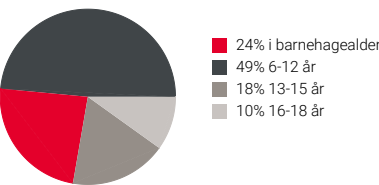
Boligmasse



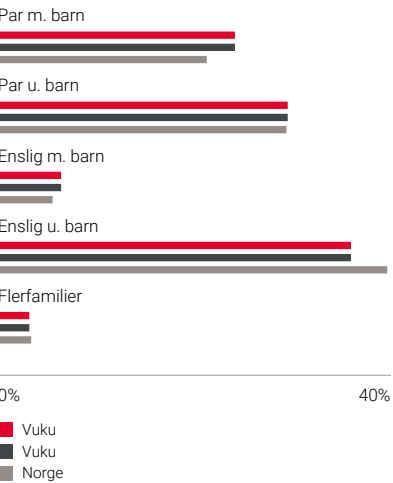
Varer/Tjenester

Domus Senter	15 min
Vitusapotek Amfi Verdal	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	58%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILER 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081  
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287  
Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



#### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

#### Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglernes beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

#### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

## Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

#### gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpssum, 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 for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

#### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 72220091  
Adresse: Bredingsberg 1, 7660 Yuku  
Betegnelse: GNR 139, BNR 9 i Verdal kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

### FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

### HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

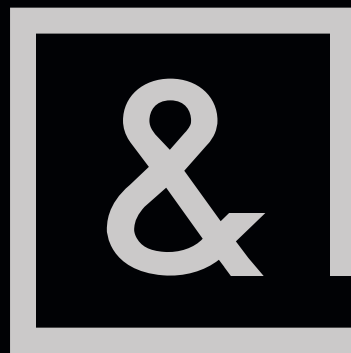
Lokalmegleren & Partners, Verdal Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 13.02.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&

 LOKALMEGLEREN  
PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO