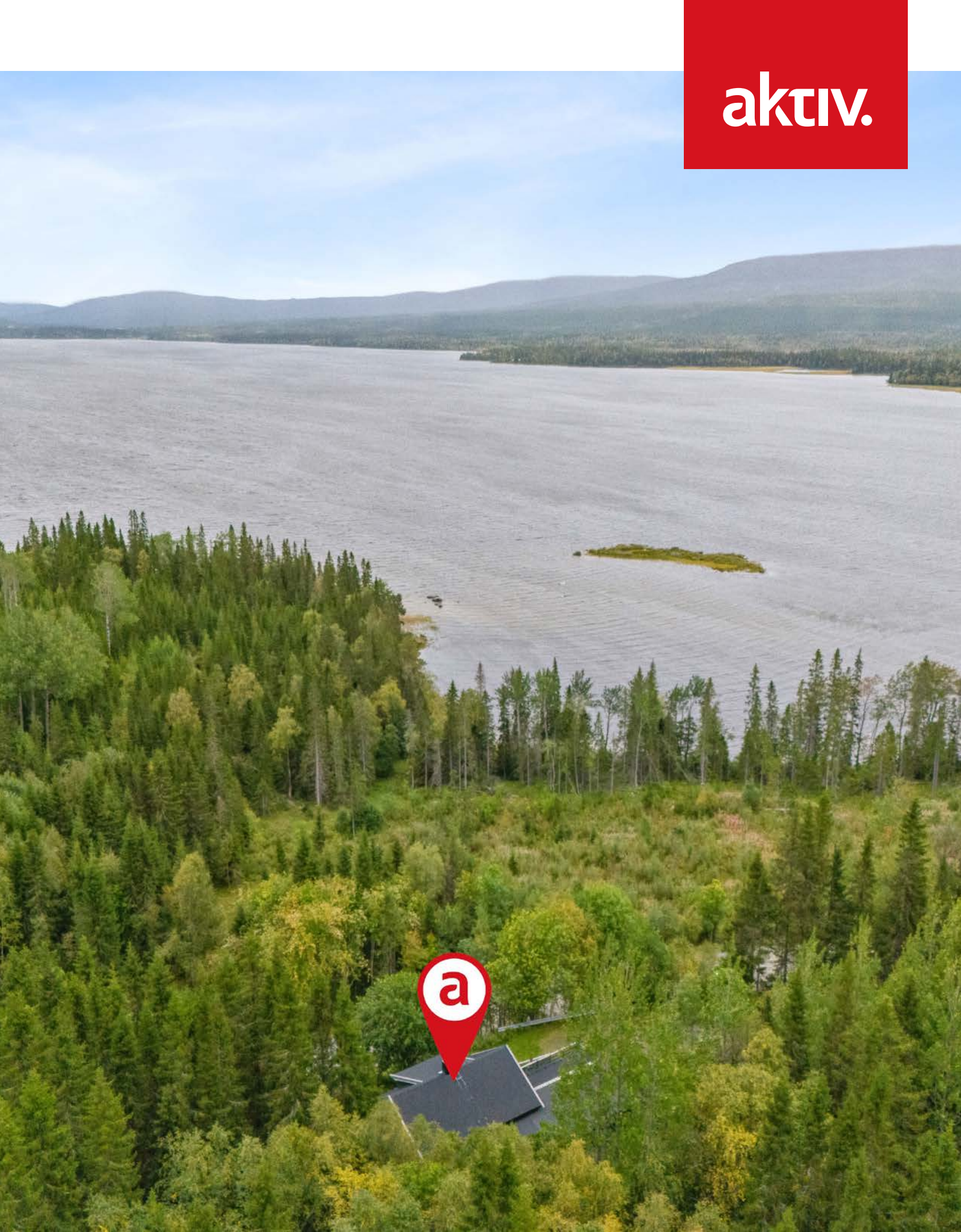


aktiv.





Eiendomsmegler

## Øyvind Hofstad

**Mobil** 417 87 200

**E-post** oyvind.hofstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 750 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 19 990,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 769 900,-
<b>Selger:</b>	Reidar Sjevelås
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1954
<b>BRA-i/BRA Total</b>	235/286 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	3333 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 32, bnr. 38
<b>Oppdragsnr.:</b>	1706240118

# Sørli - Enebolig med 4 soverom, garasje og anneks. Eiet tomt 3.3 mål. Flott utgangspunkt for jakt

Velkommen til Inderdalsvegen 67.

Enebolig med skjermet beliggenhet på Jule i Lierne kommune. Eiendommen ligger i et eldorado for den som er glad i flott namdalsk natur jakt og fiske.

Avstand til mebygda er 6 km hvor det er butikk, skole og barnehage. Kort veg til Jule industripark hva du finner bla. 3 store arbeidsplasser, Baxt Lierne As, Liskifer As og Blåfjell As (Oppdrettsanlegg for Røye). Eiendommen ligger ca. 200 m fra rekreasjonsløype /skuterled. Avstand til Sandvika (kommunesenter) er ca. 42 km.

Oppgraderinger:

1990 - Drenering nord, øst  
1990 - Baderomsinnredning  
1991 - Kjøkkeninnredning og vinduer på kjøkken  
2010 - Laminatgulv på dagligstue  
2013 - Drenering utenfor kjeller mot sør  
2017 - Hovedstoppekran  
2019 - Baderomsinnredning, WC  
2019 - Kjøleromsaggregat  
2022 - Varmepumpe  
Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	71
Kommunale avgifter .....	73
Tegninger mottatt fra kommunen .....	74
Situasjonskart .....	79
Bestemmelser til kommuneplanens arealdel .....	81
Risikorapport .....	89
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 235 m<sup>2</sup>

BRA - e: 51 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 286 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 38 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 133 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

32 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 51 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 15 m<sup>2</sup>

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Deler av areal i kjeller er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Deler av areal i 2. etg. er ikke målbart areal grunnet skråtak.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3.333 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 3.333 kvm.

Forholdsvis stor og lett skrånet tomt som ligger rett ved industriområdet på Jule.

Tomten er opparbeidet med noe plenarealer, gruslagt adkomst til boligen.

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

Lierne kommune opplyser følgende:

Eiendommen 32/38, 53 har kommabruk, grensene flyter mellom to bruksnummer.

Så her er det to alternativer hvordan saken kan løses:

1. Kan søkes om sammenslåing til kun et bruksnummer.
  2. «Begge» eiendommer selges/skjøtes over til ny eier og den nye eieren ordner opp i (søker om å slå sammen disse to bruksnumrene) etter kjøpet og overdragelsen.
- OBS! Her er det viktig at begge bruksnumrene føres på alle dokumentene.

### **Beliggenhet**

Enebolig med skjermet beliggenhet på Jule i Lierne kommune. Avstand til Mebygda (Sørli) er ca. 6 km hvor du har butikk, skole, barnehage m.m. Eldorado for den som er glad i jakt, fiske, fjell, sopp og bærplukking. Eiendommen ligger ca. 200 m fra rekreasjonsløype /skuterled. Lierne kommune kan bla. skilte med ca. 2000 fiskevann. Kort veg til Jule industripark hvor du finner bla. 3 store arbeidsplasser, Baxt Lierne As, Liskifer As og Blåfjell As (opprettsanlegg på land for Røye). Avstand til Sandvika, Nordli (kommunesenter er ca. 42 km).

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra offentlig veg.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk. Jule industripark ligger ikke langt unna med bla. 3 store arbeidsplasser, Baxt Lierne As, Liskifer As og Blåfjell As som er opprettsanlegg for Røye på land.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Sørli barnehage (1-5 år) 6.4 km

**Skolekrets**

Sørli skole (1-10 kl.) 6 km

**Bygningssakkyndig**

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Selve hovedbygget fra 1954 er oppført i laftet tømmer over en støpt grunnmur. Saltak-konstruksjon med A-takstoler, tekket med ståltakplater. Tømmerkassen er kledd utvendig med stående trekledning. Selger opplyser at tømmerkassen er flyttet fra Mebygda. Det er derfor usikkert fra hvilket år tømmerkassen er fra. Tilbygget som ble oppført på 70-tallet, er oppført i isolert bindingsverk over en støpt ringmur. Sperretak-konstruksjon tekket med ståltakplater. Utvendig kledd med stående trekledning.

Garasje oppført i uisolert 6 bindingsverk over støpt plate på mark. Uisolert saltak-konstruksjon av sperretak, tekket med ståltakplater. 2 vippeporter i stål og en dør.

Informasjon er hentet fra Eierskifterapport utført av Lierne Takst og Eiendomsservice v/André Solberg, datert 11.04.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Eierskifterapport.

**Innhold**

Kjeller: 4 lagerrom

Hovedetasje: Vindfang, storstue, kontor, gang, bad/WC, vindfang, 2 stuer, kjøkken.

Loft: Gang, kott, 4 soverom.

**Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur og støpt ringmur.

Som vedlegg til denne rapporten er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen.

Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Radon aktsomhet; Høy

Det er utført radonmåling under befaringen. Dette viser et radonnivå på 30 bq/m<sup>3</sup>

Målingen er ikke utført iht. anbefalte målemetoder, og kan derfor ikke legges til grunn at boligen ikke har en utfordring med for høye radonnivåer.

På generelt grunnlag anbefales en langtidsmåling, særlig når eiendommen ligger i et område med registrert høy

konsentrasjon av radon.

Merknader: Det er registrert en del sprekker/riss der det er grunn til å overvåke tilstanden.

Det er tegn til fukt på innvendig grunnmur, som er et symptom på manglende funksjon.

Grunnmursplast mangler klemlist.

#### Terrengforhold

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Hoveddel oppført i laftet tømmer, tilbygg oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

Merknader: Ingen deformasjoner på konstruksjonen påvist, ingen synlige loddavvik ved visuell besiktigelse.

I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe oppsprekking utsatte steder.

Omrømming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen.

Mangelfull lufting av kledning.

#### Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen

Ytterdør:

Eldre ytterdør i treverk, sidefelt med 1-lags glass.

Vinduer:

Vinduene på boligen er midthengslede vinduer med koblet glass - fra 70-tallet

Vinduer på kjøkken er fra 1991

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

Merknader: Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer og dører.

Vinduene på boligen må anses som modne for utskifting, selv om de fortsatt ikke er ødelagte og fortsatt har tiltenkt funksjon.

Koblede vinduer har minimal isolasjonsevne og slipper derfor ut mye varme

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Innredet loft med 4 soverom, kott og gang.

Kaldloft over haneband med tilgang fra luke i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være feil/mangler på kaldloft som ikke ble avdekket på befaringsdagen grunnet begrenset tilgang.

Merknader: Det er symptom på aktivitet fra biologiske og zoologiske skadegjørere, noe som anbefales å utredes ytterligere. (ekskrementer etter mus)

#### Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Altan i forbindelse med inngang til boligen, oppført i impregnert trevirke, vendt mot sørøst på ca. 32 m<sup>2</sup>.

Opplyst oppført i 1989.

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.

Rekkverkhøyde målt til 97 cm.

Merknader: Rekkverkets høyde og utforming ikke i henhold til gjeldende forskriftskrav.

#### Våtrom

Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.



Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.  
Våtrommet opplyses å være fra 1970 og vil derfor bli vurdert etter tekniske krav på oppføringstidspunktet;  
Byggeforskrift 1969.  
Membran skiftet (gulvbelegg) ca. 1990  
Krav:  
Baderom, vaskerom og dusjrom skal ha vanntett golv.  
Merknader: Selv om badet tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet, tilfredsstillende ikke badet dagens krav til oppbygging av våtrom.  
Det anbefales en total renovering av boligens våtrom for å unngå at bruken fører til vannskader på øvrig konstruksjon.  
Det er vindu i våtsone som ikke er egnet. Så lenge det står et dusjkabinett der, vil det gå bra.  
Om kabinettet fjernes, må en være obs på at vinduet med omramming ikke er beregnet for å bli utsatt for vannsprut.

#### Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader.  
Gulv utført med vinylbelegg på avrettet/støpt gulv med varmekabler.  
Belegg er lagt med oppbrett på vegg.  
Merknader: Det er registrert brennmerker på deler av gulvet på grunn av for varmt gulv, og /eller gulv har vært tildekket.  
Selv om badet tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet, tilfredsstillende ikke badet dagens krav til oppbygging av våtrom.  
Det anbefales en total renovering av boligens våtrom for å unngå at bruken fører til vannskader på øvrig konstruksjon.

#### Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990  
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
Membran på dette rommet er vinylbelegget.  
Belegget er lagt forskriftsmessig med tilstrekkelig oppbrett bak veggplater og klemt ned i sluk.  
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.  
Det er ikke utført hulltaking da tilstøtende rom ikke er tilgjengelig grunnet møblering eller er yttervegg.  
Det er utført fuktsøk på utsatte bygningsdeler, uten at det er påvist forhøyede fuktverdier.  
Det er dusjkabinett og åpen vanntilførsel til dusj.  
Merknader: Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.  
TG2 settes på bakgrunn av lav gjenstående levetid på vinylbelegget som er fungerende membran.

#### Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1970  
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.  
Innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate med kitch´n board på vegg over benk.  
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk over kokeplate med kullfilter. Innredning med frittstående hvitevarer.  
Det er komfyrvakt over kokeplate.  
Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.  
Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.  
Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringdagen er kjøkkenet ca. 33 år. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper.  
Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.  
Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.  
Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.  
Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.  
Merknader: Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.  
Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller

slitasje av betydning.

Innredning av eldre dato.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter).

#### Kjellerrom

Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svartesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Yttervegger består av støpt betong, kledd innvendig med treullsementplater som er pusset og malt.

Himlinger utført med ubehandlet og malt trepanel

Merknader: Fuktskjolder nede ved eller på gulv.

Det er registrert riss/sprekker som kan være symptom på setninger.

#### WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ikke opplyst

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Undertegnede har ikke vvs-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller

utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

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

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Merknader: På generelt grunnlag anses den gjenstående levetiden på vann- og avløpsinstallasjonen som lav. Det gis derfor TG2 på grunn av lav gjenstående levetid. Det registreres en mindre lekkasje ved hovedstoppekran, bør utbedres for å unngå oppfukning av betonggulv.

#### Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er oppført uten krav til balansert ventilasjonsanlegg.

Datidens tekniske forskrift stilte ikke krav til ventilasjonsanlegg.

Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig iht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Byggeforskrift 1969:

Bygning for varig opphold skal ha tilfredsstillende ventilasjon.

Det skal være luftfornyelse både ved utsugning av brukt luft og tilførsel av friskluft.

Utsugningen kan være basert på

mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift med kanal ført opp over bygningens tak.

Frisklufttilførselen kan skje gjennom vinduer, ventiler i yttervegg eller spesielle friskluftanlegg med eller uten mekanisk drift.

Merknader: Det er ikke registrert ventiler i boligen med unntak av bad hvor det er mekanisk avtrekk.

Forhold som har fått TG3:

#### Krypkjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tilbygg er oppført på en ringmur.

Det er ikke funnet noen tilgang til krypkjeller.

Merknader: Uavklart situasjon, men konstruksjon vil i seg selv ha skadepotensiale (TG2)

For dårlig fall fra konstruksjonen (TG2)

Ikke funnet noe ventilasjon av krypkjeller (TG3)

#### Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1971 (tilbygg)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med ståltakplater med TP20-profil eller lignende. Taktekking fra 1980/81

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette

omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det

gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på glatte takflater mellom 3-14 grader.

Normal levetid på stålplater med belegg: 30-50 år

Merknader: Kombinasjon av alder på taktekkning og alder på underliggende materiale tilsier at det kan være behov for

tiltak.(TG2)

Manglende forkantbeslag på tilbygg.

Deformasjoner i renner og nedløp. Punktvis lekkasjer i overganger. Behov for utbedringer. (TG2)

Manglende snøfangere/tilkomst til pipe der det er et krav.(TG3)

Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke utført hulltaking da alle vegger er av betong.

Det er utført fuktmåling i himlinger og på dørkarmer nær gulvoverflater.

Fuktinnhold i himlinger er målt til: 9,8 - 16,2 W%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Merknader: Fuktinnhold i himlinger er målt til: 9,8 - 16,2 W%

Fuktinnhold i dørkarm målt til 18,1 W%

Ingen ventilering av kjeller påvist (TG3)

Vær oppmerksom på!

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo, og det kan derfor være noe mangelfull informasjon om boligen

ettersom selger ikke selv har bodd i boligen på mange år.

Boligen har ikke vært bebodd siden juni 2023.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Det er etablert et soverom på tilbygg i senere tid.

Endringene kan mangle godkjenning fra kommunen da bruksendring av rom er søknadspliktig.

I tillegg mangler soverommet vindu, som er et krav.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Av vesentlige forhold registrert på besiktigelsen nevnes noe fukttransport i konstruksjoner under bakken, noe fukt registrert i overgang vegg/tak.

Bad anbefales totalrenovert, da det ikke tilfredsstillers dagens krav til oppbygging av våtrom.

Informasjon er hentet fra Eierskifterapport utført av Lierne Takst og Eiendomsservice v/André Solberg, datert 11.04.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Eierskifterapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Vesentlige endringer etter byggeår:

Hjemmelshaver/selger opplyser om følgende endringer etter byggeår:

1971 - Vinduer, dører

1971 - Tilbygg oppført

1972 - Utvendig kledning

1980 - Takteking, renner og nedløp

1989 - Altan

1990 - Drenering nord, øst

1990 - Baderomsinnredning

1991 - Kjøkkeninnredning og vinduer på kjøkken

2010 - Laminatgulv på dagligstue

2013 - Drenering utenfor kjeller mot sør

2017 - Hovedstoppekran

2019 - Baderomsinnredning, hylle, WC

2019 - Kjøleromsaggregat

2022 - Varmepumpe

## **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber - Altibox

## **Parkering**

Dbl. garasje på tomt. Ellers godt med plass på egen gårds plass/tomt.

## **Diverse**

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

# Energi

## **Oppvarming**

Lukket vedovn i stue, kjøkken og ett soverom. Lukket vedovn i kjeller. Åpen peis og en lukket vedovn i tilbygg.

Varmekabler i ett kjellergulv og bad. Varmepumpe. Elektriske panelovner.

Brannvesenet Midt IKS opplyser følgende:

Ett lukket ildsted er registrert på eiendommen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn er 612.-

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert.

Det finnes en skorstein til, som ikke kan tas i bruk før brannvesenet har gjort en vurdering.

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

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

## **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 19 294

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, slamavgift, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Årsgebyr for feiing og tilsyn er 612.-

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

### Formuesverdi primær

Kr 433 950

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 649 011

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 38 i Lierne kommune.



### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5042/32/38:

30.06.1954 - Dokumentnr: 901894 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5042 Gnr:32 Bnr:16

01.01.2018 - Dokumentnr: 241500 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1738 Gnr:32 Bnr:38

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Lierne kommune opplyser følgende:

Ferdigattest finnes ikke, men lovlig oppsatt og tatt i bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Vei:

Adkomst fra FV 765 og 7018, deretter godkjent innkjørsel.

Vann og avløp:

Kommunalt, innlagt vann

Septikk med kommunal tømming

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, stadfestet av Kommunal- og moderniseringsministeren 5.8.2019 kan sees hos megler.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av

egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

750 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

18 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

19 990 Omkostninger totalt

35 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

769 990 Totalpris. inkl. omkostninger

785 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

787 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 19 990

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 44 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 3 500,-. Utlegg kommer i tillegg etter faktura (sikringsobligasjon, fotograf, tilstandsrapport og kopi tinglyste erklæringer) Dersom handel ikke kommer i stand, kan oppdragstaker kreve dekket markedspakke og utlegg uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7. Meglerprovisjon, tilretteleggingshonorar og visning belastes ikke oppdragsgiver. Alle beløp er inkl. mva

**Oppdragsansvarlig**

Øyvind Hofstad  
Eiendomsmegler  
oyvind.hofstad@aktiv.no  
Tlf: 417 87 200

**Ansvarlig megler**

Øyvind Hofstad  
Eiendomsmegler  
oyvind.hofstad@aktiv.no  
Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4  
7800 Namsos

**Salgsoppgavedato**

13.09.2024



































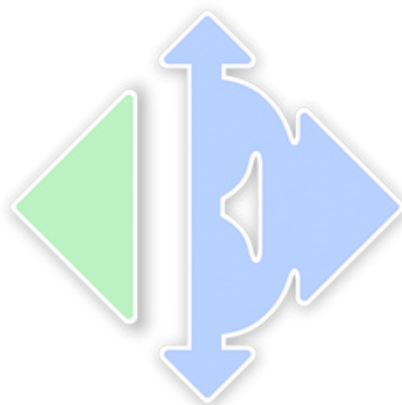




# Vedlegg



111 - Enebolig  
Inderdalsveien 67  
7884 Sørli



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
Takstmann  
**André Solberg**  
Dato: 29/07/2024

Grønlundveien 8  
Sørli 7884  
916 67 112  
andre@liernetakst.no

**LIERNE**  
TAKST & EIENDOMSSERVICE



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branttekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:32, Bnr: 38
<b>Hjemmelshaver:</b>	Gudrun Lilly Sjevelås (DØD)
<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Festenr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	0
<b>Tomt:</b>	3 333 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Avkjøring fra offentlig vei
<b>Vann:</b>	Kommunalt vann
<b>Avløp:</b>	Privat slamavskiller
<b>Regulering:</b>	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1954

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

18.07.2024

Boligen ble befart i dagslys.  
På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.

Rapporten tar ikke sikte på å kommentere kosmetiske feil og mangler utover det som vurderes som vesentlige iøynefallende.

**Forutsetninger:**

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik på kaldloft som ikke lot seg befare grunnet manglende tilgang.  
Inspeksjon kun utført fra loftluke i gardintrapp.

Rom i kjeller hvor det er vinylbelegg og sluk i gulv er i denne rapporten ikke definert som våtrom.

I rommet er det plassert en VV-bereder.

**Oppdragsgiver:**

Reidar Sjevelås

**Tilstede under befaringen:**

Reidar Sjevelås, Magnar Sjevelås

**Fuktmåler benyttet:**

PROTIMETER MMS3

**OM TOMTEN:**

Forholdsvis stor og lett skrånet tomt som ligger rett ved industriområdet på Jule.  
Tomten er opparbeidet med noe plenarealer, gruslagt adkomst til boligen.

Eiendommen ligger ca. 6 km. øst for sentrum i Sørli med butikk, skole, barnehage, idrettsfasiliteter.

**OM BYGGEMETODEN:**

Selve hovedbygget fra 1954 er oppført i laftet tømmer over en støpt grunnmur.  
Saltak-konstruksjon med A-takstoler, tekket med ståltakplater.  
Tømmerkassen er kledd utvendig med stående trekledning.  
Selger opplyser at tømmerkassen er flyttet fra Mebygda. Det er derfor usikkert fra hvilket år tømmerkassen er fra.

Tilbygget som ble oppført på 70-tallet, er oppført i isolert bindingsverk over en støpt ringmur.  
Sperretak-konstruksjon tekket med ståltakplater.  
Utvendig kledd med stående trekledning.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i store deler som fra byggeåret.  
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.  
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til gjeldende forskrifter.

**OPPVARMING:**

Lukket vedovn i stue, kjøkken og ett soverom.  
Lukket vedovn i kjeller  
Åpen peis og en lukket vedovn i tilbygg  
Varmekabler i ett kjellergulv og bad.  
Varmepumpe.  
Elektriske panelovner.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er innhentet informasjon om eiendommen fra PropCloud, samt informasjon om eiendommen som kommunens byggesaks kontor har.  
Selger har i tillegg fylt ut egenerklæringskjema som ble mottatt den 24.07.24.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

### GULV:

Gulvene i boligen består i hovedsak av eldre vinylbelegg.  
På enkelte rom er det vegg-til-vegg teppe. Laminat på stue.  
I kjeller er det vinylbelegg på to rom, øvrige gulv er ubehandlet betonggulv.

### VEGGER:

Innervegger bestående av malte trefiberplater, enkelte vegger er tapetserte.

### TAK/HIMLING:

Hvitmalte trefiberplater

### INNERDØRER:

Eldre slette finnerdører.

### INNVENDIGE TRAPPER:

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i malt treverk.  
Lukket løsning med rekkverk i tre.  
Trapp ned til kjeller er av støpt betong.

---

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

### BAD:

Enkel innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Speil over servant.  
- Dusjkabinett  
- Gulvmontert toalett.  
- Varmekabler i gulv  
- Mekanisk avtrekk

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut boligen for salg.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver/selger opplyser om følgende endringer etter byggeår:

1971 - Vinduer, dører  
1971 - Tilbygg oppført  
1972 - Utvendig kledning  
1980 - Taktekking, renner og nedløp  
1989 - Altan  
1990 - Drenering nord, øst  
1990 - Baderomsinnredning  
1991 - Kjøkkeninnredning og vinduer på kjøkken  
2010 - Laminatgulv på dagligstue  
2013 - Drenering utenfor kjeller mot sør  
2017 - Hovedstoppekran  
2019 - Baderomsinnredning, hylle, WC  
2019 - Kjøleromsaggregat  
2022 - Varmepumpe

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
K0001	38	0	0	0	0	38
H0101	133	0	0	32	127	6
L0201	49	0	0	0	45	4
SUM BYGNING	220	0	0	32	132	48
SUM BRA	220					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	51	0	0	0	51
Hytte	15	0	0	0	15	0
SUM BYGNING	15	51	0	0	15	51
SUM BRA	15					

**BRA-i:**

Kjeller:

4 lagerrom

Hovedetasje:

VF, Storstue, Soverom, Gang, Bad/WC, VF, 2 stuer, Kjøkken

Loft:

Gang, Kott, 4 soverom

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Deler av areal i kjeller er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Deler av areal i 2. etg. er ikke målbart areal grunnet skråtak.

## **GARASJE / UTHUS:**

Garasje oppført i uisolert 6 bindingsverk over støpt plate på mark.  
Uisolert saltak-konstruksjon av sperretak, teknet med ståltakplater.  
2 vippeporter i stål og en dør.

Enkel hytte med 2 rom, inngangsparti og oppholdsrom.  
Hytten har innlagt strøm.

Det er ikke utført noen teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbygg på eiendommen.  
Tilleggsbygg er kun arealmålt og enkelt beskrevet.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**André Solberg**

Byggmester, FDVU-Ingeniør

29/07/2024



André Solberg



**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur og støpt ringmur.

Som vedlegg til denne rapporten er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen.

Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Radon aktsomhet; Høy

Det er utført radonmåling under befaringen. Dette viser et radonnivå på 30 bq/m<sup>3</sup>

Målingen er ikke utført iht. anbefalte målemetoder, og kan derfor ikke legges til grunn at boligen ikke har en utfordring med for høye radonnivåer.

På generelt grunnlag anbefales en langtidsmåling, særlig når eiendommen ligger i et område med registrert høy konsentrasjon av radon.

**Merknader:** Det er registrert en del sprekker/riss der det er grunn til å overvåke tilstanden.

Det er tegn til fukt på innvendig grunnmur, som er et symptom på manglende funksjon.

Grunnmursplast mangler klemlist.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tilbygg er oppført på en ringmur.

Det er ikke funnet noen tilgang til krypekjeller.

**Merknader:** Uavklart situasjon, men konstruksjon vil i seg selv ha skadepotensiale (TG2)

For dårlig fall fra konstruksjonen (TG2)

Ikke funnet noe ventilasjon av krypekjeller (TG3)

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

**Merknader:** Det er enkelte steder registrert flatt terreng eller for dårlig fall rundt boligen.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Hoveddel oppført i laftet tømmer, tilbygg oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

**Merknader:** Ingen deformasjoner på konstruksjonen påvist, ingen synlige loddavvik ved visuell besiktigelse. I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe oppsprekking utsatte steder. Omramming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen. Mangelfull lufting av kledning.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

#### YTTERDØR

Eldre ytterdør i treverk, sidefelt med 1-lags glass.

#### VINDUER

Vinduene på boligen er midthengslede vinduer med koblet glass - fra 70-tallet  
Vinduer på kjøkken er fra 1991

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

**Merknader:** Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer og dører.

Vinduene på boligen må anses som modne for utskifting, selv om de fortsatt ikke er ødelagte og fortsatt har tiltenkt funksjon.

Koblede vinduer har minimal isolasjonsevne og slipper derfor ut mye varme.

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av A-takstoler.

Tilbygg oppført med sperretak

Høyden på pipe ble visuelt undersøkt fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak. Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over teking.

Om taktekingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Pipehøyde ser ut til å være iht. til anbefalinger, sett fra bakkenivå.

#### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1971 (tilbygg)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med ståltakplater med TP20-profil eller lignende. Taktekking fra 1980/81

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på glatte takflater mellom 3-14 grader.

Normal levetid på stålplater med beleg: 30-50 år

**Merknader:** Kombinasjon av alder på taktekking og alder på underliggende materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.(TG2)

Manglende forkantbeslag på tilbygg.

Deformasjoner i renner og nedløp. Punktvis lekkasjer i overganger. Behov for utbedringer. (TG2)

Manglende snøfangere/tilkomst til pipe der det er et krav.(TG3)

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Innredet loft med 4 soverom, kott og gang.

Kaldloft over haneband med tilgang fra luke i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være feil/mangler på kaldloft som ikke ble avdekket på befaringdagen grunnet begrenset tilgang.

**Merknader:** Det er symptom på aktivitet fra biologiske og zoologiske skadegjørere, noe som anbefales å utredes ytterligere. (ekskremitter etter mus)

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Altan i forbindelse med inngang til boligen, oppført i impregnert trevirke, vendt mot sørøst på ca. 32 m<sup>2</sup>.

Opplyst oppført i 1989.

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.

Rekkverkhøyde målt til 97 cm.

**Merknader:** Rekkverkets høyde og utforming ikke i henhold til gjeldende forskriftskrav.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet opplyses å være fra 1970 og vil derfor bli vurdert etter tekniske krav på oppføringstidspunktet; Byggeforskrift 1969.  
Membran skiftet (gulvbelegg) ca. 1990

Krav:

Baderom, vaskerom og dusjrom skal ha vanntett gulv.

**Merknader:** Selv om badet tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet, tilfredsstillende ikke badet dagens krav til oppbygging av våtrom.

Det anbefales en total renovering av boligens våtrom for å unngå at bruken fører til vannskader på øvrig konstruksjon.

Det er vindu i våtsone som ikke er egnet. Så lenge det står et dusjkabinett der, vil det gå bra.

Om kabinettet fjernes, må en være obs på at vinduet med omramming ikke er beregnet for å bli utsatt for vannsprut.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med vinylbelegg på avrettet/støpt gulv med varmekabler.

Belegg er lagt med oppbrett på vegg.

**Merknader:** Det er registrert brennmerker på deler av gulvet på grunn av for varmt gulv, og /eller gulv har vært tildekket.

Selv om badet tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet, tilfredsstillende ikke badet dagens krav til oppbygging av våtrom.

Det anbefales en total renovering av boligens våtrom for å unngå at bruken fører til vannskader på øvrig konstruksjon.

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på dette rommet er vinylbelegget.

Belegget er lagt forskriftsmessig med tilstrekkelig oppbrett bak veggplater og klemt ned i sluk.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke utført hulltaking da tilstøtende rom ikke er tilgjengelig grunnet møblering eller et yttervegg.

Det er utført fuktøk på utsatte bygningsdeler, uten at det er påvist forhøyede fuktverdier.

Det er dusjkabinett og åpen vanntilførsel til dusj.

**Merknader:** Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.

TG2 settes på bakgrunn av lav gjenstående levetid på vinylbelegget som er fungerende membran.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1970

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate med kitch´n board på vegg over benk.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk over kokeplate med kullfilter. Innredning med frittstående hvitevarer.

Det er komfyrvakt over kokeplate.

Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet ca. 33 år. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.

Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

**Merknader:** Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Innredning av eldre dato.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter).

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjellerrom

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Yttervegger består av støpt betong, kledd innvendig med treullsementplater som er pusset og malt.

Himlinger utført med ubehandlet og malt trepanel

**Merknader:** Fuktskjolder nede ved eller på gulv.

Det er registrert riss/sprekker som kan være symptom på setninger.

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv består i hovedsak av ubehandlet betong.

To rom har vinylbellegg hvorav ett gulv har varmekabler.

**Merknader:** Ingen avvik registrert utover normal bruksslitasje.

### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke utført hulltaking da alle vegger er av betong.  
 Det er utført fuktmåling i himlinger og på dørkarmer nær gulvoverflater.  
 Fukttinnhold i himlinger er målt til: 9,8 - 16,2 W%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.  
 I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.  
 Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

**Merknader:** Fukttinnhold i himlinger er målt til: 9,8 - 16,2 W%  
 Fukttinnhold i dørkarm målt til 18,1 W%

Ingen ventilering av kjeller påvist (TG3)

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ikke opplyst  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Undertegnede har ikke vvs-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.  
 Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.  
 Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.  
 Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes.  
 Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

**Merknader:** På generelt grunnlag anses den gjenstående levetiden på vann- og avløpsinstallasjonen som lav. Det gis derfor TG2 på grunn av lav gjenstående levetid.  
 Det registreres en mindre lekkasje ved hovedstoppekran, bør utbedres for å unngå oppfukning av betonggulv.

### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider på 198 liter, plassert i kjeller med sluk i gulv ved bereder  
 Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.  
 Type: OZO S 200

Teknisk levetid varmtvannsbereider: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

**Merknader:** Ingen avvik registrert

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er oppført uten krav til balansert ventilasjonsanlegg.

Datidens tekniske forskrift stilte ikke krav til ventilasjonsanlegg.  
 Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig iht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Byggeforskrift 1969:

Bygning for varig opphold skal ha tilfredsstillende ventilasjon.  
 Det skal være luftfornyelse både ved utsugning av brukt luft og tilførsel av friskluft. Utsugningen kan være basert på mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift med kanal ført opp over bygningens tak.  
 Frisklufttilførselen kan skje gjennom vinduer, ventiler i yttervegg eller spesielle friskluftanlegg med eller uten mekanisk drift.

**Merknader:** Det er ikke registrert ventiler i boligen med unntak av bad hvor det er mekanisk avtrekk.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ikke oppgitt

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er uvisst når det elektriske anlegget ble installert, men selger opplyser at anlegget fikk en del oppgraderinger i starten på 70-tallet

Sikringsskap plassert på gang i 2. etg. smeltesikringer og 7 kurser.  
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning  
Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet

Forventet teknisk levetid på elektriske anlegg er 30 år.

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

**Merknader:** Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.  
Samsvarserklæringen er ikke fremlagt.



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo, og det kan derfor være noe mangelfull informasjon om boligen ettersom selger ikke selv har bodd i boligen på mange år.

Boligen har ikke vært bebodd siden juni 2023.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er etablert et soverom på tilbygg i senere tid.

Endringene kan mangle godkjenning fra kommunen da bruksendring av rom er søknadspliktig.

I tillegg mangler soverommet vindu, som er et krav.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Av vesentlige forhold registrert på besiktigelsen nevnes noe fukttransport i konstruksjoner under bakken, noe fukt registrert i overgang vegg/tak.

Bad anbefales totalrenovert, da det ikke tilfredsstillende dagens krav til oppbygging av våtrom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er registrert en del sprekker/riss der det er grunn til å overvåke tilstanden. Det er tegn til fukt på innvendig grunnmur, som er et symptom på manglende funksjon. Grunnmursplast mangler klemlist.
1.3	Terrengforhold
	Det er enkelte steder registrert flatt terreng eller for dårlig fall rundt boligen.
2.1	Yttervegger
	Noe oppsprekking av kledning utsatte steder. Omrømming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett. Mangelfull lufting av kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene på boligen må anses som modne for utskifting
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er symptom på aktivitet fra biologiske og zoologiske skadegjørere, noe som anbefales å utredes ytterligere. (ekskremerter etter mus)
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkets høyde og utforming ikke i henhold til gjeldende forskriftskrav.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er vindu i våtsone som ikke er egnet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det er registrert brennmerker på deler av gulvet
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone. TG2 settes på bakgrunn av lav gjenstående levetid på vinylbelegget som er fungerende membran.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Innredning av eldre dato. Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter).
9.1.1	Kjellerrom Veggens og himlingens overflater
	Fuktskjolder nede ved eller på gulv. Det er registrert riss/sprekker som kan være symptom på setninger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Lekkasje ved hovedstoppekran. Generelt; Alder på anlegget.
10.5	Ventilasjon
	Mangelfull ventilering av bolig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Ikke funnet noe ventilasjon av krypkjeller
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglende snøfangere/tilkomst til pipe der det er et krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon
	Ingen ventilering av kjeller påvist
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Namsos	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1706240118	
<b>Selger 1 navn</b>	
Reidar Sjevelås	
<b>Gateadresse</b>	
Inderdalsveien 67	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SØRLI	7884
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Gudrun Lilly Sjevelås
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Gudrun Lilly Sjevelås
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1706240118

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ang. påvist setningsskade i grunnmur (sprekk) : denne har vært uforandret i MANGE 10-år ! Huset er bygd på utsprengt fjellgrunn, og det vil være en stor overraskelse hvis setningsskadene vil endre seg/ekspandere i overskuelig fremtid !

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

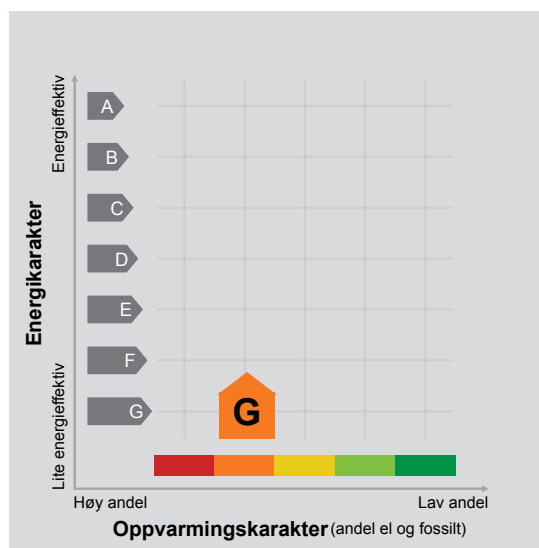
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Sjevelås	ab704272a3ff7ec033fd8c0 818e382c84eaae4dd	10.09.2024 18:11:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240118

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Inderdalsveien 67
Postnummer	7884
Sted	SØRLI
Kommunenavn	Lierne
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186409868
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-1882
Dato	29.07.2024
Innmeldt av	ANDRE SOLBERG



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 20 080 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 460 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 100 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin
  - Isolere varmtvannsrør
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	220
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.

Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Inderdalsveien 67  
Postnummer: 7884  
Sted: SØRLI  
Kommune: Lierne  
Bolignummer: H0101  
Dato: 29.07.2024 6:33:10  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1882

Kommunennummer: 5042  
Gårdsnummer: 32  
Bruksnummer: 38  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 186409868

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 10: 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: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### **Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### **Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

#### **Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Nabolagsprofil

Inderdalsveien 67

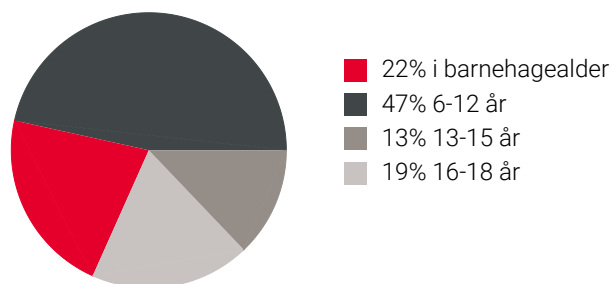
## Offentlig transport

 Karstein 12 min   
Linje 610 0.9 km

## Skoler

Sørli skole (1-10 kl.) 6 min   
62 elever, 5 klasser 6 km

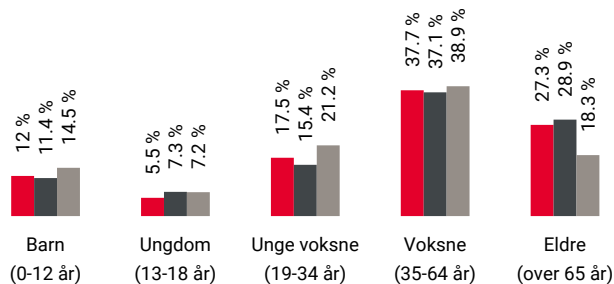
## Aldersfordeling barn (0-18 år)






## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Skåle	188	114
 Kommune: Lierne	1 309	835
 Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager



Sørli barnehage (1-5 år) 7 min   
21 barn 6.4 km

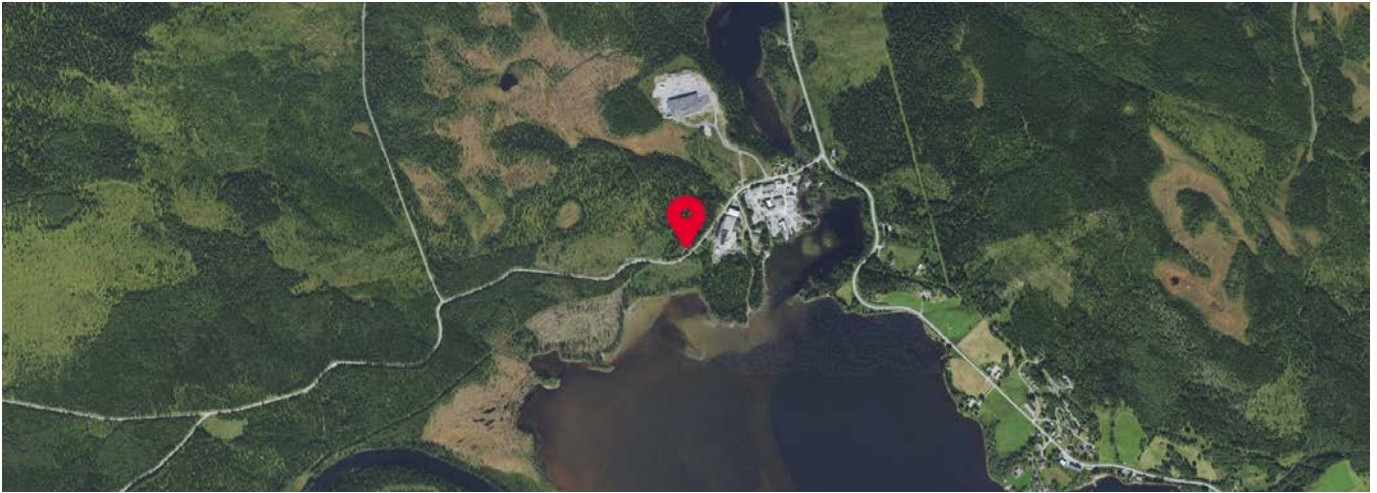
## Dagligvare

Matkroken Mebygda 6 min   
Post i butikk, PostNord 6.2 km

## Sport

 Jule fotballbane 3 min   
Fotball 2.1 km

 Kunstgressbane 9er 6 min   
Fotball 6.1 km



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

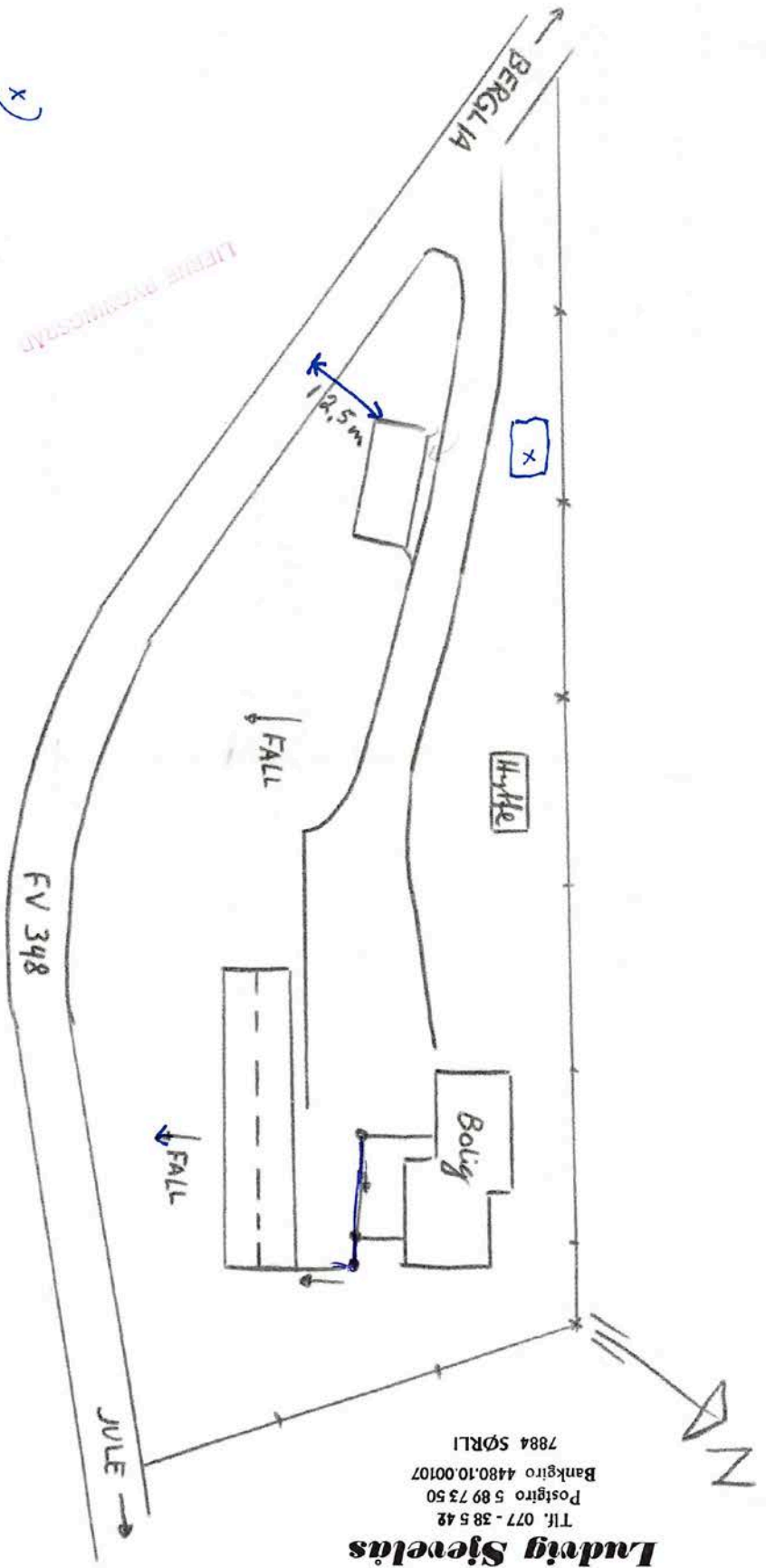


## Avgifter pr år vedr. eiendommen 32/38 i Lierne kommune

Renovasjonsavgift :	kr 6.245,-
Vannavgift :	kr 8.520,-
Slamavgift :	kr 3.017,50
Eiendomsskatt :	kr 1.512,-

24.08.2024

Maj Randi Gran

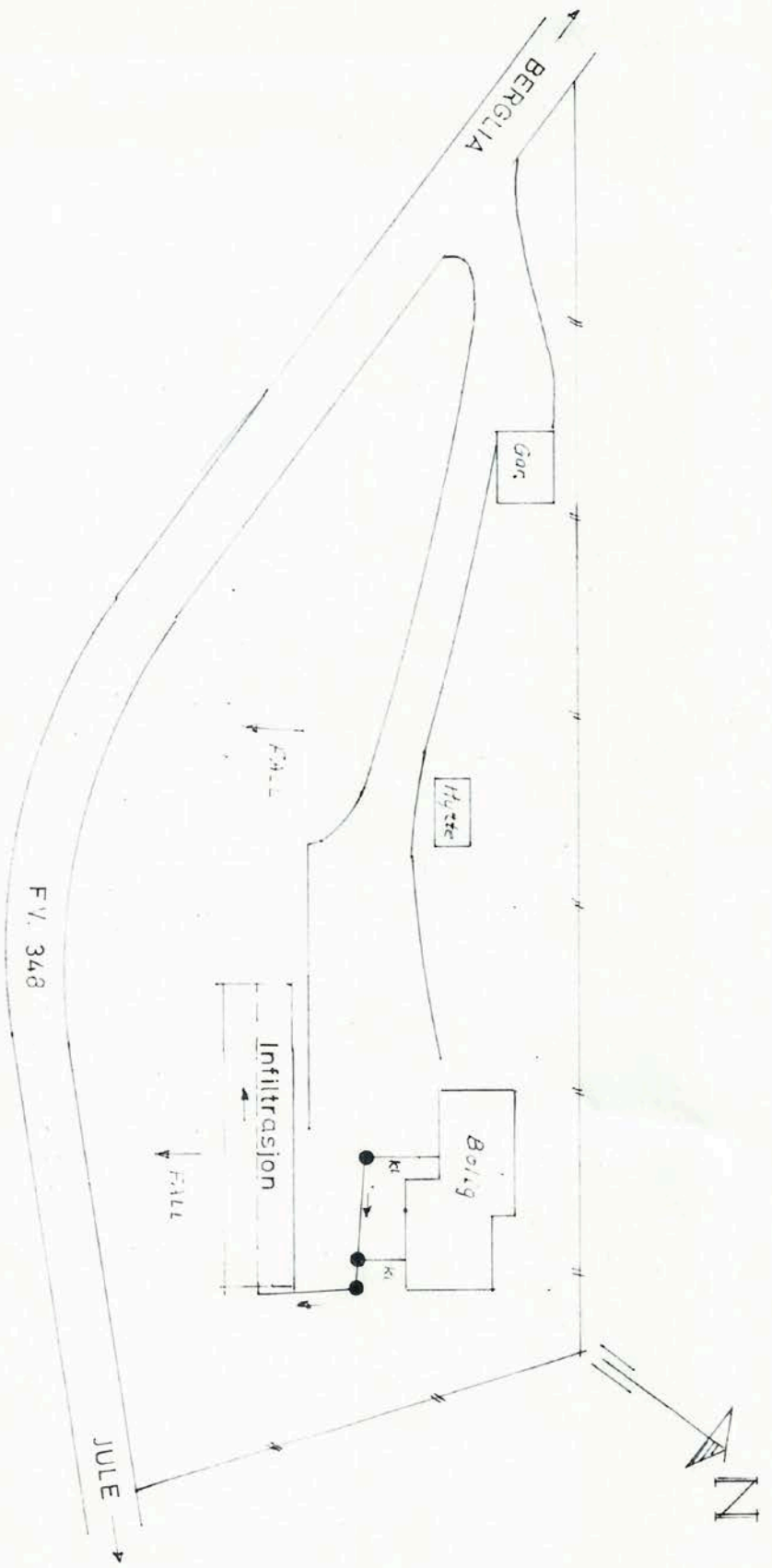


**Ludvig Sjøvelås**

Tlf. 077 - 38 5 42  
 Postgite 5 89 73 50  
 Bankgite 4480.10.00107  
 7884 SØRLI

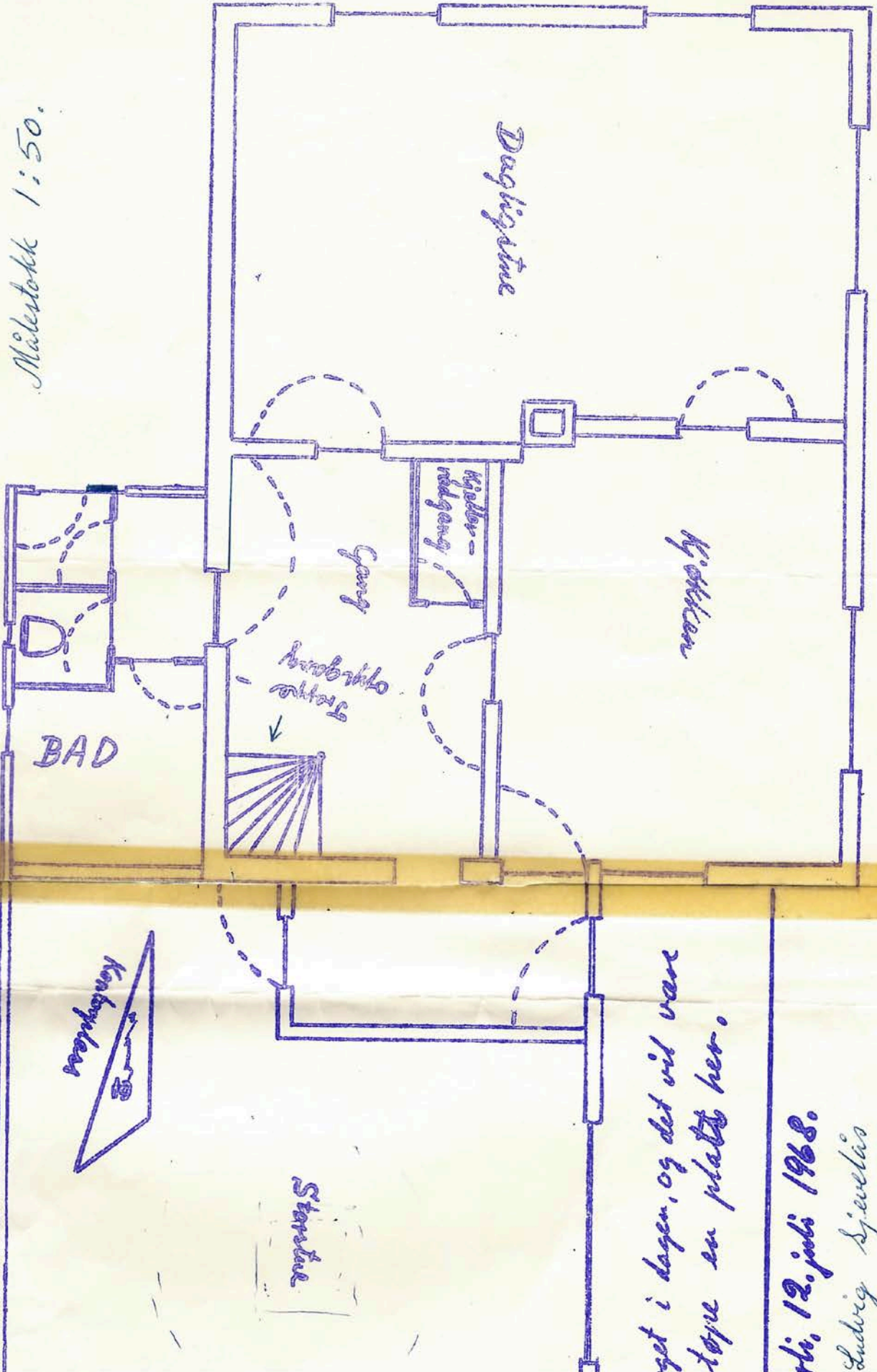
x) Den gamle garasjen skal her.  
 Den skal rives.

SITUASJONSKISSE  
 LUDVIG SJØVELÅS  
 SØRLI  
 MÅL 1:500



SITUASJONSKISSE  
 LUDVIG SJEVELÅS  
 SØRLI  
 MÅL 1:500

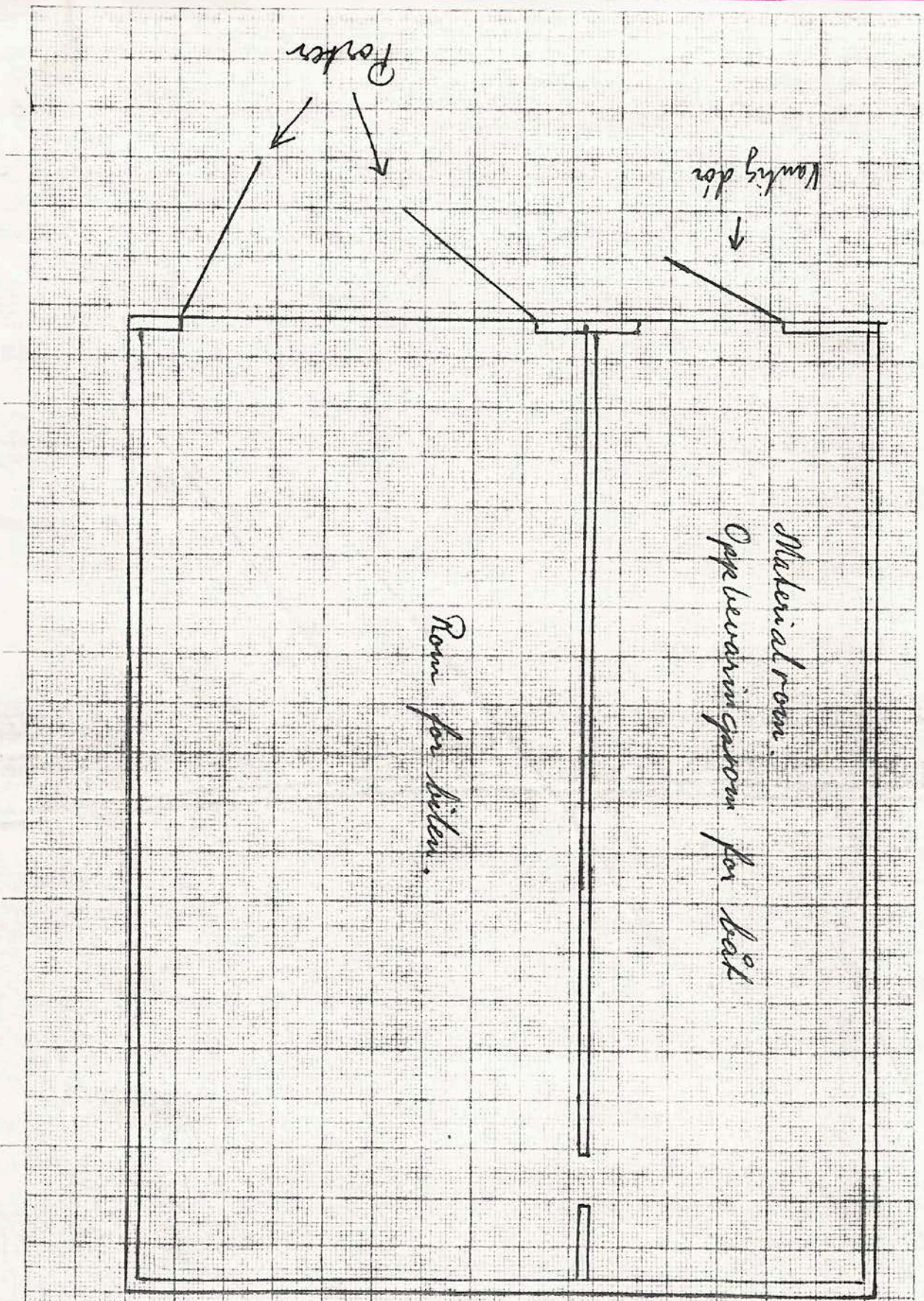
Målestokk 1:50.



set i dagen, og det vil være  
tøpe en platt her.

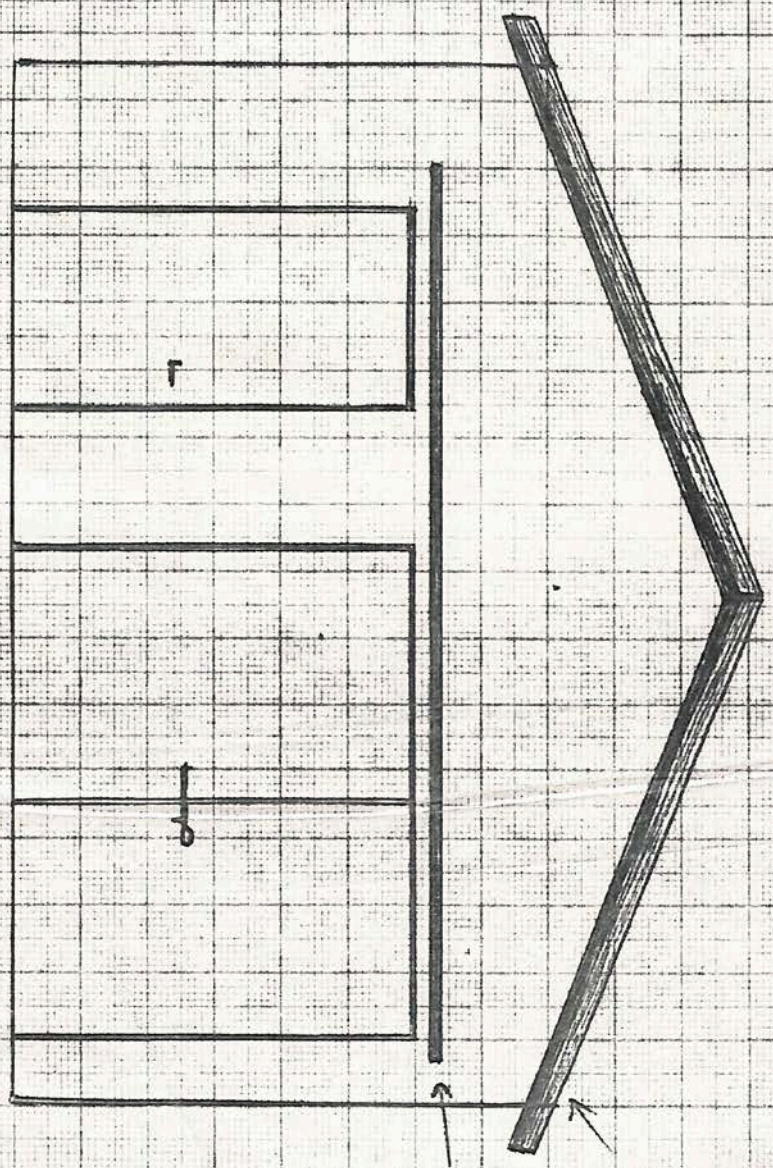
thi, 12. juli 1968.

Ludvig Sjøvelius



Sammenheng av gangene. Målestokk 1:30

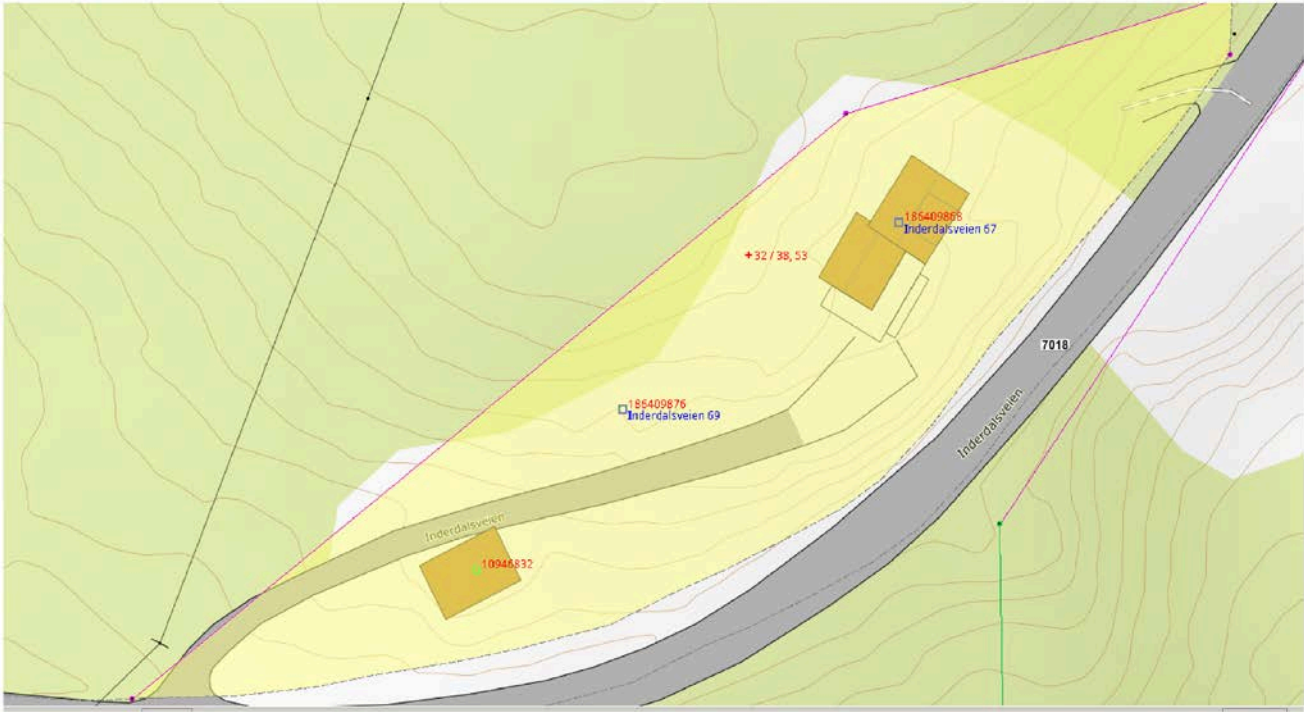
Målestokk: 1:30



Garasjen er bygd i  
 br. rødbrunt bord-  
 kledning.

Belysning  
 vannlodd

Garasjens  
 frontparti.







# Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Stadfestet av Kommunal- og moderniseringsministeren 5.8.2019

## 5 Bestemmelser

Juridisk bindende bestemmelser er tematisk listet opp og markert med **grå bakgrunn**, mens retningslinjer er gitt i *kursiv* tekst på hvit bakgrunn. Retningslinjene er ikke bestemmende men kun veiledende/retningsgivende og kan ikke brukes som hjemmel for vedtak. Retningslinjene er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

### 5.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner

I utgangspunktet gjelder kommuneplanens bestemmelser for alle tiltak i planområdet. For områder som er omfattet av gjeldende detaljregulering/eldre reguleringsplan/bebyggelsesplan går bestemmelsene i disse planene foran kommuneplanbestemmelsene.

*For eldre reguleringsplaner som ikke har fastsatt bygggrense eller bestemmelser om utnyttelsesgrad vil kommuneplanens bestemmelser gjelde.*

### 5.2 Plankrav (§ 11-9 nr.1)

I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1 og 20-2 (*tiltak som krever søknad og tillatelse*), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området er detaljregulert.

Tiltak på eksisterende bebyggelse og rivningssøknader er ikke omfattet av plankravet.

### 5.3 Utbyggingsavtale etter kap. 17 (§ 11-9 nr. 2)

Kommunens forventning til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede, jf. § 17-2.

### 5.4 Vann, avløp og veg (11-9 nr. 3)

*For fritidsbebyggelse i LNFR-spredd områder som skal ha innlagt vann vil §§ 27-1 og 27-2 i plan- og bygningsloven gjelde som hovedregel, jf. § 30-6.*

*Fradeling av eiendom til bebyggelse kan som hovedregel bare skje i samsvar med rammeplan for avkjørslar vedtatt av Nord-Trøndelag fylkeskommune, eller der hvor det allerede er en opparbeidet avkjørsel fra fylkesveien, eller hvor det er mulig å sikre atkomst via en allerede opparbeidet avkjørsel. Alternativt kan det gis tillatelse til ny avkjørsel hvis eksisterende avkjørsel saneres og knytter seg til den nye avkjørselen. I spesielle tilfeller kan det søkes om dispensasjon. Alle nye avkjørslar fra offentlig veg skal være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. Veglova §§ 40 til 43 (gjelder også kommunale veger).*

## 5.5 Rekkefølgebestemmelser (§ 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygging skje før nødvendig infrastruktur (*vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon/veg*) er tilstrekkelig utbygd.

## 5.6 Krav til bebyggelse og uteareal (§ 11-9 nr. 5, § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 2)

### Byggegrense

Der byggegrense ikke er vist i plankart gjelder følgende:

- a) Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsledning enn 4 meter.
- b) Byggegrense langs fylkesveiene følger en til hver tid gjeldende grense satt av vegmyndighetene.
- c) Byggegrense langs kommunal veg er 15 meter fra senterlinjen i vegen.
- d) Byggegrense mot vernet vassdrag er 100 meter. Innenfor LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse gjelder 50 meter byggegrense. Ved tiltak på eksisterende bebyggelse, som ligger nærmere enn 50 meter, gjelder eksisterende fasadeliv som byggegrense. Byggegrensen gjelder for strekningen fra østre enden av Sandsjøen og til grensen mot Grong i Sandøla, Klingervasselva, Ågårdselva og Djupvatnet i Sandølavassdraget og Holden, Holdelva, Lenglingen, Julestraumen, Ulen, Straumen, Rengen, Ingedalsåa, Holøla, Berglielva, Tortjønnå, Godtjønnå, Lemmentvatnet, Møkkeltjønnå, Grunntjønnå, Svarttjønnå, Fjelløya og Stugguvatnet i Sørlivassdraget. Byggegrensen gjelder for boliger, fritidsboliger og næringsbygg.
- e) Byggegrense mot vassdrag er 25 meter. Ved tiltak på eksisterende bebyggelse, som ligger nærmere enn 25 meter, gjelder eksisterende fasadeliv som byggegrense. Byggegrensen gjelder for Vestre- og Auster Rømmervatnet, Tverrelva, Kveliella, Gjeddtjønnå, Kvesjøen, Murusjøen og Leirbakkelva i Kvelia- og Muruvassdraget, Ingelsvatnet, Grubbtjønnå, Havdalselva, Litl-Tunnsjøen, Tunnsjøen, Litl-Limmingen, Limingen og Devikelva. Byggegrensen gjelder for boliger, fritidsboliger og næringsbygg.

### *Punkt b)*

*Byggegrense mot fylkesvei følger enhver til enhver tid fastsatt grense av fylkeskommunen.*

### *Punkt d) og e)*

*Tiltak på eksisterende bebyggelse omfatter også oppføring av uthus, garasje og anneks på bolig- og hyttetomter. Uavhengig av byggegrense skal flomfare vurderes ved bygging i vassdragsbeltet (inntil 100 m fra strandlinja eller bekke-/elvbredd). Byggegrensen mot vassdrag gjelder kun for de strekningene og de typer bygg/konstruksjoner som klart framkommer av bestemmelsen.*

### Utnyttingsgrad spredt boligbebyggelse

Fradeling av boligtomt kan kun skje i områder med eksisterende boligbebyggelse, dvs. maksimalt 500 m fra eksisterende bolighus.

Med områder med eksisterende boligbebyggelse må det forstås som området i en avstand av inntil 500 meter fra eksisterende bolighus. I tillegg må godkjent avkjørsel være oppfylt, jf. pkt. 5.4 andre ledd. Som hovedregel skal det ikke fradeles større tomter enn 5 dekar (5000 m<sup>2</sup>). Det er ikke anledning til fradeling av festepunkt for bygging av bolig, jf. § 26-1 som sier at det ikke må dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

Største samlet bebygd areal (BYA) er 25 % av tomtestørrelsen, med en maksimal grense på 500 m<sup>2</sup> BYA, inkludert garasje/uthus og parkeringsplass. Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Takoppløft eller ark på inntil ¼ av takflaten er tillatt uavhengig av maksimal gesimshøyde. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Anneks kan ha maksimalt ha et bebygd areal på 40 m<sup>2</sup> BYA. Anneks kan ha maksimal gesimshøyde på 3 m og maksimal mønehøyde på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

For eksisterende boligbebyggelse på festepunkt er største samlet bebygd areal (BYA) 250 m<sup>2</sup>.

Det er ikke anledning til fradeling av anneks.

Antall nye bygninger i planperioden:

Nr.	Navn	Antall		
		Boliger	Garasjer	Uthus
N1	Nordli vest (Vest for FV 342 og 765)	8	8	8
N2	Nordli øst (Øst for FV 342 og 765)	8	8	8
S1	Sørli nord <sup>1)</sup>	10	10	10
S2	Sørli sør <sup>2)</sup>	4	4	4

<sup>1)</sup> Øst for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

<sup>2)</sup> Vest for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

#### Utnytningsgrad spredt fritidsbebyggelse

Fradeling av tomt til fritidsbolig uten adkomst til vei kan kun skje i en avstand på 200 meter fra eksisterende fritidsbebyggelse. Fradeling av tomt til fritidsbebyggelse med adkomst til vei er 200 og 300 meter fra nærmeste vei, jf. plankartet.

Som hovedregel skal det ikke fradeles større tomter enn 2 dekar (2000 m<sup>2</sup>). Det er ikke anledning til fradeling av festepunkt for bygging av fritidsbolig, jf. § 26-1 som sier at det ikke må dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

Største samlet bebygd areal (BYA) er 15 % av tomtestørrelsen, med en maksimal grense på 175 m<sup>2</sup> BYA. For hyttetomt med veiadkomst økes samlet BYA med 15 m<sup>2</sup>, som er avsatt til parkeringsplass. Hytta kan maksimalt ha et bebygd areal på 130 m<sup>2</sup> BYA. Uthus kan

maksimalt ha et bebygd areal på 20 m<sup>2</sup> BYA. Med veiadkomst kan garasje/uthus ha et bebygd areal på 30 m<sup>2</sup> BYA. Anneks kan maksimalt ha et bebygd areal på 30 m<sup>2</sup> BYA. Hytte kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Anneks/garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

For eksisterende fritidsbebyggelse på festepunkt er største samlet bebygd areal (BYA) 150 m<sup>2</sup>.

Fritidsbebyggelsen skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger. Taket skal ha matt overflate.

Det er ikke anledning til fradeling av anneks.

*Største samlet bebygd areal (BYA) omfatter ikke oppføring av naust. For oppføring av naust se eget avsnitt under.*

Antall nye bygninger i planperioden:

Nr.	Navn	Antall			
		Hytter	Anneks	Uthus	Garasjer
N1	Nordli vest (Vest for FV 342 og 765)	7	7	7	7
N2	Nordli øst (Øst for FV 342 og 765)	7	7	7	7
S1a	Sørli nord <sup>1)</sup>	8	8	8	8
S1b	Sørli nord <sup>2)</sup>	7	7	7	7
S2	Sørli sør <sup>3)</sup>	7	7	7	7

<sup>1)</sup> Øst for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen fram til utløp Storåa.

<sup>2)</sup> Øst for Storå og nord for midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

<sup>3)</sup> Vest for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

#### Naust - Hovedvassdrag

Naust kan maksimalt ha et bebygd areal på 30 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal mønehøyde er 3,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Plasseringen av naust skal tilpasses terrenget og ha naturtilpassede farger. Taket skal ha matt overflate.

*Med hovedvassdragene menes: Limingen, Tunnsjøen, Ingjelsvatnet, Kvesjøen Murusjøen, Otersjøen, Skjelbreidvatnet, Mellomvatnet, Brattlandsvatnet, Laksjøen, Sandsjøen, Holden, Lenglingen, Ulen, Rengen og Stuguvatnet.*

#### Naust - Sidevassdrag

Naust kan maksimalt ha et bebygd areal på 20 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal mønehøyde er 2,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naustet skal være uisolert og uten vinduer. I tillegg til port er det anledning til å montere en (1) ekstra dør. Plasseringen av naust skal tilpasses terrenget og ha naturtilpassede farger. Taket skal ha matt overflate.

Med sidevassdrag mens vann som ikke er listet opp under hovedvassdrag (se avsnitt over).

Antall nye naustbygninger i planperioden:

Nr.	Navn	Antall
N1	Nordli vest (Vest for FV 342 og 765)	7
N2	Nordli øst (Øst for FV 342 og 765)	7
S1a	Sørli nord <sup>1)</sup>	8
S1b	Sørli nord <sup>2)</sup>	7
S2	Sørli sør <sup>3)</sup>	7

<sup>1)</sup> Øst for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen fram til utløp Storåa.

<sup>2)</sup> Øst for Storå og nord for midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

<sup>3)</sup> Vest for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

Flytebrygger

Maksimal størrelse på flytebrygger er 25 m<sup>2</sup>. Det er kun i hovedvassdragene det er tillatt å legge ut flytebrygger.

Med hovedvassdragene menes: Limingen, Tunnsjøen, Ingjelsvatnet, Kvesjøen Murusjøen, Otersjøen, Skjelbreidvatnet, Mellomvatnet, Brattlandsvatnet, Laksjøen, Sandsjøen, Holden, Lenglingen, Ulen, Rengen og Stuguvatnet.

Antall nye flytebrygger i planperioden:

Nr.	Navn	Antall
N1	Nordli vest (Vest for FV 342 og 765)	5
N2	Nordli øst (Øst for FV 342 og 765)	5
S1a	Sørli nord <sup>1)</sup>	3
S1b	Sørli nord <sup>2)</sup>	3
S2	Sørli sør <sup>3)</sup>	5

<sup>1)</sup> Øst for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen fram til utløp Storåa.

<sup>2)</sup> Øst for Storå og nord for midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

<sup>3)</sup> Vest for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

Spredt næringsbebyggelse

Største samlet bebygd areal (BYA) er 30 % av tomtestørrelsen, med en maksimal grense på 500 m<sup>2</sup> BYA. Ved bygging på festepunkt er største tillate bebygd areal 500 m<sup>2</sup> BYA. Det er krav om at det er sikret tilstrekkelig parkerings- og uteareal for drift av næringsvirksomheten. Næringsbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m og maksimal mønehøyde på 10,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Før det kan gis tillatelse til næringsbygg i områder med boligbebyggelse må det dokumenteres at virksomheten vil tilfredsstille gjeldende krav til støyforurensning, jf. T-1442/2012 Retningslinje for behandling av støy. Næringsvirksomhet med fare for luktforurensning må dokumentere at virksomheten forebyggende tiltak som hindrer sjenerende lukt.

Antall nye næringsbygg i planperioden:

Nr.	Navn	Antall
N1	Nordli vest (Vest for FV 342 og 765)	5
N2	Nordli øst (Øst for FV 342 og 765)	5
S1	Sørli nord <sup>1)</sup>	5
S2	Sørli sør <sup>2)</sup>	2

<sup>1)</sup> Øst for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

<sup>2)</sup> Vest for Fv 765 fram til X Tangenveien. Fra X Tangeveien følger grensen mellom S1 og S2 midtlinja på Lenglingen, Ulen og Rengen (inkludert elvene mellom vannene).

*Bestemmelsen er spesielt tiltenkt mindre næringsvirksomhet hvor geografisk plassering er vesentlig viktig for at drifta skal være gjennomførbar.*

#### Universell utforming

Gjeldende regler for universell utforming gjelder både for byggverk og uteområder.

*Kapittel 12 i TEK 17 setter krav om universell utforming av byggverk: Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i formkriften, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse (bevegelse, hørsel og syn).*

*Norsk standard (NS 11005) for universell utforming av opparbeidete uteområder skal bidra til at alle kan ta del i utendørsaktiviteter, friluftsliv, rekreasjon og sosialt samvær. Standarden omfatter uteområder i tilknytning til bygninger og anlegg, grønnstruktur, natur- og friluftsområder og samferdselsanlegg. Den er et viktig verktøy både for tiltakshavere, planleggere, prosjekterende og utførende.*

#### Kvelifjellet

Hensyn til reindriftas flyttlei skal ivaretas i detaljreguleringen. Innenfor felt H1 (jf. kartskisse datert 7. mars 2019) skal det etableres en buffersone mot det åpne myrarealet i nord.

Tilkomstvegen til felt H1 tillates ikke plassert i myrkanten, men legges nede i skråningen.

Miljøverdiene i planområdet skal kartlegges etter anerkjent metodikk ved utarbeidelse av reguleringsplan.

### 5.7 Miljø, fare, estetikk, m.m. (§ 11-9 nr. 6 og 7)

#### Støy

Bolig- og fritidsboligbebyggelse langs fylkesveiene skal tilpasses Statens vegvesen støysonekart, og ved behov skal det gjennomføres nødvendige byggetekniske

støyskjermingstiltak. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for gjennomføring av tiltak og ved detaljregulering.

### Estetikk og utforming

Ny bebyggelse og andre tiltak skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kulturminner, miljø og biologisk mangfold.

*Det er tillatt med gjenoppbygging, restaurering og oppgradering av eksisterende bebyggelse i samsvar med gjeldende bestemmelser.*

*Utvalgt kulturlandskap Kvelia er ikke et verneområde, men skal ivareta kulturlandskap som er opparbeidet i tidligere tid og nåtid. Arealet skal brukes aktivt, men på en slik måte at eksisterende verdier ivaretas.*

### **5.8 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift § 11-11 nr. 5 a og b)**

Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser, eller i intern strid med formålene.

*Landbruk pluss/stedbunden næring defineres til å være i samsvar med landbruksformålet i LNFR. Landbruk pluss/stedbunden næring er relativt snevre begrep. Næringsrettede tiltak som er tilknyttet ressursene på en landbrukseiendom, men som ikke kan defineres som Landbruk pluss/stedbunden næring behandles som dispensasjonssak. For skogshusvære, seterbebyggelse og gjeterbu må det dokumenteres et driftsmessig behov før oppføring av nye bygg eller utviding av eksisterende kan gjennomføres.*

*Tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv defineres til å være i samsvar med friluftslivsformålet i LNFR. Eksempler: Tilrettelagte bål-/grillplasser med mindre åpen gapahuk. Fiskeplasser universelt tilrettelagt for funksjonshemmede. Kloppegging av bløte partier og enkle bruer på viktige og mye brukte ferdselsårer. Lista er ikke uttømmende.*

### Spredt bebyggelse

Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse kan bare skje innenfor arealformål LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse som er markert i plankartet og i samsvar med pkt. 5.6.

Bebyggelse og adkomstveger kan ikke plasseres på dyrka jord.

Spredt bolig- og næringsbebyggelse kan kun oppføres i tilknytning til vei. Næringsbebyggelse som ikke har behov for bilvei behandles som dispensasjonssak.

### Bruksendring landbruksbygg

Det kan gis bruksendring for landbruksbygg for tilleggsnæring. Det kan også gis bruksendring til ny næringsvirksomhet når det ikke lenger er ordinær landbruksdrift på eiendommen.

*Bruksendringen må ikke være til hinder for drifta av landbrukseiendommen eller drifta av dyrkajorda på eiendommer hvor det ikke lenger er ordinær landbruksdrift.*

### **5.9 Verneområder**

I verneområdene er det tillatt med tiltak som er i samsvar med verneforskrift og/eller forvaltningsplan, når de i tillegg er i samsvar med bestemmelsene til arealdelen av kommuneplan.

*Med verneområder menes det nasjonalparker, naturreservat, landskapsvernområder, etc. Områdene pkt. 5.12 gjelder for skal arealmessig være definert i plankartet med verneformål. Før søknader om tiltak behandles etter plan- og bygningsloven skal det søkt og være innvilget tillatelse, med hjemmel i verneforskriften/forvaltningsplan, til gjennomføring av tiltaket. Alternativt kan saken behandles parallelt med behandlingen etter verneforskriften.*

### **5.10 Sikringssone – Sikring nedslagsfelt drikkevann**

Tiltak som forurenser drikkevannet direkte eller indirekte tillates ikke.

Bruk og lagring av naturgjødsel kan kun skje på en slik måte at det ikke medfører forurensning av drikkevann.

Alle tankanlegg med forurensende innhold skal ha en konstruksjon som samler opp innholdet ved en eventuell lekkasje.

*Hvert enkelt tiltak må individuelt risiko vurderes i forhold til tiltakets karakter og omfang.*





# Risikorapport

Adresse:

5042-32-38-0-0

Inderdalsveien 69, 7884 SØRLI

Rapport generert:

16. juli 2024



## Risikorapport

**108**

Vurderte kartlag

**9**

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (9)



Flom aktsomhets-  
områder



Friluftslivsområde  
kartlagt

**86**  
**Rn**

Radon



Nær truet  
punkt



Arealressurskart



Arealressurskart  
grunnforhold



Rødlistet art  
Nær truet



Rødlistet art  
Sårbar



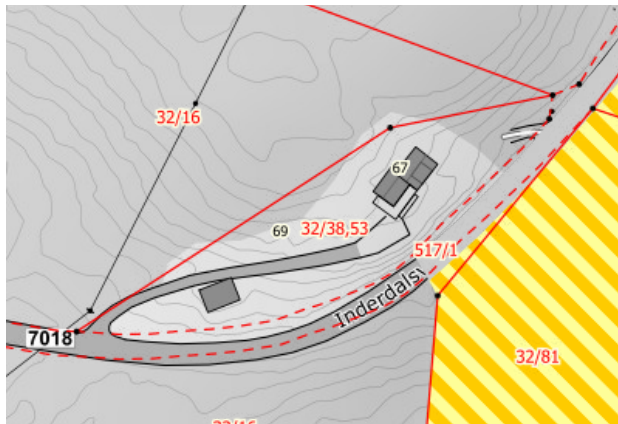
Rødlistet art  
Kritisk truet



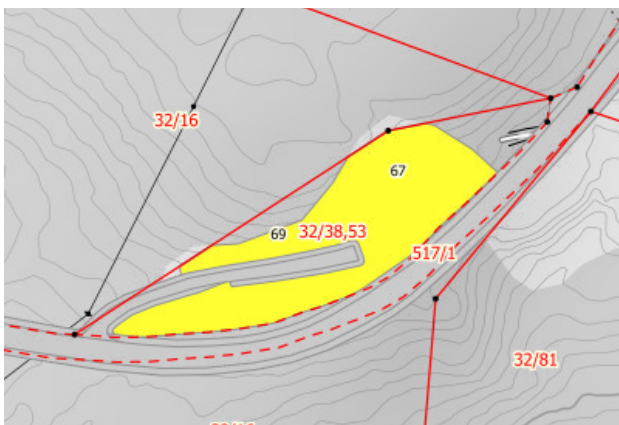
## Kartoversikt



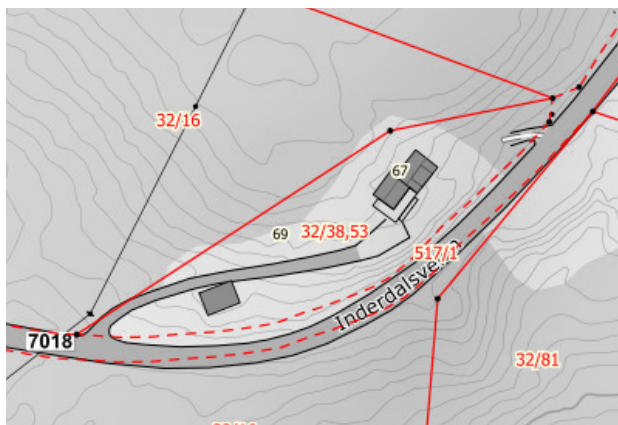
Satellittfoto



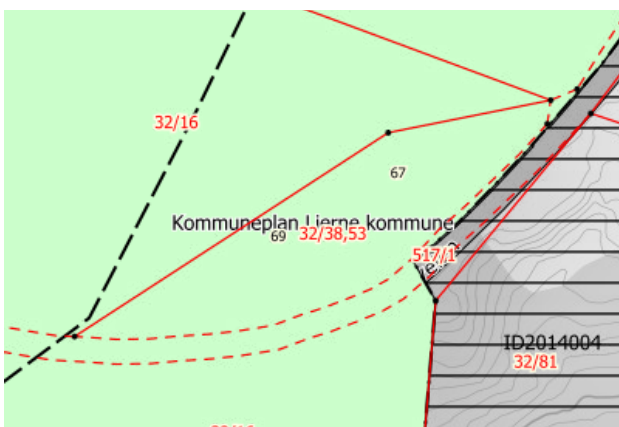
Reguleringsplaner



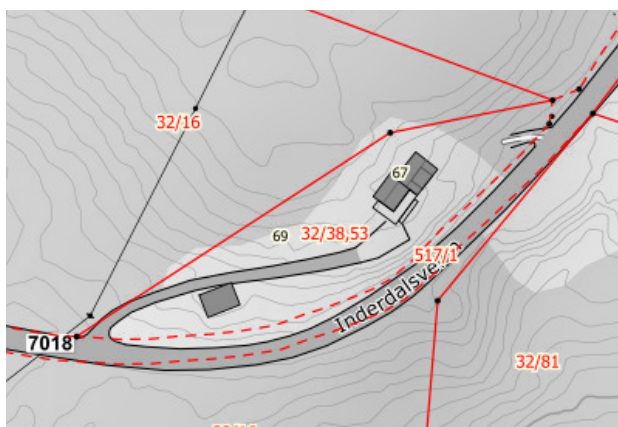
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

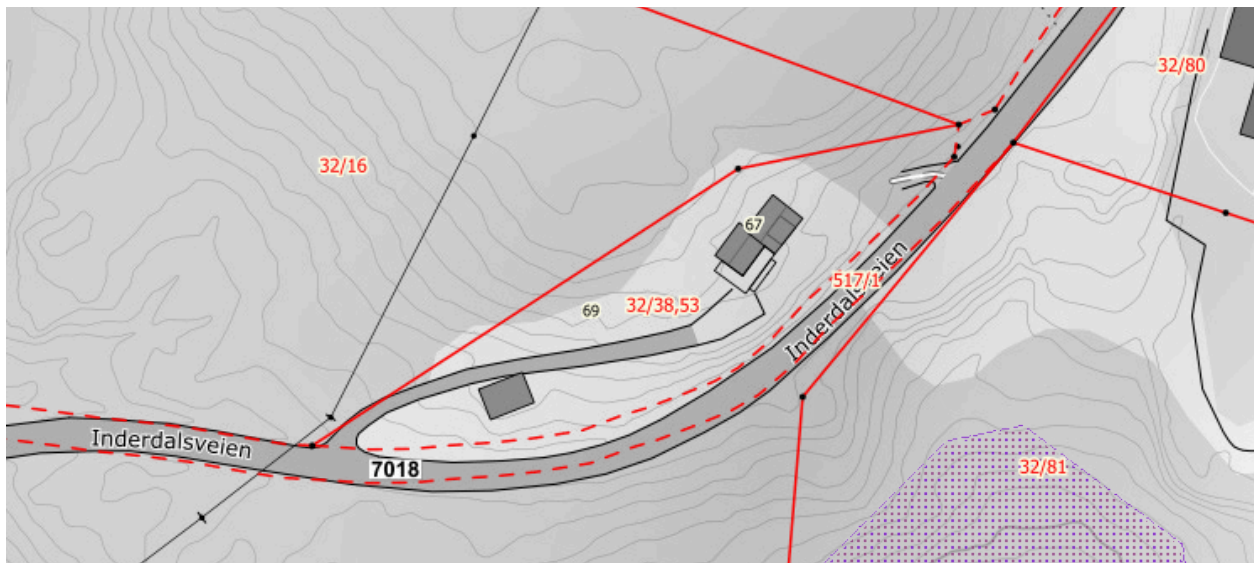


Kommunedelplan



## Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

### Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

### Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.



## Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

### Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

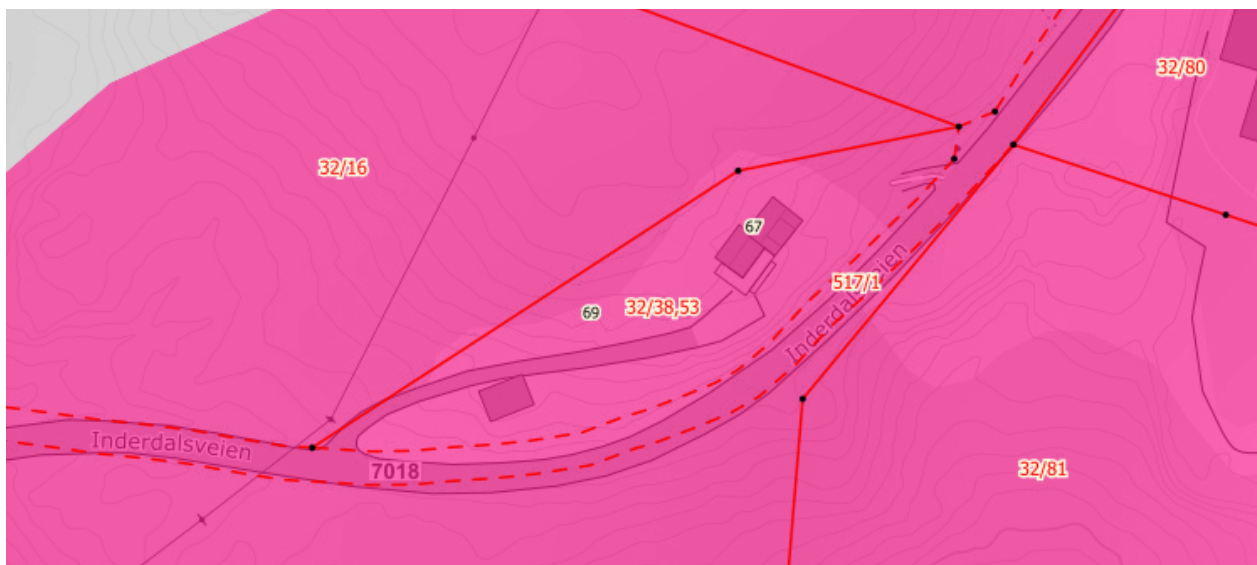
### Kjekt å vite

Siden friluftslivsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.



## Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

### Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

### Kjekt å vite

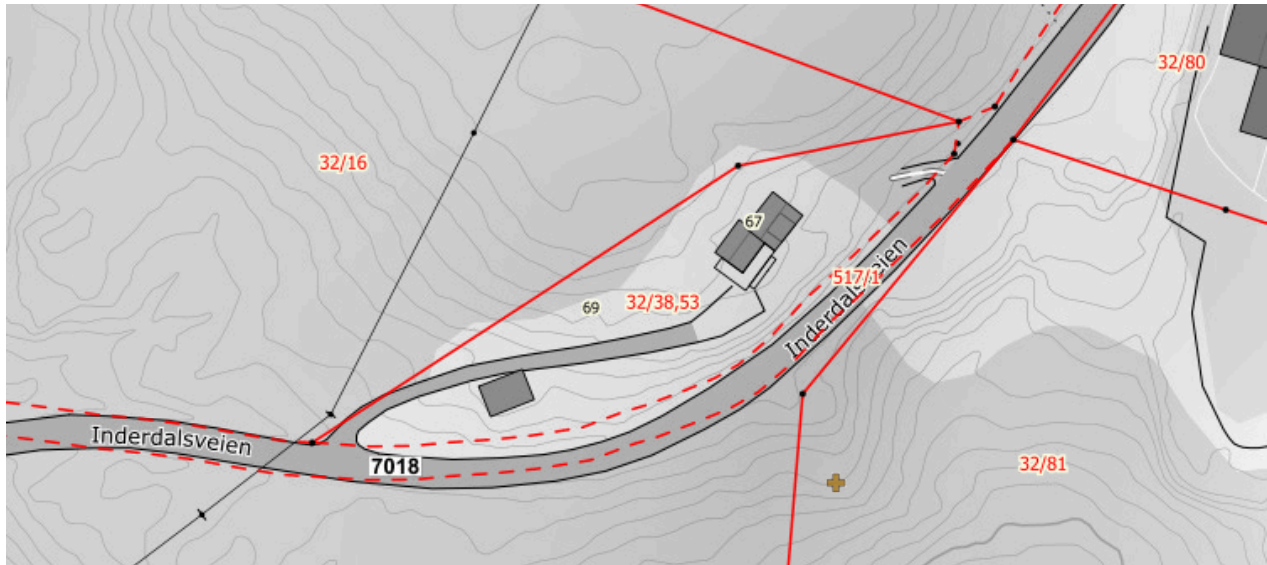
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



## Punkter: Nær truet (NT) i Norsk Rødliste

Miljødirektoratet



✚ Nær truet (NT) i Norsk Rødliste

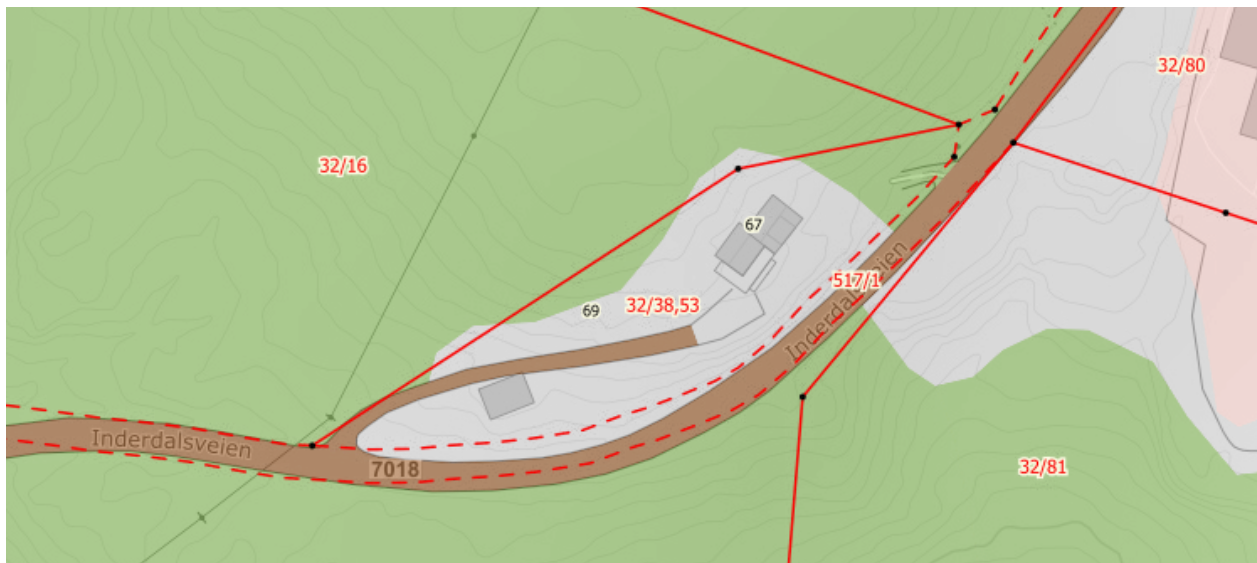
### Om kartlaget

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier. Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.



## Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

### Om kartlaget

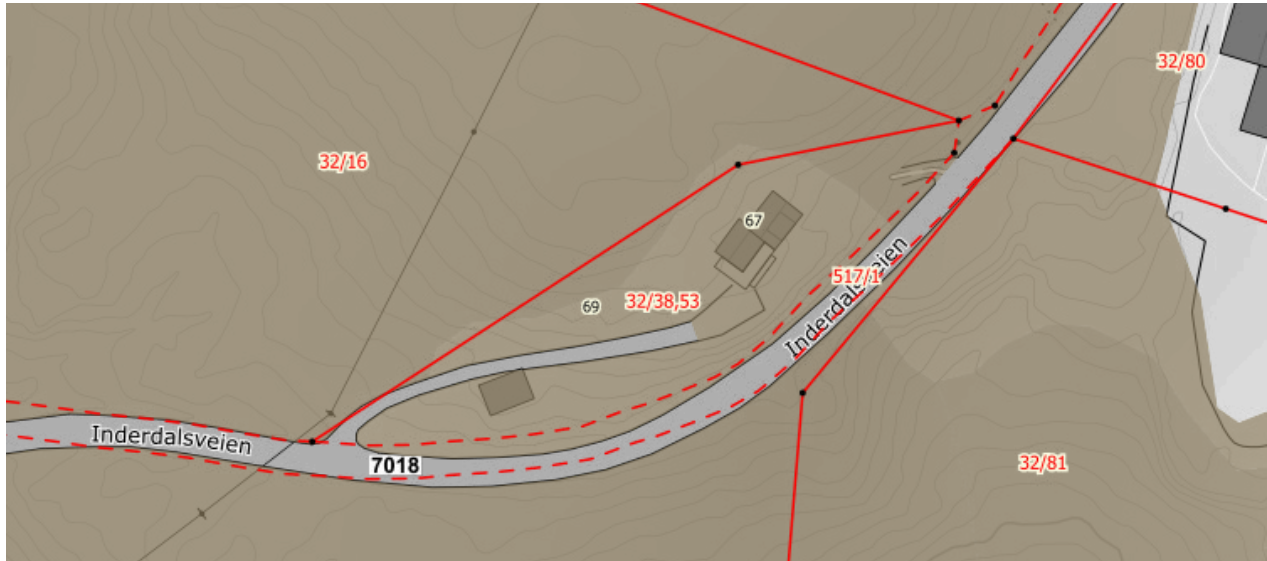
Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.





## Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



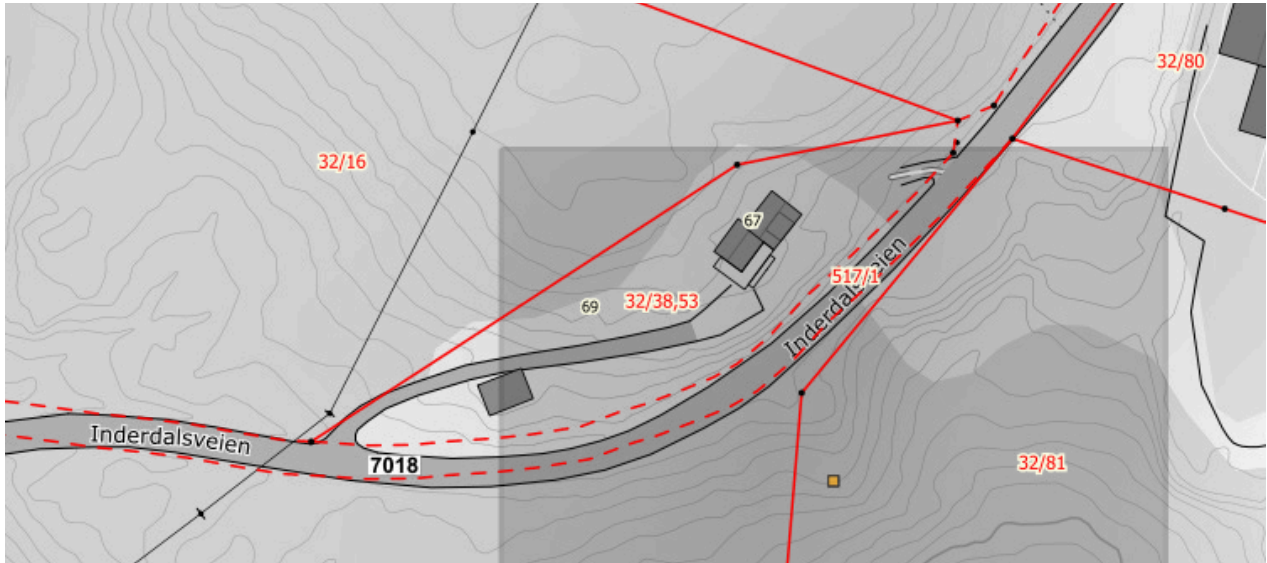
■ Konstruert ■ Organiske jordlag ■ Jorddekt ■ Grunnlendt ■ Fjell i dagen ■ Blokkmark

### Om kartlaget

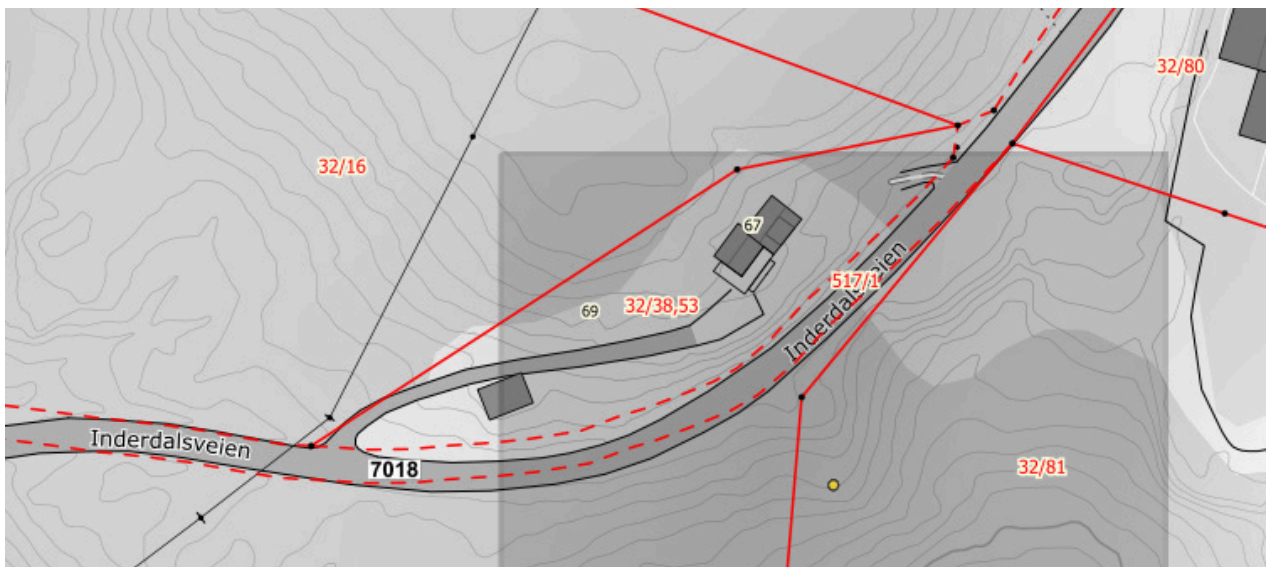
Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



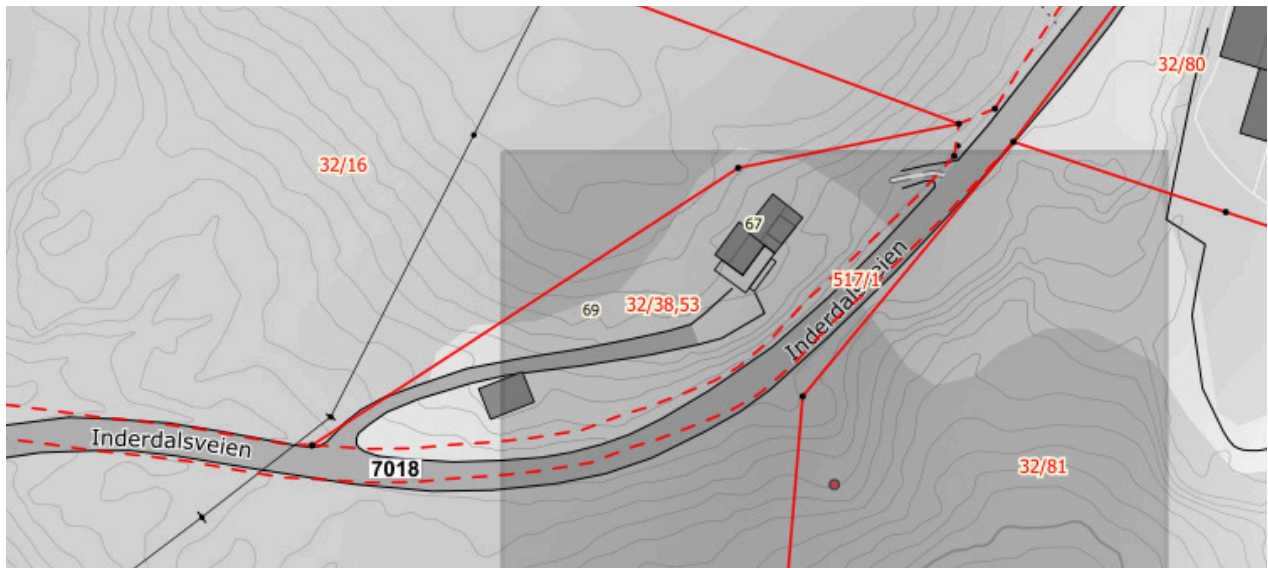
## Rødlistede arter



■ Nær Truet (NT)



● Sårbar (VU)



● Kritisk truet (CR)

## Om kartlaget

Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som er vurdert å ha en risiko for å dø ut fra Norge. Artene på Rødlista er gruppert og rangert i ulike kategorier. Hver kategori sier noe om hvor høy risiko artene har for å dø ut, hvis de rådende forhold vedvarer. Du kan lese mer om rødlista for arter på <https://artsdatabanken.no/rodlisteforarter2021/Rodlistahvahvemhvorfor>.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Inderdalsveien 67  
7884 SØRLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hofstad**Oppdragsnummer:****Telefon:** 417 87 200  
**E-post:** oyvind.hofstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### GRONG:



**SOLVEIG OLEA  
FLAAT-SOLBERG**

Avdelingsbanksjef  
Tlf. 930 06 373  
sof@grong-sparebank.no



**CHRISTOFFER  
K. PETERSEN**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 468 09 973  
cpe@grong-sparebank.no



**HANNE  
VAN HOOFT**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 974 98 390  
hvh@grong-sparebank.no



**MARKUS WANG  
BENJAMINSEN**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 971 76 973  
mbe@grong-sparebank.no



**ANNELI  
BRONN WELO**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 04 398  
awe@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

**aktiv.**  
Tar deg videre