

An aerial photograph of a property in Inderøy, Norway. The main house is a dark brown wooden building with a gabled roof and a chimney. To its left is a smaller wooden outbuilding with a brown door. The property is surrounded by lush greenery, including tall evergreen trees and deciduous trees with autumn foliage. In the background, a red-roofed building is visible on a hill, and a body of water stretches across the horizon under a clear blue sky.

aktiv.

Harevegen 12, 7670 INDERØY



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Omkostn.: Kr 53 600,-
Total ink omk.: Kr 2 143 600,-
Selger: Marte Martinussen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 158/216 kvm
Tomtstr.: 1537.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 40
Oppdragsnr.: 1708250265

Sandvollan- Praktik bolig med hoveddelen på en flate. Garasje. 2 stabbur. Stor selveiertomt

Flott eiendomm med hoveddelen på en flate
Garasje og stabbur
Attraktiv beliggenhet
Stor selveiertomt som er pent opparbeidet og beplantet
Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	69
Energiattest	72
Kommunale avgifter	78
Innherred Renovasjon	79
Kommunal tilknytning	80
El-rapport Tensio	81
Feierapport	82
Matrikkelrapport	83
Bygningsskisser	86
Byggemeld	98
Planopplysninger	126
Kart	128
Områdeanalyse	135
Nabolagsprofil	145
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 216 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 m² Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6

1. etasje

BRA-i: 123 m² Bod, bod 2, bod 3, bod 4, toalettrom, gang, vaskerom, bad, gang 2, soverom, soverom 2, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse- og balkongareal

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

Det er forevist tegninger, men boligen fremstår ikke som på tegningene. I tillegg er kjeller utgravd, noe som heller ikke fremkommer av tegninger. Det er ukjent om disse endringene er byggesøkt/opplyst om. Dette bør undersøkes og avklares. Det er bare deler av kjelleren som har en takhøyde som gjør at arealet regnes som målbart. Det er vanskelig å måle dette nøyaktig da kjellergulvet er meget ujevnt. Oppgitt areal i kjeller er derfor å regne som ca.

Hagebod:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Arealet i boden regnes ikke som målbart pga lav takhøyde.

Garasje:

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

Det foreligger forskjellige tegninger der et sett er av bare garasjen. Disse stemmer ikke med hvordan garasjen er oppført. Garasjen kommer også frem på en fasadetegning der både bolig og garasje er tegnet inn. Fasaden på den tegningen stemmer med hvordan garasjen er oppført, men om det øvrige (plantetegninger) stemmer er ukjent. Ser også på den tegningen der fasaden stemmer at den er godkjent først i 1993, selv om tegningene er fra 1974.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1537.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er formflat/svakt skrånende. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Eiertomt på ca. 1537,50 kvm.

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

Beliggenhet

Harevegen 12 ligger på Sandvolla i Inderøy kommune, et område som tilbyr en rolig og familievennlig atmosfære. Beliggenheten gir enkel tilgang til både Steinkjer sentrum, som ligger ca. 12 km unna, og Straumen, som er ca. 11 km fra eiendommen.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det flere alternativer tilgjengelig. Bussholdeplassen ved Gangstadkorsen er kun 3 minutters gange fra eiendommen, hvor du kan ta busslinjene 455, 640, 722, og 723. Sparbu stasjon ligger 9 minutters kjøring unna og tilbyr togforbindelser med linje R70.

Familier med barn vil sette pris på nærheten til skoler og barnehager. Sandvollan skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger bare 14 minutters gange unna. Inderøy ungdomsskole og Inderøy videregående skole er henholdsvis 11 og 9 minutters kjøretur fra eiendommen. For de yngste barna er Sandvollan barnehage en kort 16 minutters spasertur unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Prix Sandvollan kun 3 minutters gange fra boligen. For de som ønsker å holde seg aktive, tilbyr Sandvollan skole fasiliteter for ballspill og fotball, og ligger bare 14 minutters gange unna. Fresk Treningssenter er også tilgjengelig innen 10 minutters kjøring.

Området er ideelt for de som ønsker en kombinasjon av landlig ro og nærhet til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1970. Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke synlige. Bygningen har en grunnmur av betong og lecablokker. Dreneringen er fra byggeåret 1970. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning. Deler av den utvendige kledningen ble skiftet i forbindelse med vindusbytter i perioden 2005 til 2007. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillerne i boligen er konstruert som et trebjelkelag. Gulvet i kjelleren er støpt for hånd. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Vinduene på vaskerom, toalettrom og i kjeller, samt sidefeltet til ytterdøren, er fra byggeåret. Øvrige vinduer er datostemplet 2005, 2006 og 2007. Hovedytterdøren er i teak, mens boddøren og balkongdøren er malte tredører. Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Eiendommen inkluderer en dobbel garasje med støpt dekke og yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende panel. Garasjen har et saltak tekket med dekra takpanner. Det er også en hagebod/anneks som står på

pilarer, med vegger i treverk kledd med liggende villmarkspanel og et saltak med torv. En annen hagebod har vegger i treverk, utvendig kledd med liggende panel og et saltak tekket med torv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det registreres noe mose på tekkingen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

· Undertaket er misfarget.

Isolasjon stenger stedvis for lufting ved raft, noe som begrenser ventileringen av loftet. Det registreres fuktmerker ved pipen. Pipen helt nede ved raft, og mtp på sikkerhet og risiko forvå påføre underliggende konstruksjoner skader, har ikke undertegnede beveget seg helt ut til fuktmerkene for å foreta fuktmåling. Det registreres spor etter mus.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Kjellervindu har betydelig slitasje og fuktskader.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Balkongdør tar i karm/terskel. Boddør er ikke egentlig en ytterdør. Balkongdør og boddør har betydelig værslitasje. Boddør tetter ikke godt mellom karm og dørbord.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis betydelig slitasje på terrassebord og stedvise råteskader på terrassebordene. Det er en del værslitasje på rekkverk.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det registreres enkelte løse vridere/slitte låsekasser.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det registreres spor etter mus i boligen. Det er ikke mulig å fastslå omfanget av et eventuelt museproblem uten nærmere undersøkelser.

- Våtrom - Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det registreres misfarging på himlingsplater.

Tapetskjøter har delvis løsnet.

- Våtrom - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er påvist skader på innredning.

Den ene dusjdøren har løsnet fra nedre skinne.

- Våtrom - Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Spesialrom - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: · Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske Installasjoner - Elektrisk anlegg

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det måles høye fuktverdier i treverk i kjelleren, og det registreres kalk/saltutslag på muroverflater.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

· Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

· Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er registrert bruk av plast bak panel på grunnmur under terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning da det kan føre til magasinering av fukt.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Generell

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

- Våtrom - Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluk fra dør til soverom, og det er bare 10 mm fall til sluk fra dør til stue.

Det er etablert en egen dusjnasje med en høy list på gulvet. Denne listen vil hindre lekkasjevann i å nå sluk.

Det registreres noe svertesopp i mykfuger ved gulv i dusjsonen.

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er en lekkasje på toppkoblingen til berederen, og det er urr/rust i området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: 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.

Innhold

Etasje:

BRA-i 123 kvm: Toalettrom, vaskerom, bad, kjøkken, stue, 2 ganger, 2 soverom og 4 boder

TBA 40 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 35 kvm: 6 boder

Hagebod:

BRA-e 11 kvm: Soverom

Garasje:

BRA-e 47 kvm: Garasje

Standard

Bad

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og tapet, og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med en innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Ventilasjonen er naturlig. Eier informerte om at endring fra badekar til dusj ble utført i ca. 2015. Badet har et eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Innvendige overflater

Gulv: Gulv av laminat, furu og belegg.

Vegger: Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Innvendige tak har himlingsplater.

Overflatene har normal bruksslitasje med tanke på alder. Overflater i kjelleren er ikke medtatt.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2011.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod. Anlegget har åpen installasjon.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og monterte røykvarslere.
- Andre installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Alder på varmepumpen er ukjent.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Det er etablert nytt vanninntak, men det er ukjent når dette ble gjort. Det er ukjent om avløpsrør er skiftet etter byggeår.
- Drenering: Dreneringen er fra 1970.

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.

Selger opplyser at følgende står igjen ved overtakelse:

Buret (i hagen):

Seng og skap blir med på salget.

Stabburet:

Alt av hagemøbler

Kjeller:

Det som ligger i kjelleren blir med på salget

Stort soverom:

Seng

Lite soverom/kontor:

Sengebenk, skrivepult og kontorstol

Kjøkken:

Hvitevarer

Vaskerom:

Vaskemaskin og tørketrommel.

Matbod:

Fyseboks

Innvendig vedbod:

Alt som er der

Utvendig plankebod bak hus:

Alt utenom trillebår og villmarkspanel

Garasje:

Alt av maling og malingsutstyr

Alt medflgende står igjen uten noen form for garanti

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

2015:

- Eier informerte om at det tidligere har vært et badekar der dusjen er. Hun antok at endring fra badekar til dusj ble utført i ca 2015.
- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Toalettrom.

2011:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2010:

- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
- Det er etablert takrenner og beslag i metall.

2007:

- Deler av utvendig kledning er skiftet i forbindelse med vindusbytter i perioden 2005 til 2007.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Øvrige vinduer er datostemplet 2005, 2006 og 2007.

O:

- Det er etablert nytt vanninntak, men når det ble gjort er ukjent.

Parkering

På egen gårds plass og i dobbelgarasje

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Boligen selges slik den fremstår på visning uten videre utvasking, boligen leveres men inventar som beskrevet

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 090 000

Kommunale avgifter

Kr 12 772

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 2300. Forbruksavgift kr 20,23pr m3. Priser eks mva

Avløp: kr 2250. Forbruksavgift kr 32,80pr m3. Priser eks mva

Innherred Renovasjon: kr 4701,25

Branntilsyn, feiing: kr 891,00

Eiendomsskatt: kr 2630,00

Eiendomsskatt

Kr 2 630

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 472 501

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 890 003

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 197, bruksnummer 40 i Inderøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 23.02.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 602 på stua og i kjelleren

Skorstein 2 og ildsted

Siste feiing: 23.02.23 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Ildsted som er registrert på skorsteinen: åpen peis på stua

Siste tilsyn: 13.10.25 Neste tilsyn: 2030. Årsgebyr for feiing og tilsyn er 891.-.

Avvik som er registrert:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ildsted er uttett i skjøter og må ikke benyttes før den er satt i forskriftsmessig stand. Anbefaler å fjerne ildstedet og tette røykrørshullet forskriftsmessig.

Uttett ildsted i kjelleren fører til falskluft fra ildsted til skorstein, som kjøler ned røykgasser og kan føre til beksot dannelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5053/197/40:

14.07.1970 - Dokumentnr: 3103 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5053 Gnr:197 Bnr:20

19.03.1976 - Dokumentnr: 2002 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1729 Gnr:197 Bnr:89

11.01.2007 - Dokumentnr: 264 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1729 Gnr:197 Bnr:72

01.01.2018 - Dokumentnr: 20226 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1756 Gnr:197 Bnr:40

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av enebolig på Gangstadhaugen tomt nr 39".

Det foreligger Bygningsanmeldelse for "enebolig type Rødland b på tomt nr. 39 på Gangstadhaugen", datert 17.08.1970.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "garasje med overbygget klesheng på tomt nr. 39", datert 16.12.1974.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "bygg av garasje med overbygd gårdsrom og endring av carport på eiendommen gnr. 197 bnr. 40", datert 29.05.1985.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "tilbygg av veranda til bolig på eiendommen gnr. 197 bnr. 40", datert 08.06.1993.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Gangstadhaugen (plan-ID 1971001), som er en eldre reguleringsplan.. 01.10.1971

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2034, med ikrafttredelse 06.03.2023. Hele arealet på 1 537 kvm er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, med områdenavn B.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H550 for landskap, i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

FKB-AR5, Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder, Løsmasser N50/N250, Marin grense, Mulighet for marin leire, Naturtyper i Norge - landskap, Naturtyper på land (NiN), Tettsteder, Veg senterlinje Elveg 2.0

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

53 600 (Omkostninger totalt)

69 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 143 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 159 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 162 300 (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 53 600

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 250 Digital annonsering
1 875 Gebyr for betalingsutsettelse

6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 000 Tilretteleggingsgebyr
1 875 vederlag overtakelse
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg fotograf
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 97 700

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

31.10.2025



















Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Harevegen 12, 7670 INDERØY



INDERØY kommune



gnr. 197, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 21983-1139

Referansenummer: AJ7757

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

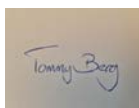
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1970.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Det opplyses om at inspeksjon er foretatt fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige. Dette fører til at inspeksjon har sine begrensninger og uoppdagede avvik kan forekomme.
Det knyttes usikkerhet til alder på takkingen da eier/fullmaktshaver ikke har bebodd boligen, men hun antar at årstall er ca riktig.
Undertegnede har ikke annen informasjon enn dette å gå ut i fra.
Det er etablert takrenner og beslag i metall.
Det opplyses om at inspeksjon er foretatt fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige. Dette fører til at inspeksjon har sine begrensninger og uoppdagede avvik kan forekomme.
Det knyttes usikkerhet til alder på takrenner, nedløp og beslag da eier/fullmaktshaver ikke har bebodd boligen, men hun antar at årstall er ca riktig. Undertegnede har ikke annen informasjon enn dette å gå ut i fra.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå med stedvis stikkprøver i bordkledningen for å avdekke råte/skader. Det er tatt stikkprøver med tanke på lufting og musetetting av konstruksjonen. Dette punktet inkluderer også vindskier på boligen.
Deler av utvendig kledning er skiftet i forbindelse med vindusbytter i perioden 2005 til 2007. Opplyst av eier.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vindu av kobla glass på vaskerom, toalettrom og i kjeller. Disse er fra byggeår.
Sidefelt til ytterdør er fra byggeår.
Øvrige vinduer er datostemplet 2005, 2006 og 2007.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt boddør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Normal bruksslitasje med tanke på alder.
Overflater i kjelleren er ikke medtatt da det i all hovedsak er grove overflater, og disse delvis er omhandlet i «Rom under terreng» i rapporten.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i kjelleren er ikke kontrollert for retningsavvik da dette er gravd ut for hånd og støpt. Kjellergulvet har store skjevheter pga dette.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjelleren og på stuen, sotluke/feieluke i kjelleren.
Gulvet er av betong, er av furu og har belegg. Veggene har betong/mur og panel.
Det er ikke foretatt hulltaking da det anses som unødvendig pga synlige avvik.
Det er etablert en plassbygd kjerletrapp.
Innvendig har boligen finerdør.

Potensielt mus i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier informerte om at det tidligere har vært et badekar der dusjen er. Hun antok at endring fra badekar til dusj ble utført i ca 2015.
Veggene har fliser og tapet. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør til soverom er 0 mm, fall fra dør til stue er ca 10 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet kan brukes som det fremstår i dag, men ved en bruksendring som medfører at overflater utsettes for fritt vann må rommet renoveres da overflatene ikke vil tåle belastningen av fritt vann.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke er utsatt for fritt vann, og fuktskader er derfor svært lite sannsynlige.
Det er likevel foretatt søk med kapasitiv fultmåler på rommet, uten å registrere tegn til avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer bortsett fra oppvaskmaskin.
Det knyttes usikkerhet til årstall på kjøkkeninnredningen da eier/fullmaktshaver ikke har bebodd boligen, men hun antar at årstall er ca riktig. Undertegnede har ikke annen informasjon enn dette å gå ut i fra.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Det knyttes usikkerhet til årstall på rommet da eier/fullmaktshaver ikke har bebodd boligen, men hun antar at årstall er ca riktig.
Undertegnede har ikke annen informasjon enn dette å gå ut i fra.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Alder på varmepumpen er ukjent da den ikke er merket med produksjonsår.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere

Beskrivelse av eiendommen

bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1970.

Bygningen har grunnmur av betong og lecablokker. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Store deler av grunnmuren er innvendig innkledd så inspeksjon er begrenset til synlige deler av innvendige overflater og synlige deler utvendig. ☐

Terrengtet rundt boligen er i all hovedsak flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er etablert nytt vanninntak, men når det ble gjort er ukjent. Det er ukjent om avløpsrør er skiftet etter byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er forevist tegninger, men boligen fremstår ikke som på tegningene. I tillegg er kjeller utgravd, noe som heller ikke fremkommer av tegninger. Det er ukjent om disse endringene er byggesøkt/oppløst om. Dette bør undersøkes og avklares.

Hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

Hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

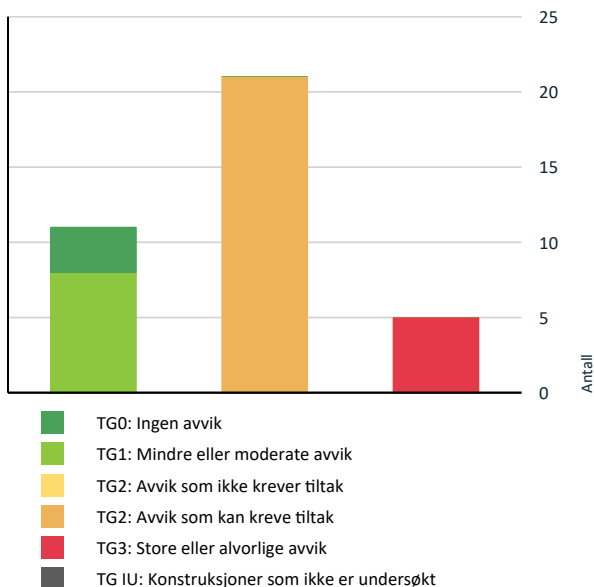
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger forskjellige tegninger der et sett er av bare garasjen. Disse stemmer ikke med hvordan garasjen er oppført. Garasjen kommer også frem på en fasadetegning der både bolig og garasje er tegnet inn. Fasaden på den tegningen stemmer med hvordan garasjen er oppført, men om det øvrige (plantetegninger) stemmer er ukjent.

Ser også på den tegningen der fasaden stemmer at den er godkjent først i 1993, selv om tegningene er fra 1974.

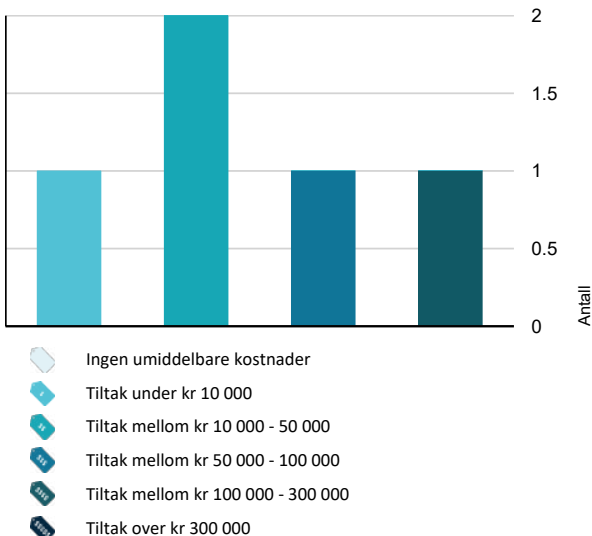
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Selger er et dødsbo og egenerklæringen er ikke utfylt, eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er registrert bruk av plast bak panel på grunnmur under terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning da det kan føre til magasinerings av fukt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er avvik:

Det er en lekkasje på toppkoblingen til berederen, og det er urr/rust i området.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluk fra dør til soverom, og det er bare 10 mm fall til sluk fra dør til stue.

Det er etablert en egen dusjnise med en høy list på gulvet. Denne listen vil hindre lekkasjevann i å nå sluk.

Det registreres noe svertesopp i mykfuger ved gulv i dusjsonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe mose på tekkingen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertaket er misfarget.

Isolasjon stenger stedvis for lufting ved raft, noe som begrenser ventileringen av loftet.

Det registreres fuktmerker ved pipen. Pipen helt nede ved raft, og mtp på sikkerhet og risiko forvå påføre underliggende konstruksjoner skader, har ikke undertegnede beveget seg helt ut til fuktmerkene for å foreta fuktmåling.

Det registreres spor etter mus.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Kjellervindu har betydelig slitasje og fuktskader.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er avvik:

Balkongdør tar i karm/terskel.

Boddør er ikke egentlig en ytterdør.

Balkongdør og boddør har betydelig værslitasje.

Boddør tetter ikke godt mellom karm og dørblad.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis betydelig slitasje på terrassebord og stedvise råteskader på terrassebordene.

Det er en del værslitasje på rekkverk.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres enkelte løse vridere/slitte låsekasser.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres spor etter mus i boligen. Det er ikke mulig å fastslå omfanget av et eventuelt museproblem uten nærmere undersøkelser.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres misfarging på himlingsplater. Tapetskjøter har delvis løsnet.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Åpen installasjon.



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det måles høye fuktverdier i treverk i kjelleren, og det registreres kalk/saltutslag på mureoverflater.



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning. Det er avvik:

Den ene dusjdøren har løsnet fra nedre skinne.



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1970

Kommentar
Basert på ferdigattest datert 1/1-1971

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Det opplyses om at inspeksjon er foretatt fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige. Dette fører til at inspeksjon har sine begrensninger og uoppdagede avvik kan forekomme.
Det knyttes usikkerhet til alder på tekkingen da eier/fullmaktshaver ikke har bebodd boligen, men hun antar at årstall er ca riktig. Undertegnede har ikke annen informasjon enn dette å gå ut i fra.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe mose på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
En inspeksjon av taktekkingen foretatt fra taket anbefales utført når det er mulig for å utelukke eventuelle uoppdagede avvik.

Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner og beslag i metall.
Det opplyses om at inspeksjon er foretatt fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige. Dette fører til at inspeksjon har sine begrensninger og uoppdagede avvik kan forekomme.
Det knyttes usikkerhet til alder på takrenner, nedløp og beslag da eier/fullmaktshaver ikke har bebodd boligen, men hun antar at årstall er ca riktig. Undertegnede har ikke annen informasjon enn dette å gå ut i fra.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå med stedvis stikkprøver i bordkledningen for å avdekke råte/skader. Det er tatt stikkprøver med tanke på lufting og

Tilstandsrapport

musetetting av konstruksjonen. Dette punktet inkluderer også vindskier på boligen.
Deler av utvendig kledning er skiftet i forbindelse med vindusbytter i perioden 2005 til 2007. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Bakenforliggende konstruksjon anbefales kontrollert ved bytte av råteskadet og værslitt kledning for å utelukke bakenforliggende skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Isolasjon stenger stedvis for lufting ved raft, noe som begrenser ventileringen av loftet.

Det registreres fuktmerker ved pipen. Pipen helt nede ved raft, og mtp på sikkerhet og risiko forvå påføre underliggende konstruksjoner skader, har ikke undertegnede beveget seg helt ut til fuktmerkene for å foreta fuktmåling.

Det registreres spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av fuktmerker ved pipe. Det kan hverken bekreftes eller avkreftes at dette er et pågående forhold. Tiltak mot en eventuell lekkasje kan ikke utelukkes.

Forhold ifm mus er omhandlet i eget punkt i rapporten.

Tilstandsrapport



Fuktmerker ved pipe.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vindu av kobla glass på vaskerom, toalettrom og i kjeller. Disse er fra byggeår. Sidefelt til ytterdør er fra byggeår. Øvrige vinduer er datostemplet 2005, 2006 og 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Kjellervindu har betydelig slitasje og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å hindre fuktopptrekk i omrammingsbord. Kjellervindu må påregnes skiftet.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt boddør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Balkongdør tar i karm/terskel.

Boddør er ikke egentlig en ytterdør.

Balkongdør og boddør har betydelig værslitasje.

Boddør tetter ikke godt mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det nærmer seg tiden for å skifte balkongdør og boddør.
Balkongdør må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis betydelig slitasje på terrassebord og stedvis råteskader på terrassebordene.
Det er en del værslitasje på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Oppretting av skjevheter anbefales utført.

Utskifting av råteskadet/værslitte terrassebord bør utføres, og underliggende konstruksjon bør kontrolleres samtidig da uoppdagede avvik der kan forekomme.

Generelt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Normal bruksslitasje med tanke på alder.

Overflater i kjelleren er ikke medtatt da det i all hovedsak er grove overflater, og disse delvis er omhandlet i «Rom under terreng» i rapporten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i kjelleren er ikke kontrollert for retningsavvik da dette er gravd ut for hånd og støpt. Kjellergulvet har store skjevheter pga dette.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjelleren og på stuen, sotluke/feieluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen for utfyllende informasjon da de kan ha registrert avvik undertegnede ikke har registrert.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, er av furu og har beleg. Veggene har betong/mur og panel.
Det er ikke foretatt hulltaking da det anses som unødvendig pga synlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er registrert bruk av plast bak panel på grunnmur under terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning da det kan føre til magasinerings av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Alt av treverk og plast bak panel i kjelleren anbefales fjernet så det står igjen bare mur/betong, samt god utlufting må ivaretas.

Nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fukt i kjelleren anbefales utført.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Kostnadsoverslag knyttes kun til fjerning av treverk på gulv og vegger i kjelleren og til nærmere undersøkelser av årsak, og ikke til eventuelle andre utbedringer, da bruken av kjelleren og hva nærmere undersøkelser avdekker av tiltaksbehov vil være avgjørende for hvilke tiltak som iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt målt på panel på innforet grunnmur. Synlig plast bak panel.



Saltutslag på mur. Fukt målt



Fukt målt på tregulv i kjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Det er etablert en plassbygd kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av en enkel spilevegg av lekter til rekkverk, og ikke til utbedringer ut over det.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte løse vridere/slitte låsekasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse vridere må festes bedre. Slitte låsekasser bør utbedres om mulig.

Andre innvendige forhold

Potensielt mus i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres spor etter mus i boligen. Det er ikke mulig å fastslå omfanget av et eventuelt museproblem uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av et eventuelt museproblem, og tiltak vurderes deretter.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet kan brukes som det fremstår i dag, men ved en bruksendring som medfører at overflater utsettes for fritt vann må rommet renoveres da overflatene ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke er utsatt for fritt vann, og fuktskader er derfor svært lite sannsynlige. Det er likevel foretatt søk med kapasitiv fultmåler på rommet, uten å registrere tegn til avvik.



ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier informerte om at det tidligere har vært et badekar der dusjen er. Hun antok at endring fra badekar til dusj ble utført i ca 2015.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres misfarging på himlingsplater.
Tapetskjøter har delvis løsnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfarging i himling bør utbedres.
Tapetskjøter må utbedres.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør til soverom er 0 mm, fall fra dør til stue er ca 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluk fra dør til soverom, og det er bare 10 mm fall til sluk fra dør til stue.

Det er etablert en egen dusjnisje med en høy list på gulvet. Denne listen vil hindre lekkasjevann i å nå sluk.

Det registreres noe svertesopp i mykfuger ved gulv i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må etableres korrekt fall til sluk fra hele rommet, og gulvlist til dusjnisje må tas bort, eller det må tilordnes åpninger i denne så lekkasjevann kan nå sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Den ene dusjdøren har løsnet fra nedre skinne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg tiden for utskifting av servantskap.
Løs dusjdør må festes til nedre skinne.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer bortsett fra oppvaskmaskin. Det knyttes usikkerhet til årstall på kjøkkeninnredningen da eier/fullmaktshaver ikke har bebodd boligen, men hun antar at årstall er ca riktig. Undertegnede har ikke annen informasjon enn dette å gå ut i fra.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Det knyttes usikkerhet til årstall på rommet da eier/fullmaktshaver ikke har bebodd boligen, men hun antar at årstall er ca riktig. Undertegnede har ikke annen informasjon enn dette å gå ut i fra.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Alder på varmepumpen er ukjent da den ikke er merket med produksjonsår.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:

Det er en lekkasje på toppkoblingen til berederen, og det er urr/rust i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Lekkasje på bereder må repareres eller bereder må skiftes ut.

Kostnadsoverslag knyttes til bytte av bereder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er foretatt arbeid på elanlegget flere ganger. Det er blant annet skiftet til automatsikringer til automatisk strømmåler. Flere arbeider utenom dette er også utført.

Samsvarserklæringer ligger i sikringsskapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av alder på deler av anlegget anbefales det gjennomført en elkontroll.

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det måles høye fuktverdier i treverk i kjelleren, og det registreres kalk/saltutslag på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og lecablokker. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Store deler av grunnmuren er innvendig innkledd så inspeksjon er begrenset til synlige deler av innvendige overflater og synlige deler utvendig. 

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er i all hovedsak flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres forskriftsmessig fall ut fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er etablert nytt vanninntak, men når det ble gjort er ukjent. Det er ukjent om avløpsrør er skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Alder på vann-og avløpsledninger bør om mulig kontrolleres.

Bygninger på eiendommen

Hagebod

**Anvendelse**

Gjesterom

Byggeår

0

Kommentar

Byggeår er ukjent.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Annekset er ikke tilstandsvurdert.
Jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er etablert en hagebod/anneks som står på pilarer. Veggen er oppført i treverk og det er utvendig kledd med liggende villmarkspanel. Taket er et saltak med torv. Innvendig er det et furugulv og panel på vegger og i himling. Annekset har vindu med kobla glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Hagebod

**Anvendelse**

Bod/soverom

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Boden er ikke tilstandsvurdert.

Jevnlig vedlikeholdt, men fortsatt noe tiltaksbehov.

Beskrivelse

Det er etablert en hagebod/anneks. Veggen er oppført i treverk og det er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med torv. Innvendig er det et furugulv og panel på vegger og i himling. Boden har et vindu.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1975

Kommentar

Basert på tegning datert 3/12-1974. Tegningen er stemplet godkjent i 1993. Det er registrert at garasjen er på eiendommen i 1986 når man ser på Finn.no og historiske kart, men det knyttes noe usikkerhet til nøyaktig byggeår. Dette bør undersøkes om mulig.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Det opplyses om at garasjen ikke er tilstandsvurdert. Jevnlig vedlikeholdt, men fortsatt noe behov for tiltak.

Beskrivelse

Det er oppført en dobbel garasje med støpt dekke og ytter vegger i bindingsverk. Veggen er utvendig kledd med stående og liggende panel. Garasjen har et saltak tekket med dekra takpanner. Garasjen har to leddporter i treverk og automatisk portåpner. Garasjen har også en dør på siden.

I bakkant av garasjen er det tilbygget noen små boder som ikke har måleverdi areal.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

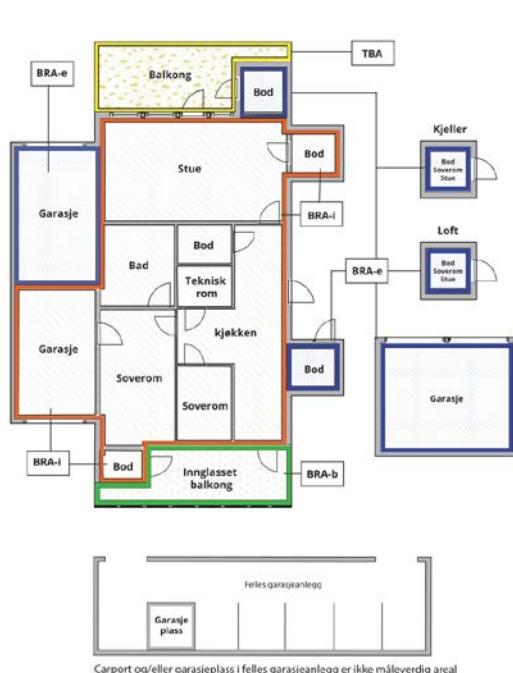
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	123			123	40
Kjeller	35			35	
SUM	158				40
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, toalettrom, gang, vaskerom, bad, gang 2, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		

Kommentar

Det er bare deler av kjelleren som har en takhøyde som gjør at arealet regnes som målbart. Det er vanskelig å måle dette nøyaktig da kjellergulvet er meget ujevnt. Oppgitt areal i kjeller er derfor å regne som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forevist tegninger, men boligen fremstår ikke som på tegningene. I tillegg er kjeller utgravd, noe som heller ikke fremkommer av tegninger. Det er ukjent om disse endringene er byggesøkt/opplyst om. Dette bør undersøkes og avklares.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det opplyses om at dersom rom i kjelleren blir tatt i bruk som primær rom (rom for varig opphold) så vil det være avvik i både rømningsveg og krav til lysinnslipp.

Hagebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagebod

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i boden regnes ikke som målbart pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger forskjellige tegninger der et sett er av bare garasjen. Disse stemmer ikke med hvordan garasjen er oppført. Garasjen kommer også frem på en fasadetegning der både bolig og garasje er tegnet inn. Fasaden på den tegningen stemmer med hvordan garasjen er oppført, men om det øvrige (plantegninger) stemmer er ukjent. Ser også på den tegningen der fasaden stemmer at den er godkjent først i 1993, selv om tegningene er fra 1974.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	97	61
Hagebod	0	11
Hagebod	0	0
Garasje	0	47

Kommentar

Enebolig

Det er bare deler av kjelleren som har en takhøyde som gjør at arealet regnes som målbart. Det er vanskelig å måle dette nøyaktig da kjellergulvet er meget ujevnt. Oppgitt areal i kjeller er derfor å regne som ca.

Hagebod

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Marte Martinussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5053 INDERØY	197	40		0	1537.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Harevegen 12							
Hjemmelshaver							
Valskraa Annar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Sandvolla på Inderøy. Det er ca 12 km til Steinkjer sentrum og ca 11 km til Straumen. Det er gangavstand til barneskole og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er formflat/svakt skrånende. Tomten er opparbeidet med plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ7757>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250265	
Selger 1 navn	
Marte Martinussen	
Gateadresse	
Harevegen 12	
Poststed	Postnr
INDERØY	7670
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Annar Valskraa
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Marte Martinussen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1708250265

Tilleggs kommentar

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.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Martinussen	7ea6cea172a53d0095865 71dd9236fb2c5853cd5	06.10.2025 10:19:51 UTC	Signer authenticated by One time code

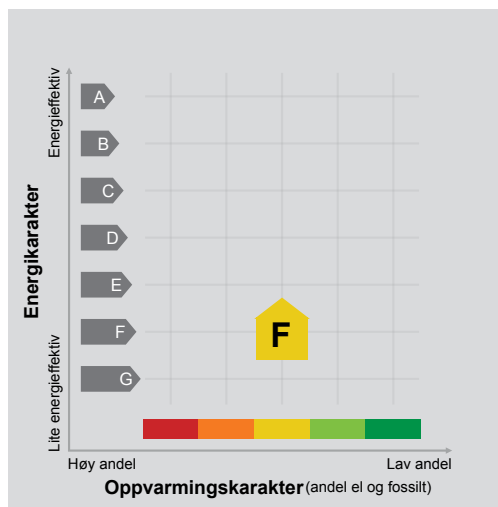
Document reference: 1708250265

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

ENERGIATTEST



Adresse	Harevegen 12
Postnummer	7670
Sted	INDERØY
Kommunenavn	Inderøy
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186261038
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178500
Dato	09.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 15 500 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:

15 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme **- Velg hvitevarer med lavt forbruk** **- Installer ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 158
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Inderøy Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5053 **Gårdsnr.:** 197 **Bruksnr.:** 40

Adresse: Harevegen 12, 7670 INDERØY

Referanse: 1708250265

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig abonnementsavgift kr 2 300,-. Forbruksavgift kr 20,23 pr m³. Priser eks mva.	
Avløp	Årlig abonnementsavgift kr 2 250,-. Forbruksavgift kr 32,80 pr m³. Priser eks mva.	
Renovasjon	Ekstern leverandør	Innherred Renovasjon
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Midt IKS
Eiendomsskatt		2630

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	14.12.2024	1433

Kommentar

Totalt utfakturert forskudd for vann og avløp 2025 per dags dato: 9/12 av 76 m³. Neste faktura (nr. 10 av 12) i 2025 for eiendomsskatt, vann og avløp faktureres tinglyst eier i uke 43 med forfall 20. november 2025.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5053	197	40	0	0

Adresse	Eier
Harevegen 12, 7670 INDERØY	Valskraa Annar

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	☒			4		
Slamanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		☐				
Veikantdunk		☒				
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytterrenovasjon	☐			1		
Fritak (midl.)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte containere	☐					
Nedgravde containere	☐					

Årsgebyr renovasjon: kr. 4701.25,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 06.10.2025: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 06.10.2025

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Inderøy Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5053 **Gårdsnr.:** 197 **Bruksnr.:** 40

Adresse: Harevegen 12, 7670 INDERØY

Referanse: 1708250265

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	40	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Harevegen 12, 7670 INDERØY						
Dato:	06.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	28.02.2012	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 14.10.25

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8793795
Kommune: 5053 Inderøy
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 40
Adresse: Harevegen 12, 7670 Inderøy

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 23.02.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 602 på stua og i kjelleren

Skorstein 2 og ildsted

Siste feiing: 23.02.23 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse

Ildsted som er registrert på skorsteinen: åpen peis på stua

Siste tilsyn: 13.10.25 Neste tilsyn: 2030

Årsgebyr for feiing og tilsyn er 891.-.

Avvik som er registrert:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ildsted er utett i skjøter og må ikke benyttes før den er satt i forskriftsmessig stand. anbefaler å fjerne ildstedet og tette røykrørshullet forskriftsmessig. Utett ildsted i kjelleren fører til falskluft fra ildsted til skorstein, som kjøler ned røykgasser og kan føre til beksot dannelse.

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

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

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 197, Bruksnr 40	Kommune:	5053 Inderøy
Adresse:		Grunnkrets:	403 Gangstad
Veiadresse:	Harevegen 12, gatenr 4027	Valgkrets:	4 Sandvolla
	7670 Inderøy	Kirkesogn:	9150703 Sandvolla
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	7094 Gangstadhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skogly	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.07.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 537,5 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	270636	Valskraa Annar	1/1	Død

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5053/197/40	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2016	Avgiver	5053/197/40	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2016			
Annen forretningstype	Forretning:	29.09.2016	Avgiver	5053/197/40	0,0
	Matrikkelført:	29.09.2016			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	29.09.2016	Avgiver	5053/197/36	-49,5
	Matrikkelført:	20.10.2016	Berørt	5053/197/20	0,0
			Berørt	5053/197/37	0,0
			Berørt	5053/197/47	0,0
			Mottaker	5053/197/40	49,5
Annen forretningstype	Forretning:	12.08.2015	Berørt	5053/197/20	0,0
	Matrikkelført:	13.08.2015	Berørt	5053/197/35	0,0
			Berørt	5053/197/36	0,0
			Berørt	5053/197/37	0,0
			Berørt	5053/197/39	0,0
			Berørt	5053/197/40	0,0
			Berørt	5053/197/47	0,0
Omnummerering	Forretning:	30.12.2011	Mottaker	5053/197/40	0,0
	Matrikkelført:	30.12.2011			
Sammenslåing	Forretning:	12.01.2007	Avgiver	1729/197/72	-254,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/197/40	254,0
Skylldeling	Forretning:	19.03.1976	Avgiver	5053/197/40	-99,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1729/197/89	99,0
Skylldeling	Forretning:	14.07.1970	Avgiver	5053/197/20	-1 333,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/197/40	1 333,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Harevegen 12	Bolig	115,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	120,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	115,0	Igangset.till.:		
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	115,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	186261038			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		115,0		115,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

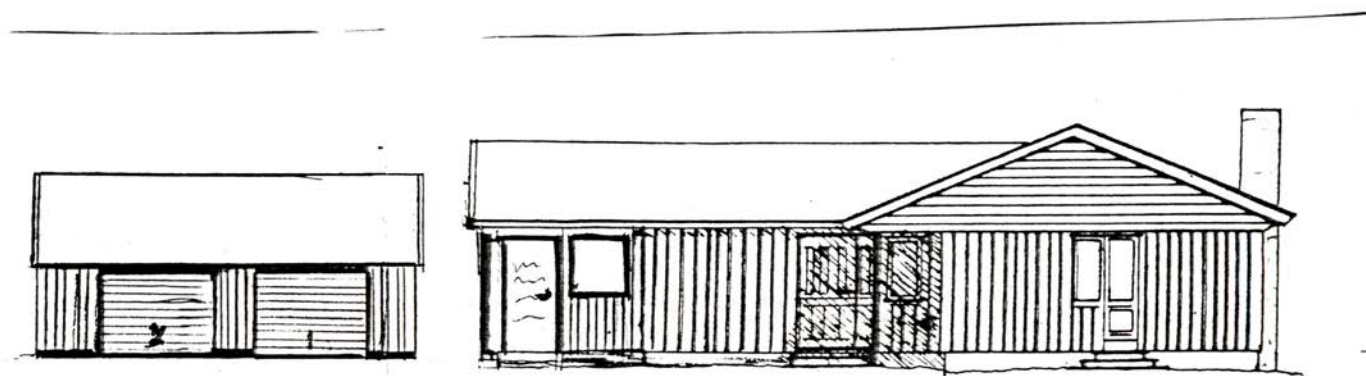
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	186261046			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

Kulturminner:

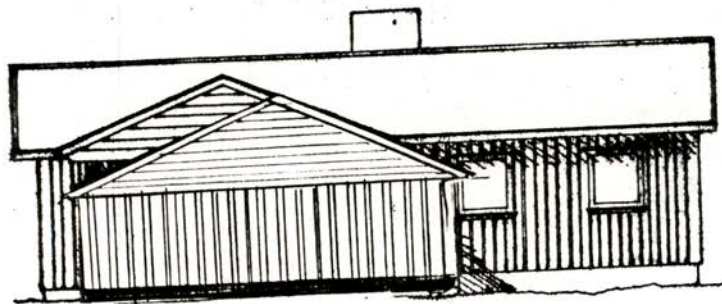
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



SYD

GODKJENT.
 Jfr. tilføielse dat. 08.06.73
 BYGNINGSJEFFEN I INDFØY

GARASJE MED OVERBYGGET KLESHENG Annar Valskræa SANDVOLLAN	M 1:100
	Steinkjer 3.12.74 tegnat av 



VEST

WIDERØY BYGNINGSKAL
 skt. Ref.
 dato: Juni -85
 vedtek. Godkjent.
 avn. rådssek.

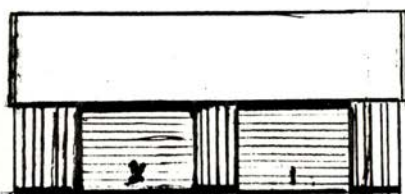
GARASJE MED OVERBYGGET KLESHENG
 Annar Valskraa
 SANDVOLLAN

M 1:100

Steinkjer 3.12.74

tegnet av

W.



SYD

BYGNINGSRÅD

Ref.

Junni - 85

Stokkjent

bygn.rådssekr.

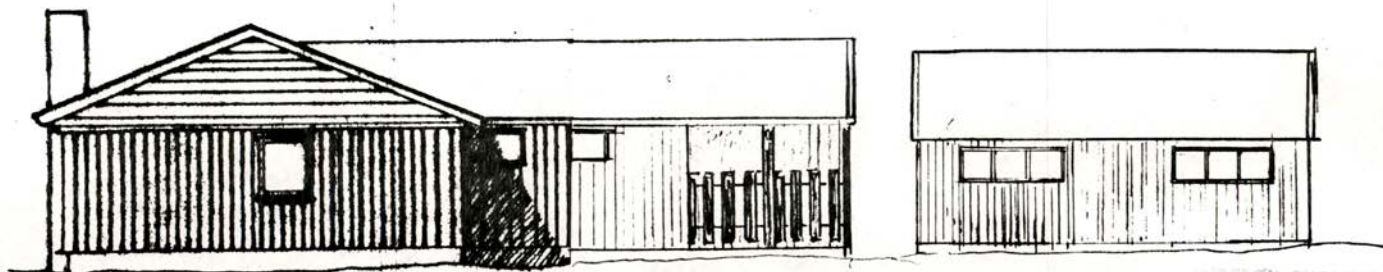
GARASJE MED OVERBYGGET KLESHENG
Annar Valskraa
SANDVOLLAN

M 1:100

Steinkjer 3.12.74

tegnet av

EU



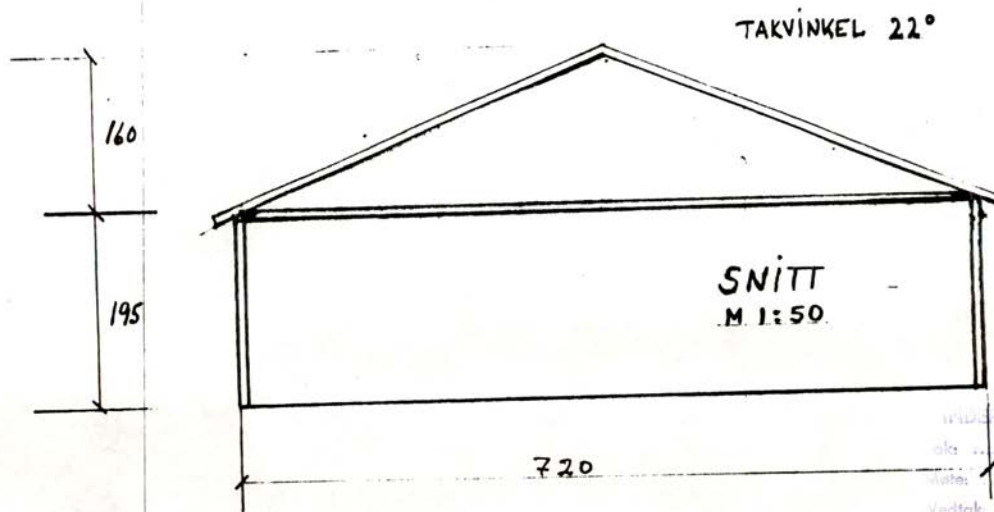
NORD

INDERØY BYGNINGSRÅD

Ref.
 Autor. Juni - 85
 Godkjent

bygn.rådetek.

GARASJE MED OVERBYGGET KLESHENG Annar Valskraa SANDVOLLAN	M 1:100 Steinkjer 3.12.74 tegnet av <i>EW</i>
---	---



HUSBYGGNINGSBUREAU
 arkitekt: *Ref.*
 konstruktør: *Jenssen - 85*
 vedtatt: *Goddjent*
 bygningsrådgiver: *bygn.rådgiv.*

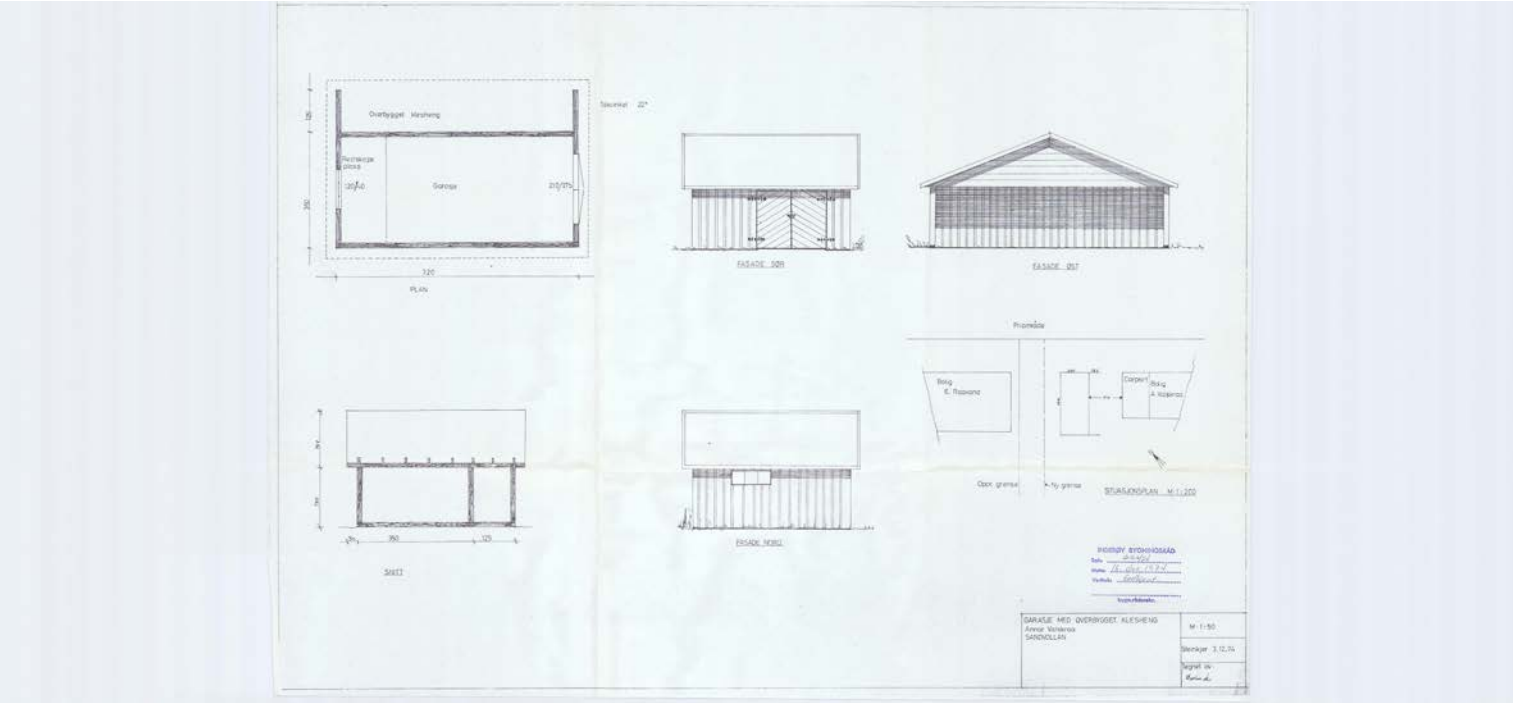
GARASJE MED OVERBYGGET KLESHENG
 Annar Valskraa
 SANDVOLLAN

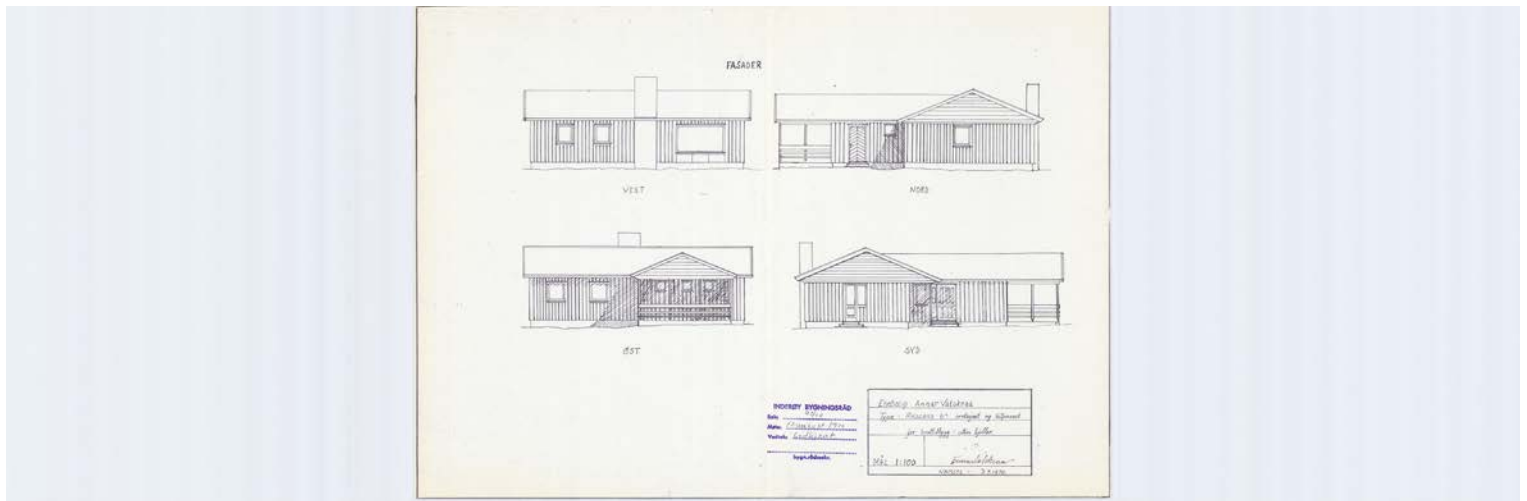
M 1:100

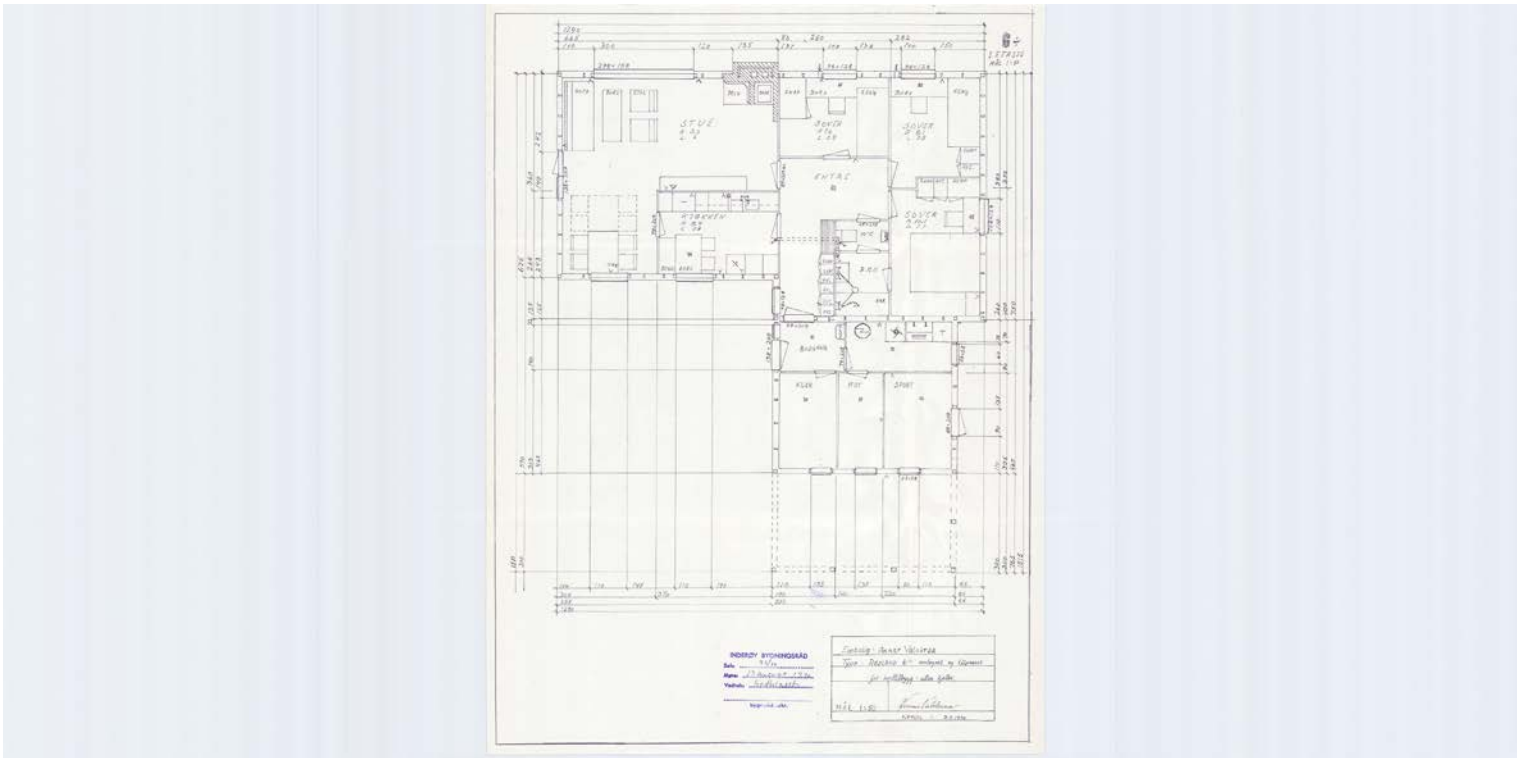
Steinkjer 3.12.74

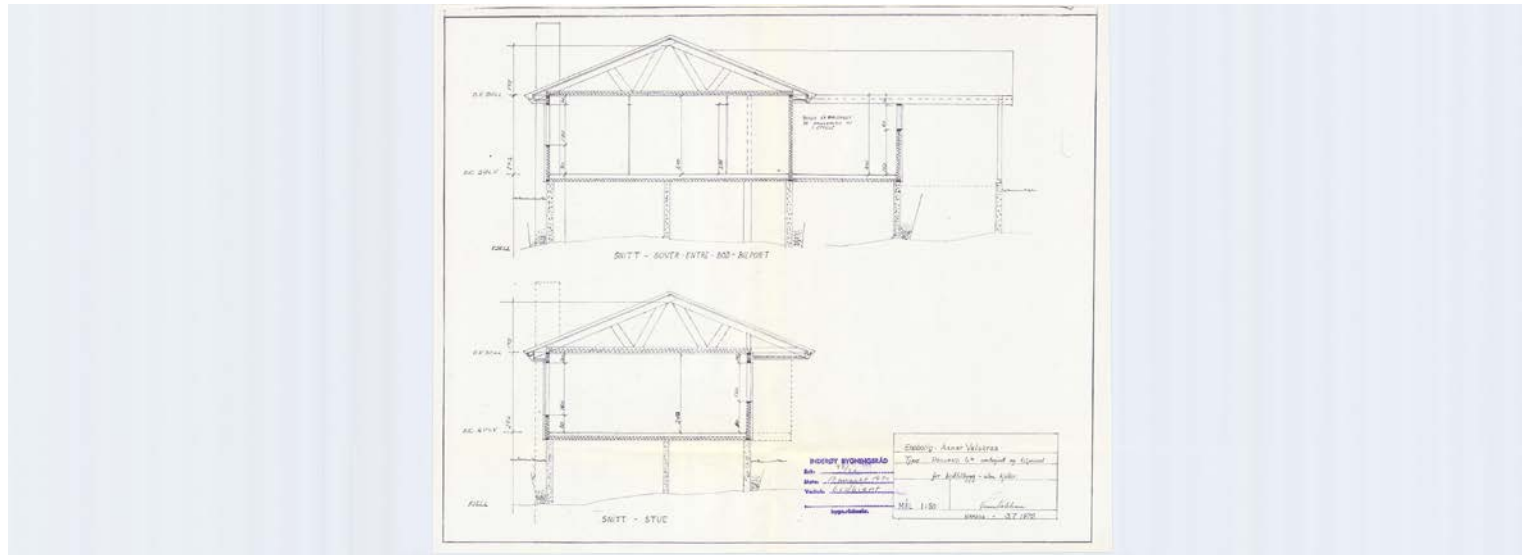
tegnet av

W.









KOP1

INDERØY KOMMUNE
Teknisk etat

7670 Sakshaug

Annar Valskraa

7713 SANDVOLLAN

Vår ref. 01164 /85

Deres ref.

BYGGETILLATELSE PÅ EIENDOMMEN GNR. 197 BNR. 040

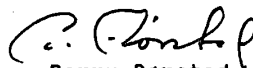
Vi viser til Deres søknad av 14.05.85

Byggetillatelse utstedes herved av bygningssjefen i medhold av delegert myndighet etter bygningslovens paragraf 14 nr. 2.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. paragraf 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. paragraf 93.

Sakshaug den 29. 5.85


Perry Rørstad
komm.ing.


Einar Jakobsen
bygh.ing.

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		INDERØY BYGNINGSRÅD Akt: Ref: Ans: Juni - 85 Vedtak: Godkjent	
Til bygningsrådet i: <u>Inderøy</u> <u>Peter Sakseng</u>			
Arbeidssted	<u>SKOGLY, HAREVN 12</u> Registrert (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr: <u>GNR/BNR 197/40 g 197/72</u>		
Byggherre	<u>ANNAR VALSKRUA</u>	Adresse	<u>HAREVN 12</u> Tlf. <u>56238</u>
Anmelder/ansvarshavende	<u>ANNAR VALSKRUA</u>	Adresse	<u>—</u> Tlf. <u>63311</u>
Bygget	Bruttoareal m ²	Art	Annet
		☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod	<u>inndring av carport</u>
Vedlegg	☒ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere ☒ Tegninger av plan, snitt, fasader ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)		
Minste-avstander	Til annen bygn. <u>1,25</u> m	Til eiend.grense <u>0,5</u> m	Til veg (midte) <u>20</u> m
	☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet		
Atkomst	☐ Komm. veg ☒ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet ☐ Annet		
Byggegrunn, drenering	☐ Fjell ☒ Grus/sand ☒ Leire ☒ Rør ☐ Kultgrøft ☒ Selvdrenering		
Bygge-beskrivelse	Fundamentering		
	☐ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☒ Løs på bakken		
	Utførelse ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjoner/elementer Fabrikk, type		
	Materiale ☒ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium Annet		
	Fasadebehandling ☐ Liggende kledning ☒ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium Annet		
	Isolasjon ☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker Annet		
	Innvendig kledning ☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel Annet		
	Takteking ☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☒ Aluminium Annet		
	Dokumentasjon ☒ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag Evt. henv.		
	Andre opplysninger		
Under-skrifter	<u>Sandvollan</u> den <u>13/5 - 1985</u> Byggherres underskrift <u>Annar Valskrua</u> Anmelders/ansvarshavendes underskrift		



15 05. 85
B. ante
1164

Sandvollan, 14. mai 1985

Inderøy kommune
Bygningssjefen

7670 SAKSHAUG

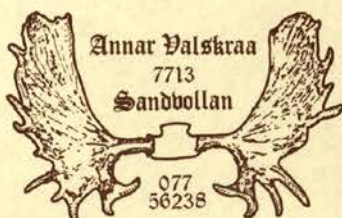
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Søker med dette om:

- 1) Bygg av garasje med overbygd gårdsrom
- 2) Endring av carport - Innkledning i følge vedlagte tegninger.

Med hilsen


Annar Valskraa



ARN

Sandvollan 25.5.85

Inderøy Kommune
Bygningsrådet
7670 SAKSHAUG

INDERØY KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

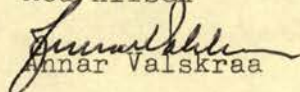
29. 05. 85

ARKIV NR.
JOURNALNR.
B
1264

Søknad om byggetillatelse - tillegg til søknad

Ved en beklagelig feil ble nabovarsel fra Ivar Nøvik og
Knut Stiklestad avglemt å legge ved søknaden. Denne følger her.

Med hilsen


Annar Valskraa

Friområde

Bolig
E Raavand

Garasje Over-
bygget
plass

Carport Bolig
A Valskraa

Oppr grense

Ny grense

SITUASJONSPLAN M:1:200

INDERØY BYGNINGSRÅD

Sak: 226/74

Møte: 16. des. 1974

Vedtatt: Godkjent

bygn. rådgiver

GARASJE MED OVERBYGGET. KLESHENG
Annar Valskraa
SANDVOLLAN

M:1:200

Steinkjer 3.12.74

Tegnet av

FW

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

TILLEGG TIL SØKNAD
AV 14. MAI 1985.

Indreå Kommune
Byggningsrådet
Proo Steinlejn

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til byggningsrådet i: Indreå

(Sett kryss) § 93	Arbeidets art	Bygningens art
☒ Søknad om byggetillatelse	GARASJE	
§ 93	Fra	Til
☐ Søknad om bruksendring		
§ 7		
☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1	Anleggets art	
☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted	Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
SKOGDY GNR 197 BNR 40/GNR 197 BNR 72		
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
ANNA VÅRSKRAA	HAREVN 12	58238
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
— " —	— " —	— " —
Bygningsvesenets kontoradresse	Tlf.	

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

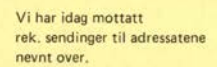
Eventuelle merknader må være byggningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Sandvollan den 13 / 5 19 86

Janne Olsen
Byggherrens/Anmelders underskrift

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger



Sign.: Antall totalt:

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

Indreøy Kommune
Byggningsrådet
7670 Saltdal

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til byggningsrådet i: Indreøy

(Sett kryss) § 93	Arbeidets art	Bygningens art
☒ Søknad om byggetillatelse	GARASJE	
§ 93	Fra	Til
☐ Søknad om bruksendring		
§ 7		
☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1	Anleggets art	
☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted	Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
SKOLLY GNR 197 bnr 40/ GNR 197 BRNR 72		
Byggherrens navn	Adresse	Tlf. 56238
ANNAR VALSKRAA	HAREVN 12,	(akh) 63311
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
ANNAR VALSKRAA	HAREVN 12	
Bygningsvesenets kontoradresse	Tlf.	

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle merknader må være byggningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

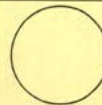
Indreøy den 13 / 5 19 85

Annar Valskraa
Byggherrens/Anmelders underskrift

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

[illegible]

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger



Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.

Sign.: Antall totalt:

U T S K R I F T

av møtebok for Inderøy bygningsråd i møte den 16. desember 1974.

Sak nr. 226/74. Annar Valskraa, Sandvollan.

1. Søknad om tillatelse til en mindre vesentlig endring av grensen mellom tomt nr. 39 og 40 i Gangstadhaugen. Erling Raavand som eier tomt nr. 40 ønsker å kjøpe en stripe på ca. 3 m av tomt nr. 39 tilhørende Annar Valskraa.
2. Søknad om byggetillatelse på garasje med overbygget klesheng på tomt nr. 39. Tegningene som er datert 3.12.74 er tegnet av Øystein Forr.

Innstilling: Mindre vesentlig endring (punkt 1) innvilges.
Byggetillatelse på garasje med overbygget klesheng (punkt 2) innvilges.

Vedtak: Innstillingen enstemmig vedtatt.

Sakshaug den 17. desember 1974

for Inderøy bygningsråd
Perry Rørstad

SØKNAD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i

Inderøy
7670 Salishaug

INDERØY BYGNINGSRÅD

Sak: 226/74

Møte: 16. des. 1974

Vedtak: Godkjent.

bygn.rådsskr.

Byggeplass (adresse)

Gangstadhaugen m. 39

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

Eier/Fester av tomt

ANNAR VALSKRAA

Adresse

7713 Sandvøllan

Telefon

63 220

60 238

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93

F.kap. 14

Arbeidets art☒ Nybygg☐ Tilbygg☐ Påbygg☐ Underbygging☐ Endring☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art☐ Boligbygg☐ Skole☐ Forsamlingslokale☐ Kontor/industrilokale☐ Driftsbygg for jordbruk☐ Bilverksted☒ Garasje☐ Uthus☐ Hytte☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14

Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).☒ Etasjeplaner☐ Snitt☒ FasaderF.kap. 51
og 52☐ Statistiske beregninger☐ Konstruksjonstegninger☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

DispensasjonssøknadGrunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov☐ forskrift☐ vedtekt☐ reguleringsplan

er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Sandvøllan

Sted

den

21 / 10 1974

[Signature]
Byggherrens underskrift

[Signature]
Anmelders underskrift

[Signature]
Adresse

[Signature]
Adresse

63 220
60 238
Telefon

[Signature]
Telefon

Ansvarshavendes navn (underskrift)

Adresse

Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert Bl. §§ 62-64 Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasje plassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>ca 8 m</u> m Til midte av vei <u>20</u> m Til annen bygning på samme tomt <u>4 m</u> m ☒ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg <u>130</u> m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>25</u> m ² Sum bebygget grunnareal <u>155</u> m ² Antall etasjer <u>1</u> Antall leiligheter <u>1</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>25</u> m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65 Bl. § 66.2	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☐ Annet (beskriv) _____ Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31 F.kap. 56	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68 F.kap. 42:5 F.kap. 45:2	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☒ sand ☒ leire ☐ annet (beskriv) _____ Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☒ rør Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng	
F.kap. 42:1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv) _____	

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <i>ca 22° (sammen som hovedbygning)</i> Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her	4
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere		
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type _____		
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____		
F.kap. 55:41	For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller		
F.kap. 55:522	Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46		
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg		
Tilleggsopplysninger:			

Annar Valskraa
7713 SANDVOLLAN

Inderøy Kommune
7670 SAKSHAUG

Sandvollan, 5. des 1974.

BYGGETILLATELSE.

Søker med dette om tillatelse til å sette opp
garasje med redskapsbod. Vedlegger søknadsskjema,
tegninger i 2 ekspl. og nabovarsel.


Annar Valskraa

Annar Valskraa
7713 SANDVOLLAN

Inderøy Kommune
7670 SAKSHAUG

Sandvollan, 5. des 1974.

ANG. flytting av nabogrense.

Min nabo, Erling Raavand, har bedt om å få overta en del av min tomt da det er for trangt mellom husets østre ende og grensen, ca. 1 m.

Jeg har intet å innvende mot at grensen flyttes slik at man får 4 m avstand fra huset hans og til vår felles grense, d.v.s. en parallellforskyvning av nåværende grensemerker med ca 3 m. Viser forøvrig til situasjonsplan som er vedlagt søknad om tillatelse til bygging av garasje.


Annar Valskraa

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i

Indreng

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema

Jfr.
Bl. § 93Søknad om byggetillatelse for
Arbeidets art

- ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Riving ☐ Annet (beskriv)

Byggets art

- ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industri lokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

Søknad om bruksendring

- ☐ fra til

Jfr.
Bl. § 7

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i

- ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan

Jfr.
Bl. § 84.1

Melding om anlegg

- ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator
☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg
☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
☐ Annet (beskriv)

Byggeplass (adresse)

Gangstredetveien 39, Skrogly

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

Byggherrens navn

Linnar Kalskova

Adresse

7713 Sandvollan

Telefon

60238

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted

den 4 / 12 1974

Linnar Kalskova

Byggherrens/Anmelders underskrift

7713 Sandvollan

Adresse

60238

Telefon

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

115

INDERØY KOMMUNE
Teknisk etat
7670 Sakshaug

Annar Valskraa
Harev. 12
7713 SANDVOLLAN

08.juni 1993

Vår ref. 00363/93/TIM Deres ref.

MELDING OM BYGGEARBEID PÅ EIENDOMMEN GNR.0197, BNR.040, FOR TILBYGG VERANDA TIL BOLIG.

Vi viser til Deres melding mottatt og journalført den 07.06.93.

Bygningssjefen har ingen merknader til ovennevnte melding om byggearbeid og arbeidet kan derfor igangsettes.

Med hilsen
TEKNISK ETAT


Thor-Inge Morken
for Bygningssjefen

Vedlegg

Annar Valskraa
Hareveien 12

7713 SANDVOLLAN

197/40
INDERØY KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØRIN

07. 06. 93

ARKIV NR. 511
JOURNALNR. 363/93

Sandvollan, 4. juni 1993

Inderøy Kommune
Teknisk Etat

7670 SAKSHAUG

SØKNAD OMBYGGETILLATELSE AV BOLKONG.

Jeg søker med dette om tillatelse til å bygge balkong på syd side av eneboligen vår i Hareveien 12, Gangstadhaugen.

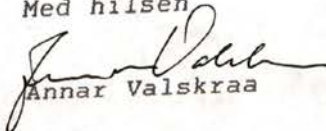
Størrelse: 6,80 x 3,5 m
Fundament: Bygges på rammer, fritt på grunnen.
Byggemateriale: 2 x 6" plank i ramme, dekke og trapp.
Rekkverk i 1 x 5", horisontalt på stolper.
Farve: Som boligen, mørk brun.

Bygges i plan med og i samme materiale/dimensjon som tidligere trapp med balkong/veranda.
Grunnen klargjøres for eventuelt senere grillpeis i SV hjørne.

Tegninger: Vedlegger skisse av grunnplan
Vedlegger skisse av fasade syd

Hvis jeg oppfattet telefonisk orientering fra Deres ing. Morken riktig, skulle det ikke være nødvendig med søknad om byggetillatelse så fremt en slik balkong ikke var fundamentert på peler el.lign. Jeg er litt i tvil om det regnes som fast fundament når den bygges på frittliggende rammer. I tilfelle byggetillatelse ikke er nødvendig, ber jeg om at dette bare blir tatt som orientering.

Med hilsen


Annar Valskraa

U T S K R I F T

av møtebok for Inderøy bygningsråd i møte den 17. august 1970.

Sak nr. 93/70. Annar Valskråa: Byggeanmeldelse på enebolig type Rødland b + omtegnet og tilpasset for bodtilbygg uten kjeller. Boligen tenkes oppført på tomt nr. 39 på Gangstadhaugen.

Innstilling: Byggetillatelse gis.

Vedtak: Innstillingen enstemmig vedtatt.

Sakshaug den 18. august 1970

For Inderøy bygningsråd.

Perry Rørstad.

Byggemelding

i henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93 1)
(jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949
med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i

Inderøy

Eiendommens navn	SKOGLY	G nr./B nr. (Matr. nr.)	197/
Gate- el. veinavn	Gangstadhaugen	Nr.	39
Bygningens art (sett X)	☒ Våningshus ☐ Forretnings- og kontorbygg ☐ Fabrikk ☐ Verksted- bygning ☐ Lager ☐ Uthus ☐ Garasje ☐ Skole ☐ Forsamlings- lokale ☐ Annen bygning		
Arbeidets art (sett X)	☒ Nybygging ☐ Ombygging ☐ Tilbygging ☐ Påbygging ☐ Innredning ☐ Hoved- reparasjon Andre arbeider		

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjenninger, varselbrev m.v.)

1	Tegninger i 2 ekspl., grunnplan, fasader, snitt.
2	Bygningsbeskrivelse, Rödlandshus.
3	Godkjennelse fra Den Norske Stats Husbank, Distriktsarkitekten
4	Nabovarsel.
5	
6	INDERØY BYGNINGSRÅD
7	Sak: 92/70
8	Møte: 17. august 1970
9	Vedtak: Godkjent
10	
11	bygn.rådssekr.
12	
13	
14	
15	

1) Om søknaden og bilagene (byggningsforskriftene kap. 54)

- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 4, jfr. nr. 1-3)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet) Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a	Tomtens størrelse	1333	m ²
	Areal av eldre bebyggelse.....	0	m ²
	Areal av nybygg.....	130,6	m ²
	Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstrekning det innredes til beboelse- og arbeidsrom).	83,7	m ²
	Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomteverdi medtas ikke) + vei, vann og kloakk	Kr. 115.000,00 7.500,00 122.500,00	

Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2-4 Kap. 43, § 1	Fjell
Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 d Lovens §§ 65-68	Iflg. Situasjonsplan
Adkomst og avstand fra vei Lovens §§ 66 og 71	Iflg. situasjonsplan
Naboer og gjenboere Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3	Nabovarsel vedlegges
Avstand fra annen bygning og fra nabogrense Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1	Iflg. situasjonsplan
Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene) Lovens § 74 nr. 2	Iflg. tegning - fasader.
Arbeid som må godkjennes av annen myndighet Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5	Ingen

Særlige konstruksjoner	Ingen
Isolasjon mot grunnfuktighet Forskr. Kap. 48 § 2	Drenering, forøvrig i henhold til boligdirektoratets bestemmelser. Ovenfra gulv: 5/4" l.sort, plastfolie, 8" bjelkelag m/15 cm matter, papp, stubbloft 3/4" på 1" lister.
Framspring Forskr. Kap. 53 § 3	Vindskier 7/8" Luftspalter med fluenetting 7/8" stussbord og underkledning.
Takoppbygg Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3	Shingel 7/8" Tg takbord selvbærende takstoler fluenetting 15 cm matter med papp utlekting 1 lag diffusjonstett plastfolie 12 mm plater.
Takkonstruksjoner og takteking Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3	Selvbærende sperretak. (Eternit eller) pappshingel.
Vegger Forskr. Kap. 9-19 Kap. 47	Vegg utenfra og innover: 7/8" overligger, 3/4" underligger, Utlekting, 1 lag forhudningspapp, 1/2" asfaltimpr. trefiberpl, 10-cm mineralullfilt i 2x4" bindingsverk, 1 lag diffusjonstett plastfolie, panelplater/sponpl el. trepanel.
Varme- og lydisolasjon Forskr. Kap. 5	K-verdi 0,30 i ytrevegger, golv og himling
Trapper og trapperom Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1-2	Ingen.

Røykpiper, ildsteder, sentralvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppelnedkast Forskr. Kap. 27-29 Kap. 30-31 Kap. 49 Lovens § 106	Pipe i teglstein med 1/2-steins spalte og isolasjon, iflg. tegning grunnplan. Peis og oljekamin (event. kombinert). Ventilasjonskanaler i 6x6" erternitkanaler fra kjøkken bad, wc, entre og vaskerom, samlet over tak med sink- hette. Friskluftsventil 4x6" Vendex. 6x6" utv. ventil- kappe i hver gavlspliss for utlufting av blindloft.
Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold Forskr. Kap. 44	Etasjehøyde (o.k.) 2.40 m. Golvareal som ang. på tegn. gr.plan A Lysareal " " " " " " L
Tilleggsrom Lovens § 76	Boder: Sport, mat og klær. Vaskerom.
Priveter - WC Lovens § 75	1 stk.
Innhegning Lovens § 103	Gjerde (ev. stakitt).
Diverse opplysninger	Utførelse og materialer i alt vesentlig i henhold til vedlagte beskrivelse fra A/S R. Rødland, tilpasset rev. tegninger i henh. til boligdirektoratets bestem- melser.

Byggherre

Dato	Underskrift	Adresse
6.8.70		Fylkets Hus, 7700 STEINKJER

Anmelder

Dato	Underskrift	Adresse
6.8.70		Fylket Hus, 7700 STEINKJER

Ansvarshavende

Dato	Underskrift	Adresse
6.8.70		Fylkets Hus, 7700 STEINKJER

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Annar Valskraa
 Gangstadhaugen
 7713 Sandvolla

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Gangstadhaugen tomt nr 39
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig type Rødland 6: (omtegnet)
Byggherre	Annar Valskraa
Byggemelder	— A —
Ansvarshavende	— B —

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Russ utv. grunnmur mangler.

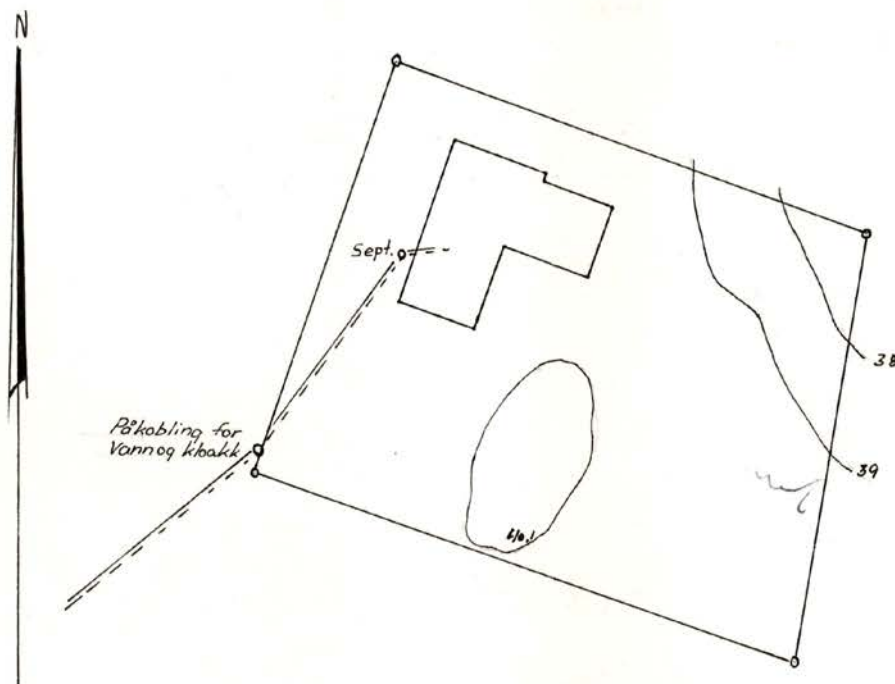
Sakshaug

den

C. Rørstad

bygn. sjef
 INDERØY BYGNINGSRÅD
 7670 SAKSHAUG

SITUASJONSPLAN for tomt 39..... vei nr.
 byggefelt Gangstadhaugen
 g.nr. 197..... byggekommune Inderøy
 mål 1:500 b.nr.
 navn Annar Valskraa
 postadresse Fylkets Hus, 7700 STEINKJER



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønere, retning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

Undertegnede har idag utstedt nabovarsel til de naboer og gjenboere som er oppført nedenfor.

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse Annar Valskraa, Steinkjer
Arbeidssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l. Gangstadhaugen nr 39
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l. Nybygg
Bygningens art	Bolig, uthus, garasje e.l. Bolig

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94. nr. 3 varsles De med dette om at undertegnede idag har innsendt byggemelding på ovennevnte eiendom.

De har anledning til å få se byggemeldingen på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle innsigelser må fremsettes skriftlig i 2 eksemplar og sendes bygningsrådet snarest og senest 2 uker etter at varslet er gitt (poststemplingsdato).

Steinkjer den 6.8.70


Byggemelder

Naboenes kvittering for mottatt varsel

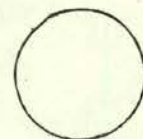
Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
Erling Raavand.	6.8.70	Gangstadhaugen nr. 40.

Postverkets attestasjon

Navn og adresse	Rek. nr.	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.

Det attesteres at det er innlevert rekommanderte brev til de adressater som er nevnt ovenfor.

Posttj.mannens sign.





Inderøy kommune

Adresse: Vennalivegen 7, 7670 Inderøy

Telefon: 741 24 200

Utskriftsdato: 06.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Inderøy kommune

Kommunenr.	5053	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harevegen 12, 7670 Inderøy								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020001		
Navn	Kommuneplanens areadel 2020-2034		
Plantype	Kommuneplanens areadel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.03.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/698/5053%202020001%20Planbestemmelser%20Kommuneplanens%20areadel%202022-2034.pdf		
Delarealer	Delareal	1 537 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	1 537 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1971001
Navn	Gangstadhaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/3/1971-001%20Bestemmelser.pdf

Kommune: 5053 Inderøy
Eiendom: 5053/197/40/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grense |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | - - - Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2025



Kommune: 5053 Inderøy
Eiendom: 5053/197/40/0/0

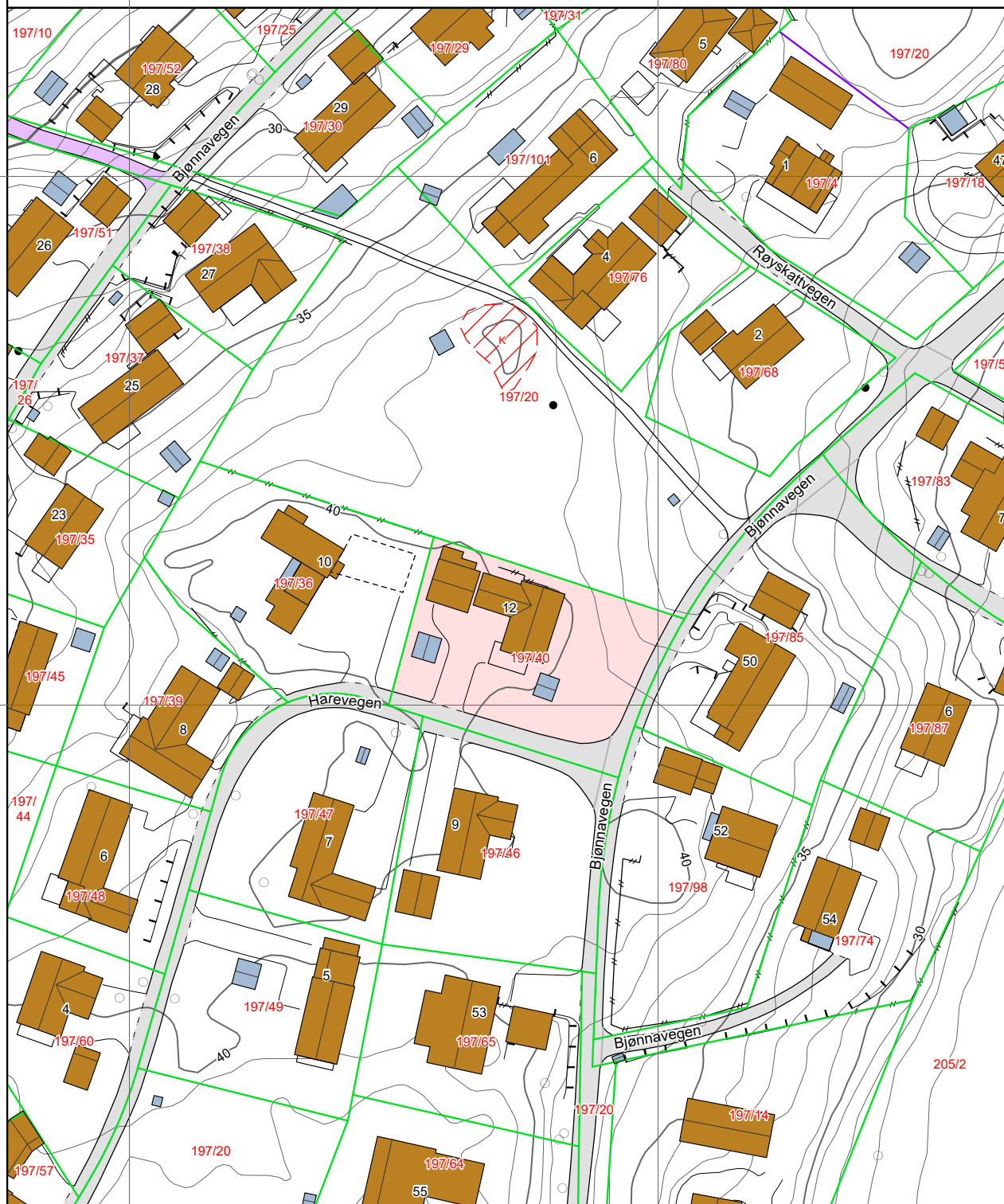
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring



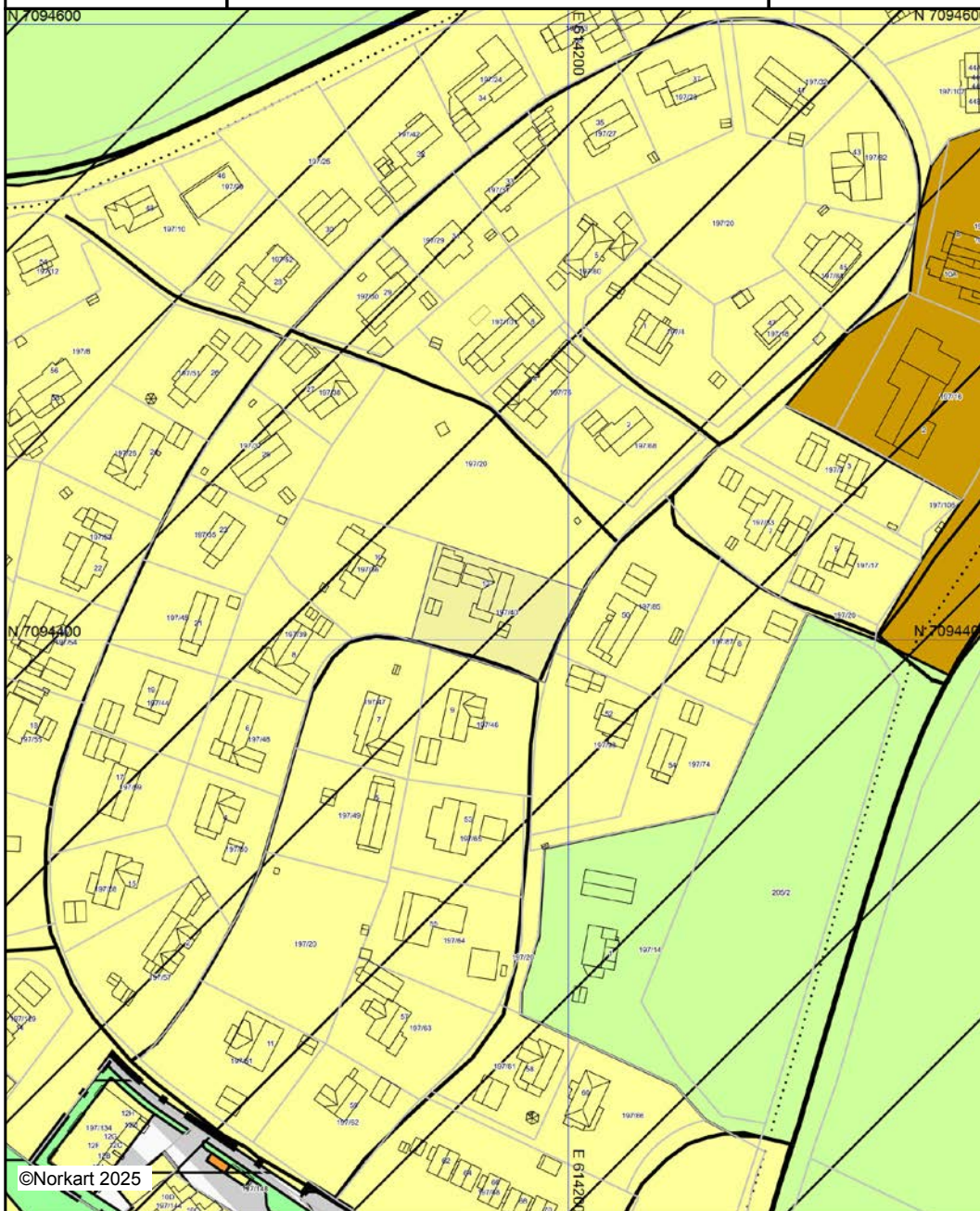
Inderøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/40
Adresse: Harevegen 12
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitt hensynsone - Hensyn landskap
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Angitt hensynsgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Eiendom	5053 197/40		
Utskriftsdato	06.10.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

9 Berørte datasett

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Mulighet for marin leire ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0 | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Tettsteder |
|--|---|

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ 100-meter belte kyst ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❶ Aktsomhetskart for steinsprang ❶ Ankringsområder ❶ Bergrettigheter ❶ Dybde data ❶ Faresonekart for flom ❶ Fiskeplasser redskap ❶ FKB-arealbruk ❶ Flom - aktsomhetsområder ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❶ Forurenset grunn ❶ Grus og pukk ❶ Hoved- og biled ❶ Inngrepsfrie naturområder ❶ Korallrev ❶ Kulturlandskap - verdifulle ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer ❶ Kulturminner - SEFRK ❶ Kulturminner - Fredete bygninger ❶ Låssettingsplasser ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❶ Naturtyper - verdsatte ❶ Naturvernområder ❶ Reindrift beitehage ❶ Reindrift flyttlei ❶ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite ❶ Reindrift oppsamlingsområde ❶ Reindrift reinbeitedistrikt ❶ Reindrift reindriftsanlegg ❶ Reindrift reinrestriksjonsområde ❶ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❶ Reindrift vårbeite årstidsbeite ❶ Skredhendelser ❶ Statens vegvesens kvikkleiredata ❶ Store fjellskred ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❶ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❶ Tilgjengelighet ❶ Trafikkulykker ❶ Vannforekomster ❶ Verneplan for vassdrag ❶ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❶ Aktsomhetskart for snøskred ❶ Akvakulturlokaliteter ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❶ Byggeforbudssoner kraftledninger ❶ Dyrkbar jord ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng ❶ FKB Tiltak ❶ FKB-bane ❶ Foreslåtte naturvernområder ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❶ Grunnvannsborehull ❶ Gyteområder ❶ Hoved- og biled, arealavgrensning ❶ Jordkvalitet ❶ Kulturlandskap - utvalgte ❶ Kulturminner - Brannsmitteområder ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❶ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❶ Kvikkleire ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❶ Markagrensa ❶ Naturtyper - Utvalgte ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❶ Radon ❶ Reindrift ekspropriasjon reinkonspropriasjonsområde ❶ Reindrift høstbeite årstidbeite ❶ Reindrift konvensjonsområde reinkonsjonsområde ❶ Reindrift Reinavtaleområde ❶ Reindrift reinbeiteområde ❶ Reindrift reinkonsjonsområde ❶ Reindrift siidaområde ❶ Reindrift trekklei ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❶ Statlig sikra friluftslivsområder ❶ Stormflo ❶ Støysoner Avinors lufthavner ❶ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❶ Strategisk støykartlegging veg ❶ Trafikkmengde ❶ Turrutebasen ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❶ Vernskog ❶ Vindkraft |
|--|--|

Kilde	Geovekst	Versjon	30.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 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.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.10.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

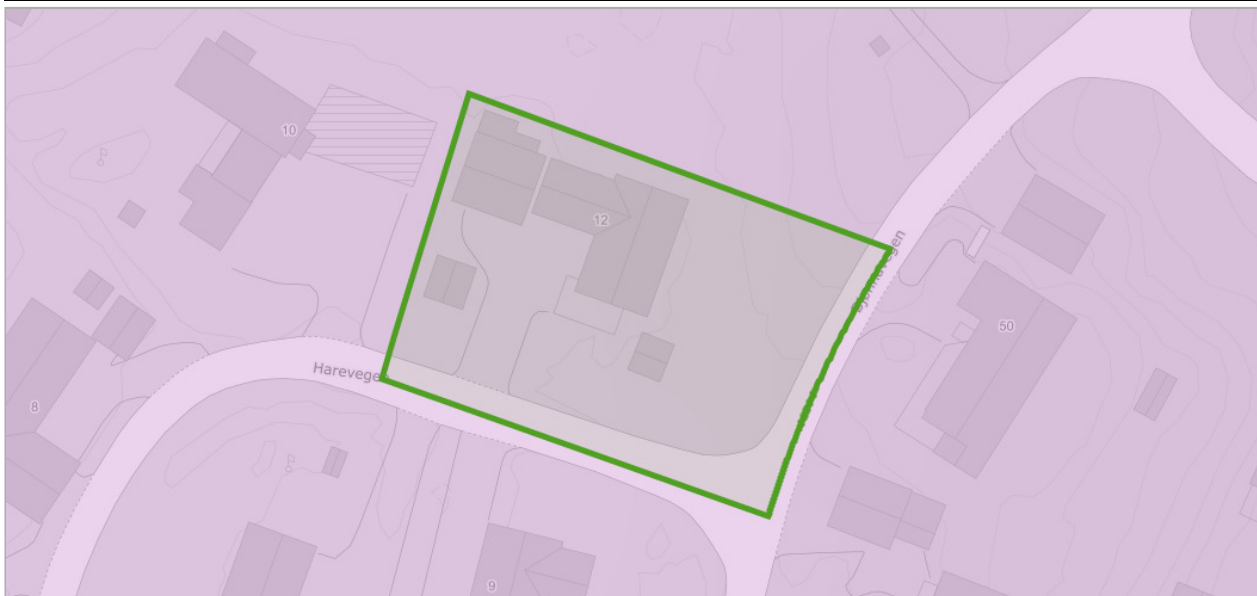
Kartlagte friluftslivsområder
Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Gangstadhaugen 5	IlekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00040521)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Forvittringsmateriale

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvittringsmateriale, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

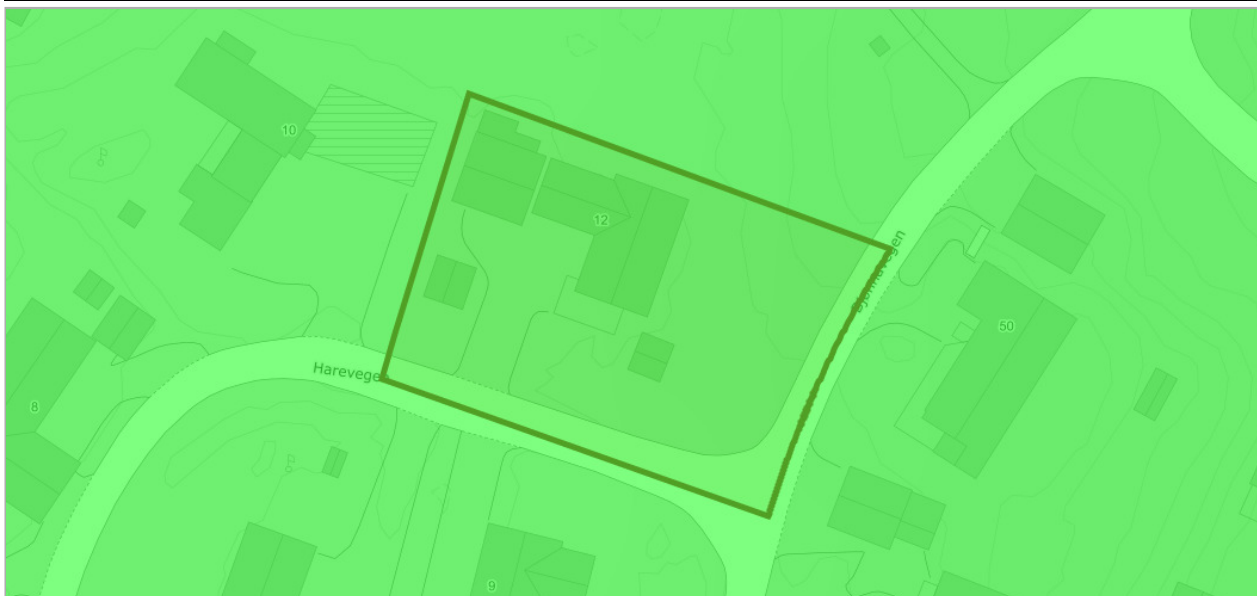
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

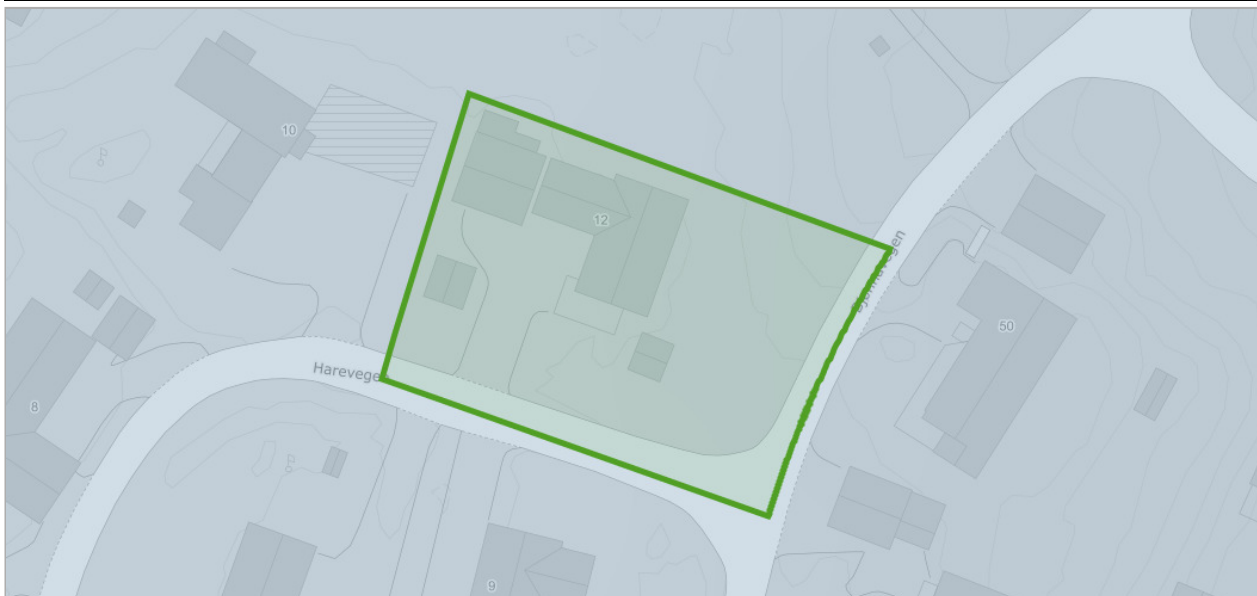
Mulighet for marin leire
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasseytype
stortSettFraværende	Forvittringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.10.2025
-------	-------------------	---------	------------

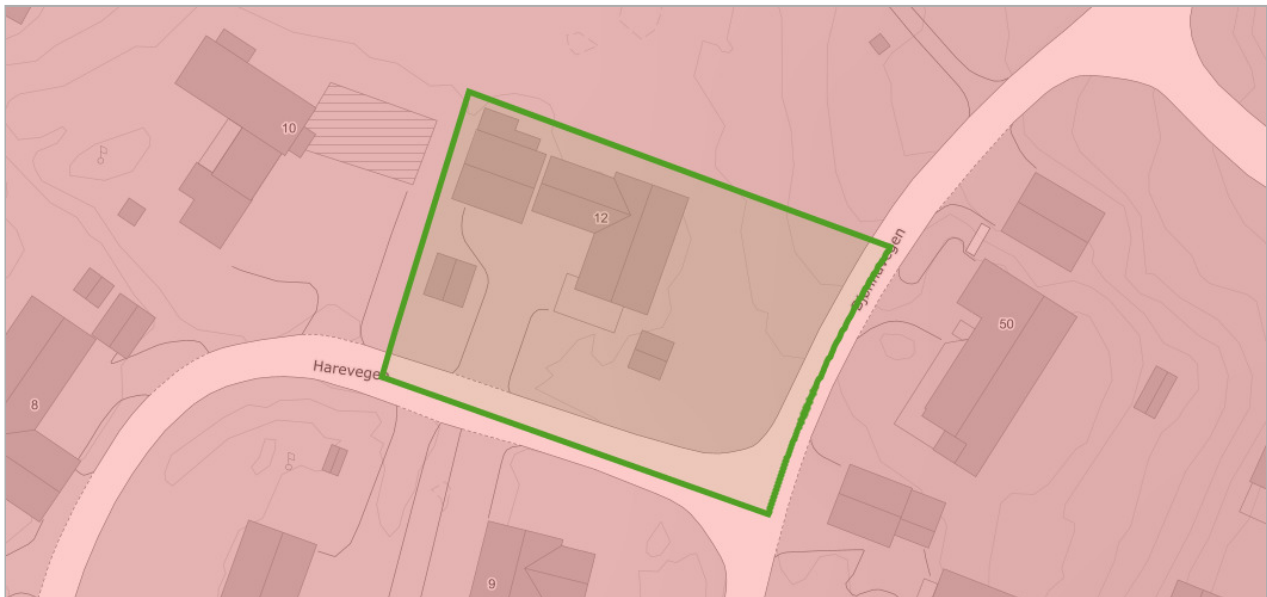


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Inderøy_vestsiden	Norconsult AS	2020

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
7094	Gangstadhaugen	218	0.138624062441367

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.10.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	K	4027
veglenke	K	4025

Nabolagsprofil

Harevegen 12

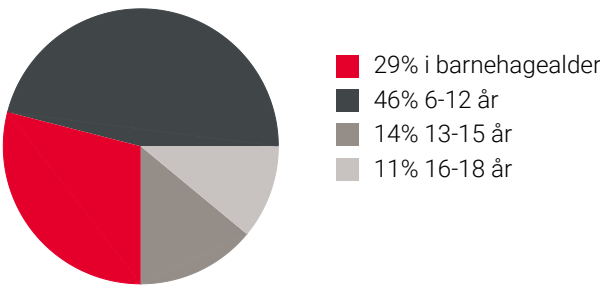
Offentlig transport

🚶 Gangstadkorsen	3 min 🚶
Linje 455, 640, 722, 723	0.2 km
🚶 Sparbu stasjon	9 min 🚶
Linje R70	9.5 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 17 min 🚶

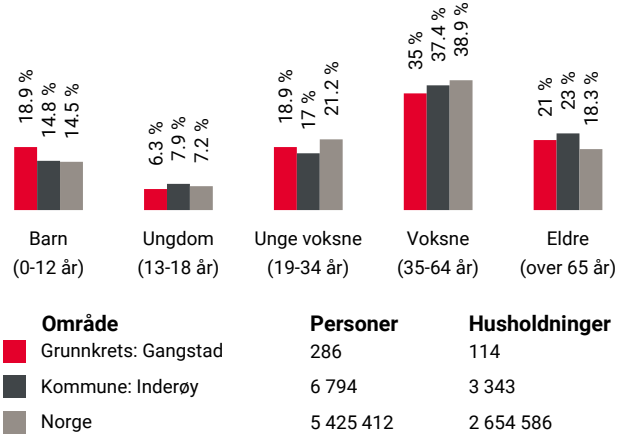
Skoler

Sandvøllan skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
87 elever, 7 klasser	1.3 km
Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
262 elever, 20 klasser	10.6 km
Mære landbruksskole	6 min 🚶
165 elever	6.1 km
Inderøy videregående skole	9 min 🚶
246 elever, 13 klasser	10 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

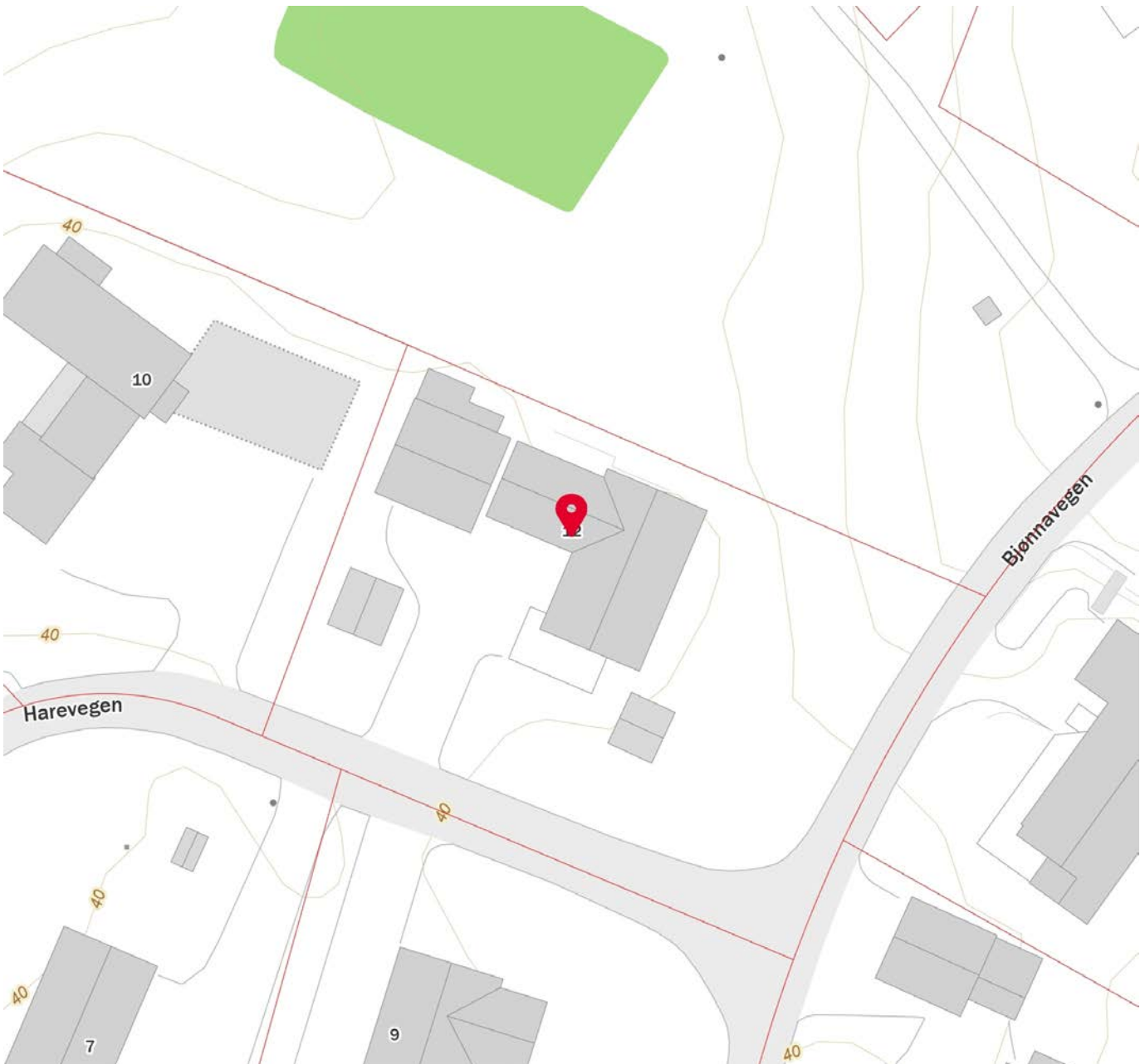
Sandvøllan barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
46 barn	1.5 km
Eventyrskogen naturbarnehage (0-5 år)	7 min 🚶
23 barn	7.4 km
Mære barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
71 barn	8 km

Dagligvare

Coop Prix Sandvøllan	3 min 🚶
PostNord	0.2 km

Sport

⚽ Sandvøllan skole	14 min 🚶
Ballspill, fotball	1.2 km
⚽ Småland balløkke	15 min 🚶
Ballspill	1.4 km
🏊 Fresk Treningssenter	10 min 🚶
🏊 Motus Treningssenter	11 min 🚶



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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Harevegen 12
7670 INDERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre