



Adresse

Abovegen 57, 7660 VUKU

Dato for energimerking

29.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-304154

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300092035

Gårdsnummer

234

Bruksnummer

31

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

141,36 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

158,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 951 kWh



Åbovegen 57, 7660 VUKU



Detaljering

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



Åbovegen 57, 7660 VUKU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Åbovegen 57, 7660 VUKU

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åbovegen 57	Åbovegen 57	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2010

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hytte altså fritidseiendom. Jeg og samboer er eneste brukere avhytta

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bjøraas, Oddny

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Endret kurser etter at ny varnepumpe ble installert. Måtte legge opp egen kurs.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olav Helberg

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Sandvika vasslag, felles for flere hytteforeninger. vasslaget har eget styre Flere pumpestasjoner

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ikke feil i gjeldene hytte. Men har vært problem med vann/kloakk for 3 hytter hyttefeltet. Utbedring utført via Sandvika Eiendomsselskap. Utførende firma Berge Maskin.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Ny varmepumpe kjøpt av og installert av Helmersen Levanger. Ble lagt opp ny kurs for pumpe i 2026.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Helmersen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Takstmann fant fliser i gangen hvor det antagelig er for lite lim.
Dette er ikke noe vi som hytteeierne har visst om, eller merket noe til.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Utbyggerne monterte pipehatt ifm. at vi eiere observerte at det dryppet vann ned i ovnen i stua.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**



Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Problem med vann og kloakk i 3 andre hytter i feltet. Det ble foretatt utbedring av avløpsnett og litt vannledning. I regi av Sandvika eiendomsselskap.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Hvem skal betale utbedringen av vann og kloakk for hyttene som ble berørt. Er sak på generalforsamling 8.juni. Saken håndteres at Gauphaugen hytteforening sitt styre.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hytta ble kjøpt av meg og min samboer, Jostein Norodd Trøbak. Han ble syk i 2024 og døde 28.3.26. Planlagt vedlikehold i denne perioden ble derfor ikke utført. Dette var: lage ny plating foran hytta, skifte til plast sprosper på fremsida av hytta (mest værhardt der)..

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82020977

Egenerklærings skjema


Name

Oddny Bjøraas

Date

2026-06-01

Identification

 **Oddny Bjøraas**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema





Signed by:

Oddny Bjøraas

01/06-2026
20:55:19

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Åbovegen 57, 7660 VUKU
 VERDAL kommune
 # gnr. 234, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 22268-1092

Referansenummer: EC2144

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Bjartnes



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Frode Bjartnes

Uavhengig Takstingeniør

frode.bjartnes@norconsult.com

906 68 190



Norconsult

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en fritidsbolig på en etasje.
Oppført på støpt plate på mark.
Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning og liggende kledning.
Sperretak med saltakform, tekket med pappshingel.
Vindu og balkongdør med 2-lags glass.
Oppvarming med vedovn, panelovner, varmepumpe og varmekabler i gulv på gang og bad.

Av oppgraderinger utført de senere årene:

- Montering varmepumpe, 2025
- Ny sikring til varmepumpe 2026.
- Bygd utvendig bod 2022.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

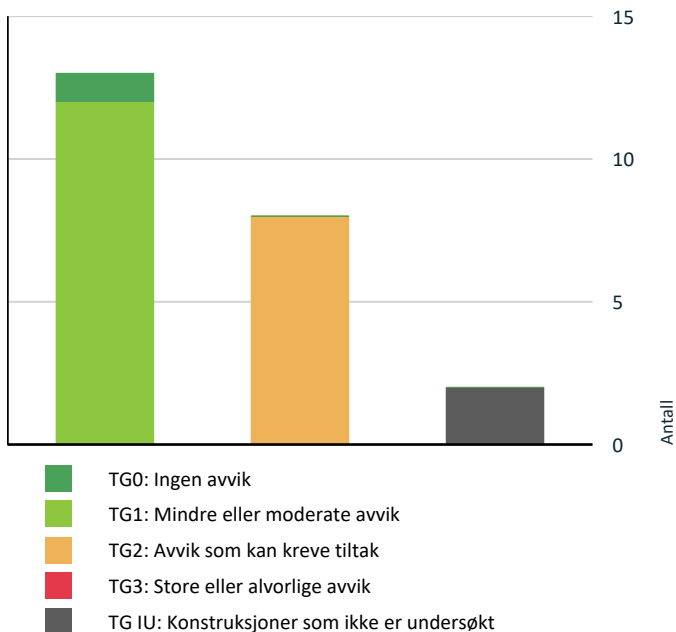
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringstidspunktet, 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.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanse på vvs- og el-anlegg.

Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)

[Gå til side](#)

 [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#)

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 [Utvendig > Taktekking](#)

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registres noe mose på takoverflaten, samt at asfaltappen i graderne ikke ligger helt ned mot spillblikket. Dette kan føre til at fukt trenger inn bak/under pappen og det kan oppstå fuktskader på undertak/konstruksjon.

Det er registrert mangelfull avslutning av spillblikk mot vindskier og i hjørner. Dette medfører risiko for at fukt trenger inn bak beslagene, noe som kan føre til fuktskader på takutstikk og undertak.

Ved beferingen ble det registrert fuktskader i undertak og tilstøtende trevirke i disse områdene.



Spesialrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utførelse med trepanel på vegger tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, hvor det normalt kreves dokumenterte fuktsikre løsninger i veggkonstruksjoner i våtsone.

Videre er det registrert utilstrekkelig fall på gulv, med målt fall på ca. 7 mm foran dusjkabinett og ved dørterskel. Dette gir redusert evne til å lede bort vann ved lekkasje eller søl.

Løsningen er imidlertid vanlig for fritidsboliger fra byggeperioden, og badet vurderes å kunne fungere tilfredsstillende forutsatt at dusjkabinettet benyttes som forutsatt og begrenser direkte vannbelastning på vegger og gulv.

På bakgrunn av avvik fra dagens våtromsnorm, begrenset kontrollmulighet av sluk og redusert sikkerhet mot fuktpåvirkning, settes tilstandsgrad TG2.

Hulltaking er gjennomført fra tilstøtende bod for kontroll av konstruksjon. Ved måling med piggmåler ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier (målt verdi 0 % på beferingstidspunktet).

Sluk er ikke kontrollert, da dette er plassert under dusjkabinett og dermed ikke var tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befering.



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

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registres noe forstøpning på nedløpsrør.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det registreres stedvis noe fuktskade og værslitt kledning.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen tar i karm og trenger justering.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registre fuktskade trevirke på balkongdøren.



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

Det er avvik:

Det registreres manglede tettemuffe på rør i rør i kjøkkenskapet, ved eventuell lekkasje vil ikke lekkasjevann føres tilbake til rørskap.

På badet er tilførselen til servanten endret, tilførselen fra rørskapet er blendet av og tilførselen er lagt i åpen rør internt på badet. Dette skyldes frost i rør i følge eier.



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

Det er avvik:

Det registres tape på avløpet fra kjøkken, ikke videre undersøkt på beferingen

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om den er utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel.

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

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe mose på takoverflaten, samt at asfaltappen i graderne ikke ligger helt ned mot spillblikket. Dette kan føre til at fukt trenger inn bak/under pappen og det kan oppstå fuktskader på undertak/konstruksjon.

Det er registrert mangelfull avslutning av spillblikk mot vindskier og i hjørner. Dette medfører risiko for at fukt trenger inn bak beslagene, noe som kan føre til fuktskader på takutstikk og undertak.

Ved befaringen ble det registrert fuktskader i undertak og tilstøtende trevirke i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne mose og annen begroing fra takoverflaten for å redusere fuktbelastning og forhindre ytterligere nedbrytning av taktekkingen.

Videre anbefales det å utbedre forholdet i gradrenner ved at asfaltappen legges korrekt ned mot spillblikket.

Det må utføres tiltak på spillblikk, avsluttes korrekt mot vindskier og i hjørner. Det må etableres tette og fagmessige overganger slik at vann ledes ut og bort fra konstruksjonen. Fuktskadet undertak og tilgrensende trevirke bør kontrolleres nærmere. Skadet materiale må tørkes ut eller skiftes ut der det er nødvendig for å hindre utvikling av råte.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av metall.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registres noe forstøpspreng på nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det registres stedvis noe fuktskadet og værslitt kledning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Overflatebehandling må påregnes i tiden som kommer.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Ved visuell kontroll av innvendige overflater registre det ingen tegn til fuktskader i himlinger.

Utvendig registres det stedvis manglete bruk av fluenetting i utvendige takutstikk.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen tar i karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glass, boddør i malt trevirke og malt balkongdør med glass.

Vurdering av avvik:

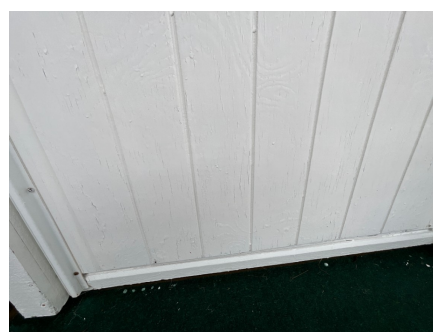
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registre fuktskadet trevirke på balkongdøren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater bestående av:

Gulv: Parkett og flis.

Vegg: Panel.

Tak: Panel.

Normal slitasje ut fra alder.

Det registres noe bom/hullromslyd i noen flis i gang. Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er målt takhøyde på ca. 2,17 meter i bad, gang og soverom. Dette er lavere enn dagens anbefalte takhøydekrav for oppholdsrom på 2,4 meter. For fritidsboliger og bygg oppført etter tidligere regelverk kan lavere takhøyde imidlertid forekomme og anses som akseptabelt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes, med vedovn på stue.
Det registres noe rust på overflaten på vedovnen, dette er fra byggeåret da det manglet takhatt over pipen. Dette er opplyst av eier.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furudører.
Noen dører har slått seg og trenger justering.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er intrigerte platetopp og stekeovn. Avsatt plass for kjøleskap og oppvaskmaskin,
Det registres at beskyttelsen på enden av benkeplaten har en skade og at sammenføyningen av benkeplaten er noe mangelfull.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badet er utført med flislagt gulv samt sokkelflis langs vegger, med ukjent membran, da sluk er plassert under dusjkabinett. Veggene er kledd med trepanel. Badet er utstyrt med servantskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og varmtvannsbereder. Ventilasjonen er løst med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte ved dør. Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse med trepanel på vegger tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, hvor det normalt kreves dokumenterte fuktsikre løsninger i veggkonstruksjoner i våtsone.

Videre er det registrert utilstrekkelig fall på gulv, med målt fall på ca. 7 mm foran dusjkabinett og ved dørterskel. Dette gir redusert evne til å lede bort vann ved lekkasje eller søl.

Løsningen er imidlertid vanlig for fritidsboliger fra byggeperioden, og badet vurderes å kunne fungere tilfredsstillende forutsatt at dusjkabinettet benyttes som forutsatt og begrenser direkte vannbelastning på vegger og gulv.

På bakgrunn av avvik fra dagens våtromsnorm, begrenset kontrollmulighet av sluk og redusert sikkerhet mot fuktpåvirkning, settes tilstandsgrad TG2. Hulltaking er gjennomført fra tilstøtende bod for kontroll av konstruksjon. Ved måling med piggmåler ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier (målt verdi 0 % på befaringstidspunktet).

Sluk er ikke kontrollert, da dette er plassert under dusjkabinett og dermed ikke var tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befaring.

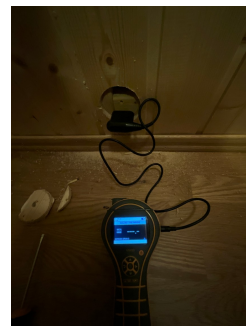
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å benytte dusjkabinettet konsekvent for å begrense vannbelastning på vegger og gulv. Videre anbefales jevnlig kontroll av overflater og tilstøtende konstruksjon for tidlig avdekking av eventuelle fuktskader.

Ved fremtidig oppgradering anbefales det å etablere badet i henhold til dagens krav, med dokumentert membranløsning på både gulv og vegger samt tilstrekkelig fall til sluk. Sluk bør da også gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglede tettemuffe på rør i rør i kjøkkenskapet, ved eventuell lekkasje vil ikke lekkasjevann føres tilbake til rørskap.

På badet er tilførselen til servanten endret, tilførselen fra rørskapet er blendet av og tilførselen er lagt i åpen rør internt på badet. Dette skyldes frost i rør i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av manglede tettemuffe anbefales, eller montering av vannstoppsystem.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registres tape på avløpet fra kjøkken, ikke videre undersøkt på befaringen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregne utbedring av avløpet fra servanten på kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vindu.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe, luft til luft

Årstill: 2025

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert på bod
Skjult installasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Montering av ny kurs til varmepumpe.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Med tanke på at det ikke foreligger noe el-kontroll etter byggeåret, anbefales det å utføre en kontroll av det elektriske anlegget.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnet manglende besiktigelsesmuligheter er punktet ikke gitt tilstandsgrad.

TG1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering fra: 2010

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.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt plate på mark, med fasadeplater på betongkant. Det er ikke mulig å kontrollere om eventuelle sprekke-dannelser i mur.

Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er felles septiktank for flere hytter.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er et privat vannlag for hyttefeltet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om den er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Isolert bod oppført på eiendommen på 17m².

Boden er oppført på støpte pilarer.

Bjelkelag av tre, kledd med tregulv innvendig.

Videre oppført med bindingsverkkonstruksjon som er utvendig kledd med stående trekledning.

Innvendig kledd med panel på tak og vegger

Bygningen har pulttakskonstruksjon som er utvendig kledd med Metallplater.

Et vindu med enkelt glass og to stykk ytterdører.

Boden er delt inn i to rom.

Vedlikehold

Boden er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke vurdert for feil eller mangler. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

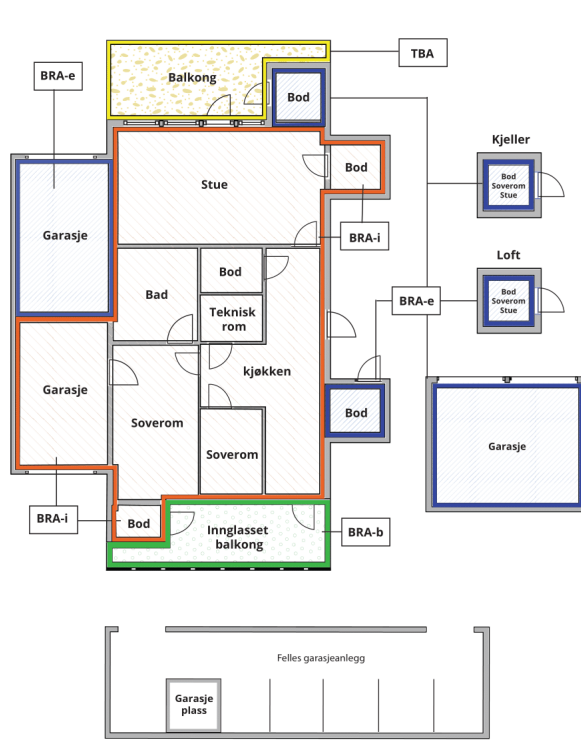
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	4		69	102
SUM	65	4			102
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utvendig bod.
Varmepumpe montert.
Utvidelse av terrasser.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Frode Bjartnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	234	31		0	1217.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Åbovegen 57

Hjemmelshaver

Trøbak Jostein Norodd, Bjøraas Oddny, Eriksson
Olav Reiner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åbovegen 57 ligger i naturskjønne omgivelser i Sandvika i Verdal kommune. Et attraktivt hytteområde i fjellterreng øst for Verdal. Området ligger ca. 45 minutters kjøring fra Verdal sentrum.

Tilknytning vann

Privat vannverk

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank..

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.10.2008		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.01.2010		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/EC2144>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Returneres til :

 Innherredsmegleren AS
 Postboks 233 Kirkegata 46
 7601 LEVANGER
 Org. nr.: 992 233 192

Ref. nr.: 2401

Skjøte¹⁾

 Oppdragsnr.
 209188

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1721	VERDAL	234	31			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		Nei <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d		Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
Beskaffenhets:						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Bruk av grunn:						
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig:						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

 Rett kopi bekreftes
 4484° Aasen Sparebank

underskrift

2. Kjøpesum		Utlyst til salg på det frie marked	
Kr 1.390.000,-	***EnMillionTreHundreNittiTusen00/100 Kr	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 5 Uskifte	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap	<input type="checkbox"/> 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr 1. gangs overtøring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som enda ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
99 34 95 336	Eiendom 1 Verdal AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
28 11 56 [redacted]	Oddny Bjørås	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	3/5
29 06 54 [redacted]	Jostein Trøbak	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	2/5
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 157412 Tinglyst: 02.03.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--	--

7. Kjøper/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato	
Kjøper/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

 Sted, dato *Verdal 3/12-09*


Utstede(r)s underskrift 7) <i>Boode Kippe</i> <i>Boode Ullowale</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver EIENDOM 1 VERDAL AS
---	--

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
------	--	---

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
---------------------	---

Adresse 	Stein Aksnes Innherredsmegleren as 7650 Verdal
--	---

2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
---------------------	---

Adresse <i>Anne Irene Dalheim</i>	<i>ANNE IRENE DALHEIM</i>
--------------------------------------	---------------------------

Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
--------------------------	---

Utstede(r)s dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato <i>Verdal 3/12-09</i>	
Hjemmelshavers underskrift <i>Leif Eriksson</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Olav Reiner Eriksson <i>innt fullmakt</i>
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer) 261250-██████
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Stein Aksnes
Adresse	Innherredsmeglere AS 7650 Verdal
2. vitneunderskrift <i>Anne Irene Dalheim</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver ANNE IRENE DALHEIM
Adresse	
Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :	

Festekontrakt

Rekvirentens navn Innherredsmegleren AS	
Adresse Postboks 233	
Postnr. 7601	Poststed Levanger
Fødselsnr./Org.nr. 992233192	Ref.nr.

Plass for tinglysingstempel

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr. 1721	Kommunenavn Verdal	Gnr. 234	Bnr. 31	Festenr.	Underfestenr.

Beskaffenhet <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd ¹⁾ <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd	Tomteverdi 100.000,-
Hva skal grunnen brukes til?	
<input type="checkbox"/> Bolig B eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> Fritids- F eiendom
<input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri
<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei
<input type="checkbox"/> A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ 261250 [redacted]	Navn Olav Reiner Eriksson	Ideell andel 1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ 281156 [redacted]	Navn Oddny Bjørås	Ideell andel 3/5
290654 [redacted]	Jostein Trøbak	2/5

4. Festeavgift pr. år
kr 2.800,-

5. Festetid
Antall år Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften ³⁾
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Overdragelse av festeretten kan bare skje med eiendomsselskapets samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten sakelig grunn. Forretningmessig virksomhet kan ikke drives av fester på tomten/hytta. Feste gis ingen jaktrett, fiskerett, eller rett til vedhogst med inngåelse av festekontrakt på angjeldende eiendom.

Noter: 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes. 3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14. 4) Der er bare rettssiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------

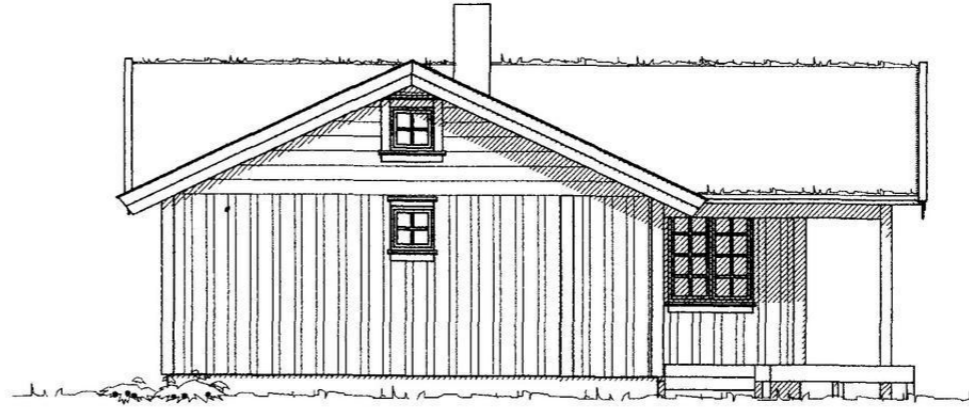
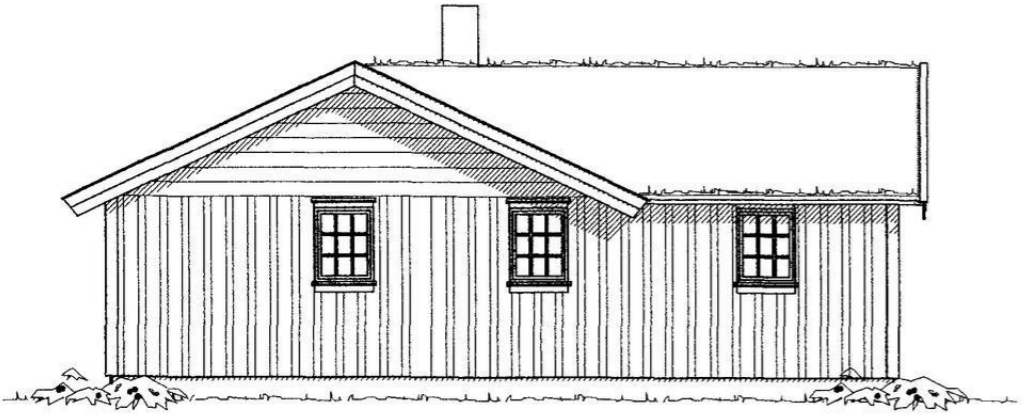
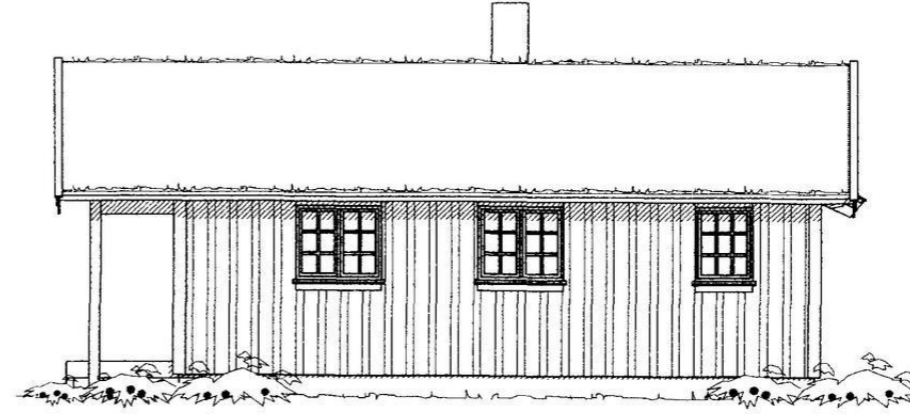
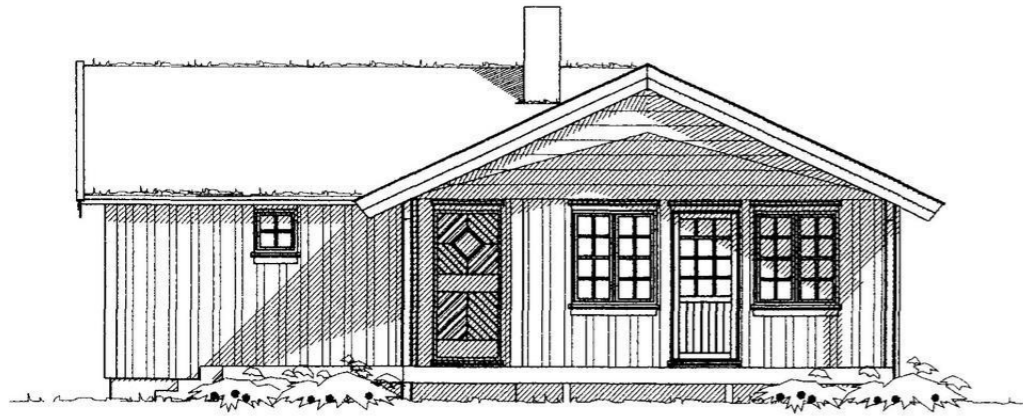
(X) grunneier, st. epost fra
 Innherredsmegleren AS, Stein
 Alisnes av 13.10. (vedlegg)



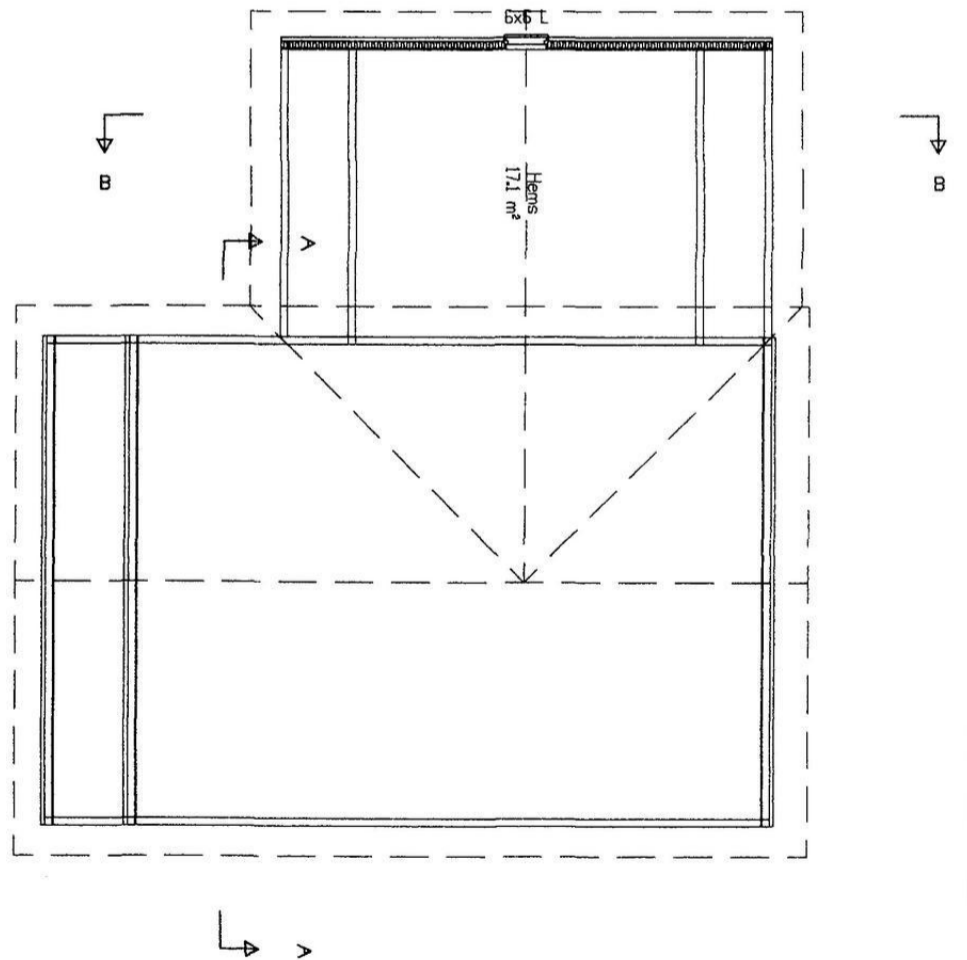
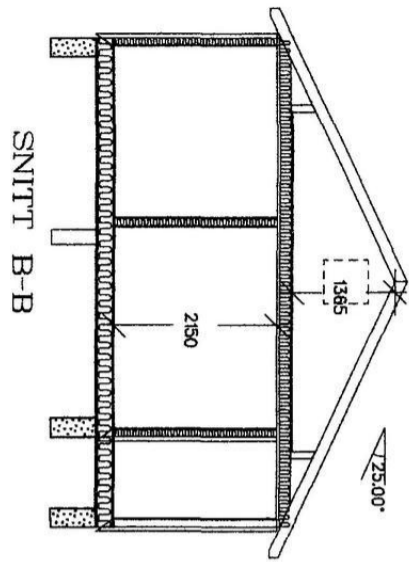
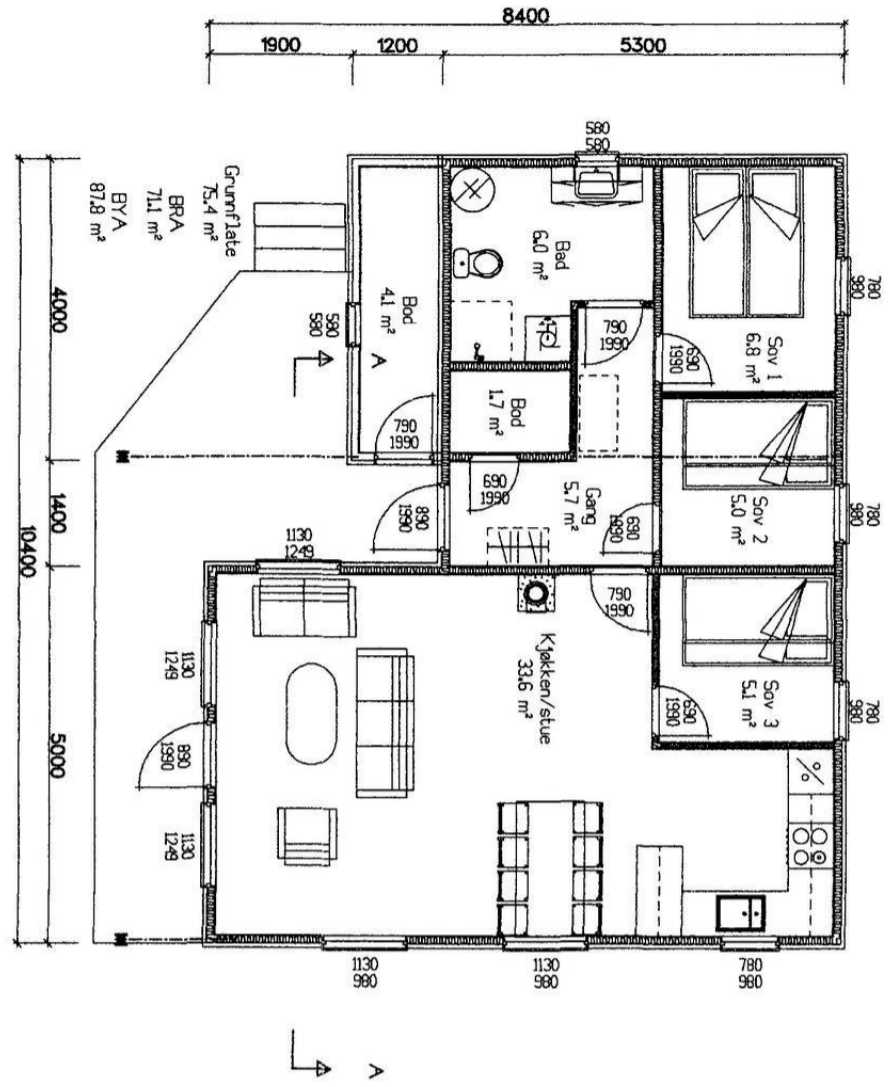
8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev <table border="1" style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td>Datert</td> <td>09.11.2009</td> </tr> </table>	Datert	09.11.2009
	Datert	09.11.2009	
<input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene <table border="1" style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td>Datert</td> <td>hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.</td> </tr> </table>	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.	
Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.		
Regulering av festeavgift:	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon:	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Ved eventuelle offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, reonovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin forholdsmessige del av utgiftene. Kartforretning betales av fester. Fester har ikke rett til å hogge trær på tomten uten bortfesteres skriftlige tillatelse.		

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en *tinglysningsgjenpart*.

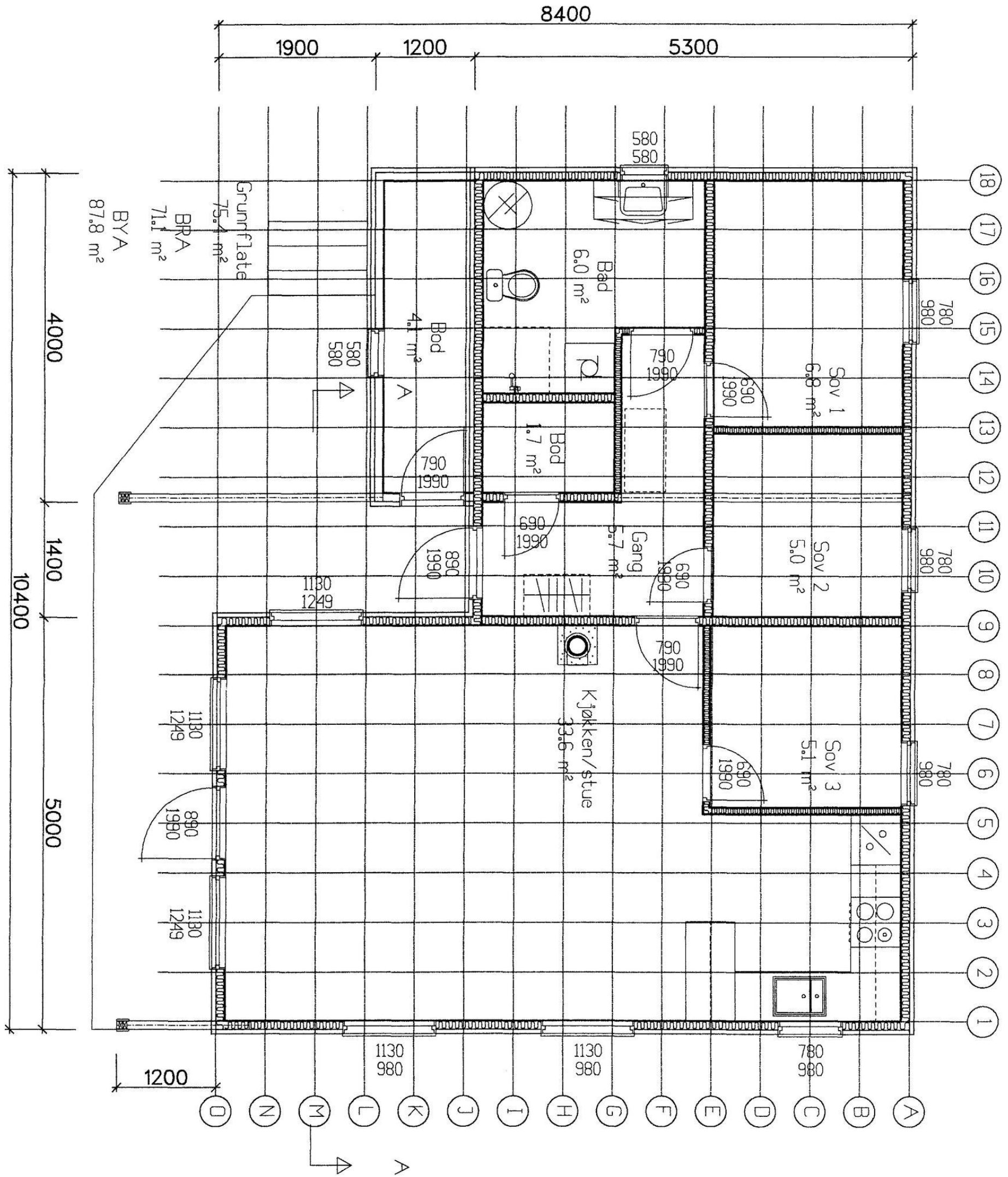
9. Underskrifter	
Sted, dato	Verdal 27/11-09
Bortfesteres underskrift	Leif Eriksson Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Leif Eriksson i.h.t. fullmakt
Sted, dato	Verdal 10/12-09
Festeres underskrift	Oddny Bjørnås Jostein Trøbak Gjentas med maskin eller blokkbokstaver ODDNY. BJØRNÅS JOSTEIN TRØBAK



Rev.nr.	Rev.:	Hustype	Ansv. PRO.	Tiltakshaver:	Tegn.:	Dato:	Kontr.:
THOR JOHNSEN BYGG AS		Tegning FASADER	Ansv. KPR.	Byggeplass : Kommune :			Kontr.:
				Mål: 1 : 100	Tegn. ak	Dato: 01.11.08	Dato:
				Tegningen tilhører HUS & HYTTEPLAN AS		Prosjekt: JB125	Tegningsnr.:
				Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			501



Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato :	Kontr.:
THOR JOHNSEN BYGG AS	Hustype	Ansv. PRO.	Tiltakshaver:	Kontr.:
		Ansv. KPR.	Byggeplass :	Dato:
	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. ak	Dato: 01.11.08
	PLAN OG SNITT	Tegningen tilhører HUS & HYTTEPLAN AS Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		Prosjekt: JB125
				Tegningsnr.: 502



Rev.nr.	Rev.:			Tegn.:	Dato :	Kontr.:
THOR JOHNSEN BYGG AS		Hustype	Ansv. PRD.	Tiltakshaver:		Kontr.:
			Ansv. KPR.	Byggeplass :		Dato:
				Kommune :		
Tegning MODUL		Mål: 1 : 50	Tegn. ak	Dato: 01.11.08	Prosjekt: JB125	Tegningsnr.:
		Tegningen tilhører HUS & HYTTEPLAN AS Etterligging kfr. lov om ändsverk av 12.5.1961.				503



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985, § 99 nr. 2

Thor Johnsen Bygg AS
Skaret
7633 FROSTA

Deres ref:
Adresse: Sandvika 7650 VERDAL

Vår ref: ODGO 2009/6313
Eiendom: 234/3//

Dato: 26.01.2010

1721/234/31 - Eiendom 1 Verdal AS - Hytte - Sandvika - ferdigattest

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt her den 26.01.2010.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis med dette ferdigattest på overstående tiltak.

Plan og byggesakssjefen gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/ bygningen.

Med hilsen

Oddvar Govasmark
ingeniør

Kopi til:
Eiendom 1 Verdal AS

7650 VERDAL

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 26.05.2026 14:11

Eiendom 5038-234/31 Tomt nr 97

Bruksnavn	Tomt nr 97	Etablert dato	05.11.2009	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5038	Beregnet areal	1217,3	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	234	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	31	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Åbovegen 57	7660 Vuku	Sul	Vuku	Vera og Vuku

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.11.2009	Kart- og delingsforretning	5038-234/31	Mottaker	1217,3
		5038-234/31	Berørt	0
		5038-234/30	Berørt	0
		5038-234/3	Avgiver	-1217,3
		5038-234/3	Avgiver	-1212,7
		5038-234/32	Mottaker	1212,7
06.11.2009	Annen forretningstype	5038-234/31	Avgiver	0
01.01.2018	Omnummerering	5038-234/31	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	301122730	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Fritatt for søknadsplikt	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	15/16	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	15/16	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	18,5/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	15	1	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	15/16	15/16

Bygg 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	300092035	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei

Igangsatt	14.07.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	71/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	71/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	75/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	71	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	71/0	71/0



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	234	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åbovegen 57, 7660 VUKU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VEDTEKTER FOR HYTTEOMRÅDENE PÅ EIENDOMMEN SANDVIKA 234/3 OG 234/7 I VERDAL.

Revidert år 2024.

1. GRUNNLAG

Disse vedtektene gjelder innen området omfattet av reguleringsplaner for hytteområdene på eiendommene Sandvika 234/3 og 234/7.

Vedtektene er et tillegg til festekontrakten for den enkelte tomt.

2. VELFORENINGEN

Fester av tomt blir medlem i hyttefeltets velforening.

Sandvika Eiendomsselskap AS innkaller til konstituerende møte for oppstart av hver velforening (første generalforsamling).

Styret skal senere holde årlige generalforsamlinger innen utgangen av april, med skriftlig varsel minst 3 uker før denne.

Følgende saker skal behandles:

1. Beretning
2. Regnskap
3. Budsjett – tiltak / andel fellesutgifter
4. Valg av styre, revisor etc.
5. Øvrige saker – etter forslag fra styret eller krav fra fester eller grunneier fremsatt minst 10 dager før generalforsamling.

Det velges 5 medlemmer til styret, event. 3 medlemmer i Halla og Vakkermyra. Medlemmene velges for 2 år – unntatt første gang, da 2 (1 i Halla og Vakkermyra) av medlemmene velges for 1 år.

Styret konstitueres seg selv med leder, for øvrig etter behov.

Det kan stemmes med fullmakt.

Styret opptrer på velforeningens vegne overfor Sandvika Eiendomsselskap AS.

Beretning, regnskap budsjett og referat fra generalforsamlingen, samt melding om styrets sammensetning sendes til Sandvika Eiendomsselskap AS

3. VIDERE UTBYGGING OG UTVIKLING.

Bebyggelse og anlegg i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanene er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen blir endret. Eiendomsselskapets tillatelse er nødvendig for etablering av nye anlegg, felles eller enkeltvis. Fellestiltak kan bare skje i regi av velforeningen eller av Eiendomsselskapet i samråd med denne. Festere kan ikke gjøre innsigelser mot fellesanlegg i området når de er godkjent av velforeningen.

4. ANLEGG OG UTSTYR I TILLEGG TIL VANLIG BEBYGGELSE.

Eventuelle innretninger som antenneanlegg, solcellepanel, vimpelstenger m.v. skal godkjennes og plasseres i samråd med velforeningen.

5. VANNFORSYNING.

Vatn føres til ytterkant av hver hyttetomt under utbygging av hvert hyttefelt.

Andelslaget Sandvika Vasslag er eier og driver av vannverket. Vannverket har eget styre, valgt av velforeningene.

En ny tomt i Halla og en ny på Østerinnsvollen, innregulert under omregulering i 2016, kobler seg til eksisterende vannledninger på sted anvist av formann i vasslaget.

6. RENOVASJON

Det er nå etablert offentlig renovasjon for hyttefeltene, containere er plassert ved innkjøringen til Gauphaugen. Alle hytter plikter å bringe avfall til denne plassen.

Det er IKKE tillatt å dumpe avfall i naturen

7. FERDSEL / MATERIALTRANSPORT

Motorisert ferdsel er iflg. Lov om motorferdsel i utmark forbudt. Det er mulig å søke dispensasjon, grunneier og deretter kommunen kan da gi tillatelse ved behov.

Grunneier skal i utgangspunktet benytte veien i forbindelse med sin virksomhet i området. Dersom dette skulle føre til skade på vegen, så plikter grunneier å utbedre denne.

8. VEGETASJON, DYRELIV M.V.

Det er ikke tillatt å fjerne eller skade trær, busker eller annen vegetasjon i noen del av området. Forbudet gjelder også døde trær, fall og læger.

Unntatt fra ovenstående er rydding og graving som er nødvendig for å innpasse bygningene i terrenget. Unntatt er også arbeid som gjelder feltets grunnlagsinvesteringer

og eventuelle nye anlegg nevnt i vedtektenes pkt. 3.

Fjerning av enkeltrær og vindfall skal skje i regi av- eller etter avtale med grunneier.

Skoghogst skal kunne drives som parkhogst med veiledning fra herredsskogmester.

Hi eller reir må ikke forstyrres eller ødelegges.

Det er viktig at hytteeiere kjenner lover og regler om bruken av utmark. Ansvar gjelder i forhold til primærnæringene, nærmiljøet osv. selv om reglene er ukjente når eventuell skade oppstår.

Et spesielt ansvar følger hundehold. Det vises til Bufeloven - Reindriftsloven - Viltloven

Det er veldig viktig at lover om båndtvang følges av alle hundeeiere. For best mulig trivsel og trygghet, særlig for barn som leker ute, oppfordres det til at hundeeiere har hund(ene) i bånd i hyttefeltene også utenom båndtvangperioden,

og at alle hundeeiere er flinke til å ta bort avføring etter hundene.

9. KOSTNADER

A. Grunnlagsinvesteringene som festeren betaler når festeavtalen inngås omfatter:

- Planlegging
- Anlegg av adkomstveg og parkeringsplasser
- Vannforsyningsanlegg
- El-tilførsel
- Avløp og infiltrasjonsanlegg

B. Driftskostnader:

Tomtefester plikter å dekke sin forholdsmessige andel av driftskostnader (vedlikehold av veg, avløpsanlegg, vannforsyning og andre fellesanlegg, samt snøbrøyting m.v.). Inntil velforening er etablert kan slike utgifter innkreves av Sandvika Eiendomsselskap AS.

Når velforening er etablert så overtar denne drift av hytteområdet og innkrever andel av driftsutgifter fra hver tomtefester.

Hvis offentlig myndighet kommer med pålegg som krever investeringer og / eller driftskostnader, så pålegges hver hytteeier å betale sin forholdsmessige del av slike kostnader.

10. BYGGESØKNAD / NABOVARSEL

Festeren er gjort kjent med reguleringsplan for området under reguleringsarbeidet.

Søknad om byggetillatelse må sendes til Verdal kommune og nabovarsel må sendes til hyttene som grenser til din tomt og til eiendomsselskapet.

11. Utleie av hytter:

Det er viktig at forholdene er så stabile som mulig i hvert hyttefelt. Sandvika Eiendomsselskap AS vil derfor anbefale at utleie av hyttene helst unngås. Spesielt korttidsutleie av hver hytte bør unngås,

eks. for enkel helg /uke, unntatt er nærmeste familie. Bom for adkomstveg til hvert hyttefelt er etablert og bekostet av hver velforening. Bommene har vist seg nødvendig for å unngå utilsiktet trafikk i hvert felt.

Det anbefales at kun to personer fra hver hytte gis telefonnummer for å åpne bommen ved hjelp av telefon, i tillegg gis Eiendomsselskapet og septikbil fra IR (unntatt Vakkermyra) tilgang til hvert hyttefelt med telefon. Det bør ikke deles ut mer enn en brikke til hver hytte for åpning av bommene.

Hytteforeningene i hvert felt kan i sine vedtekter gi mer detaljerte bestemmelser for hvem som skal ha brikke i sine felt.

12. VEDTEKSENDRINGER

Disse vedtekter kan endres etter avtale mellom velforening og Sandvika Eiendomsselskap AS. Velforeningene vedtar anmodning om vedtektsendringer med simpelt flertall på sine generalforsamlinger.



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	234	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åbovegen 57, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf
Delarealer	Delareal 1 217 m ² KPHensynsonenavn 2015005 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 217 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn Detaljeringssone

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015005
Navn	Sandvika
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/2075/2015005-B-uten%20sign.pdf

Delarealer	Delareal	1 216 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Feltnavn	F2

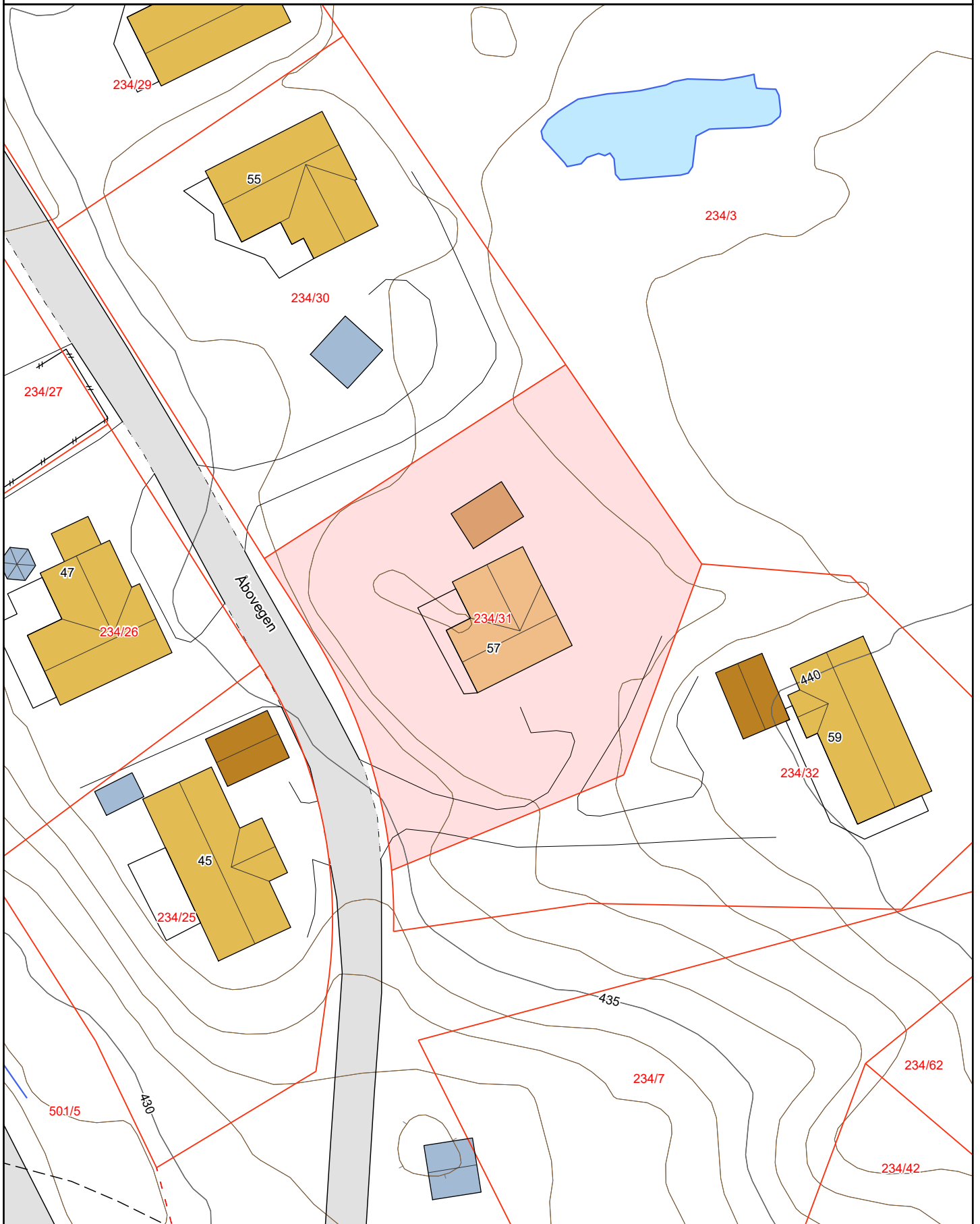
Delareal	1 m ²
Formål	Friluftsmål
Feltnavn	Friluftsmål

Oversiktskart



Adresse: **Abovegen 57, 7660 Vuku**
Gnr/Bnr: **5038/234/31/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1217 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.05.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Abovegen 57, 7660 Vuku**

Gnr/bnr: **5038/234/31/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1217 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 26.05.2026

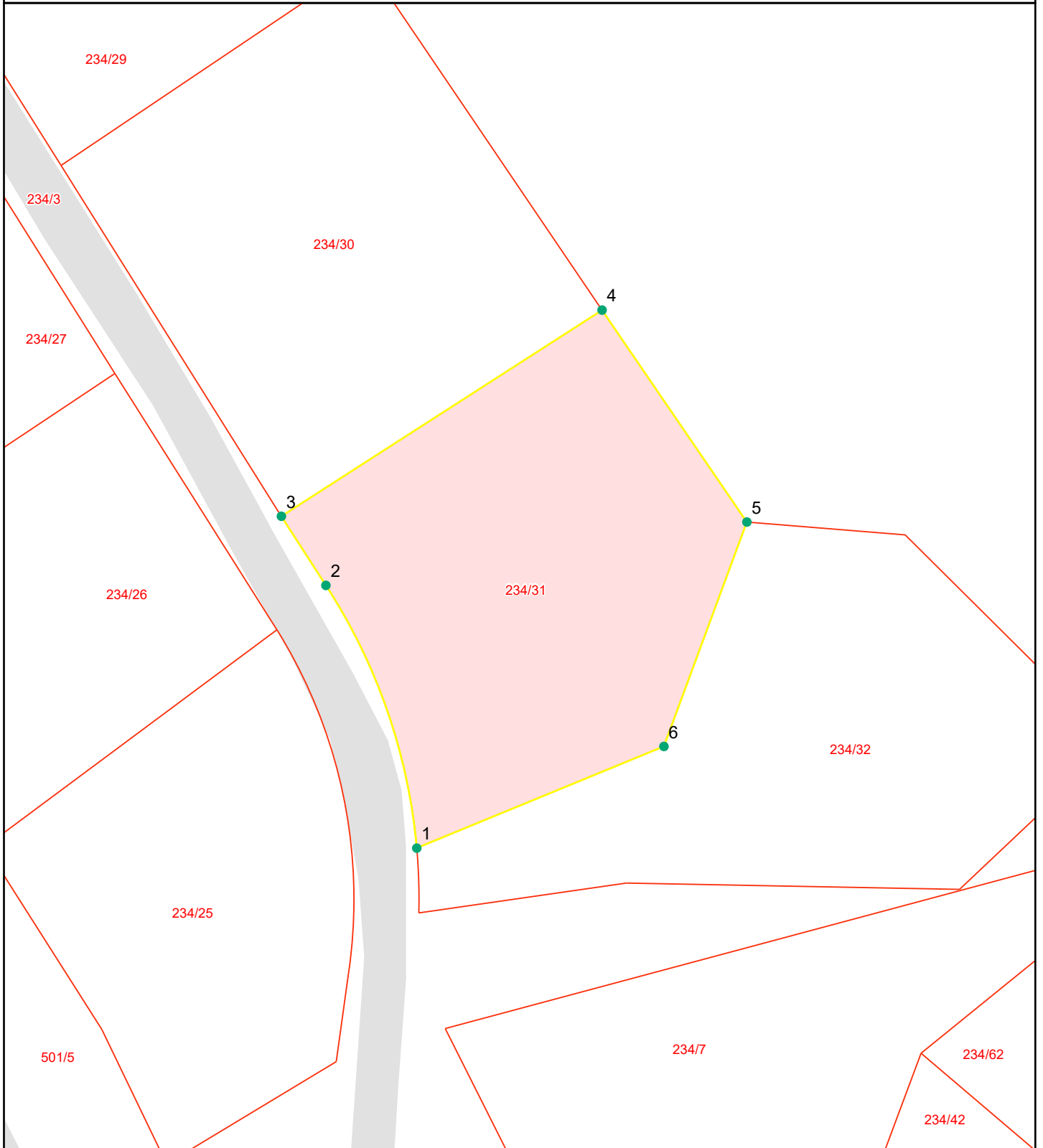


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1217 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7062741.42	660777.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	13	25.87	52.995
2	7062765.63	660769.29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	13	7.57	0
3	7062772	660765.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	13	35.12	0
4	7062791	660794.73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	13	23.65	0
5	7062771.47	660808.07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	13	22.04	0
6	7062750.79	660800.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	13	24.62	0