

aktiv.



Ellanhaugvegen 20, 7670 INDERØY

**Romslig familiebolig med en
landlig beliggenhet | Isolert
dobbelgarasje i Limtre | Gode sol-
og utsiktsforhold**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

E-post hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 640,-
Total ink omk.: Kr 2 922 640,-
Selger: Rolf Olav Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 186/274 kvm
Tomtstr.: 2217.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1708260081

Romslig familiebolig med en landlig beliggenhet | Isolert dobbelgarasje i Limtre | Gode solforhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Ellanhaugvegen 20 - en godt vedlikeholdt enebolig med en landlig beliggenhet.

Boligen fremstår romslig og innholdsrik, med gode oppholdsrom og en planløsning som passer godt for både familier og deg som ønsker god plass i hverdagen. Her får du en bolig som er tatt godt vare på, og som gir en lun og trivelig atmosfære.

Eiendommen har en stor frittstående garasje med gode lagrings- og parkeringsmuligheter. Ute venter en imponerende tomt på hele 2 218m², som byr på rikelig med boltreplass, privatliv og muligheter.

Verdt å merke seg

Stor familiebolig med flere soverom og to stuer

Isolert dobbeltgarasje kledd i Limtre

Varmepumpe og vedovn

Turområder like utenfor døra

Stor tomt på hele 2 218m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	82
Energiattest	89
Nabolagsprofil	94
Tegninger mottatt fra kommunen	96
Midlertidig brukstillatelse	102
Godkjenning byggemelding uthus	103
El-opplysninger fra Tensio	104
Opplysninger pipe/ildsted	105
Kommunale avgifter	108
Renovasjon	109
Tinglyste erklæringer	110
Sammendrag fra boligmappe	115
Matrikkeldata	116
Situasjonskart	119
Planopplysninger	122
Utsnitt kommuneplankart	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 kvm

BRA - e: 88 kvm

BRA totalt: 274 kvm

TBA: 66 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Stue, gang, bad, soverom og kjøkken

BRA-i: 102 kvm Vindfang, gang, soverom, bad, vaskerom, bod, stue, hobbyrom og garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 88 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

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

en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2217.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 217,6kvm.

Tomten er opparbeidet med plen og forstøtningsmur.

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

Eiendommen ligger landlig til på Utøya i Inderøy kommune, med nærhet til Skarnsundet. Det er ca. 10-12 km til Straumen sentrum, hvor man finner offentlige kontorer, banker, forretninger og jernbane. Kort vei til barneskole på Utøya. Området har utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Næss, 2 minutters gange unna, og Røra stasjon, som ligger 18 km fra eiendommen. Fra Røra stasjon kan man ta tog på linje R70. Trondheim Værnes flyplass er tilgjengelig med en reisetid på 1 time og 20 minutter.

Dagligvarebutikker som Coop Marked Mosvik og Coop Extra Inderøy ligger henholdsvis 7 og 10 minutters kjøring unna. Begge tilbyr posttjenester via PostNord.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten, inkludert Oppvekstsenter Vest skole og barnehage, som ligger 4 minutters kjøring unna. Inderøy ungdomsskole og videregående skole ligger ca. 11 minutters kjøring fra eiendommen.

Området tilbyr også gode sports- og fritidsmuligheter, med fotballbane på Næssplassen og aktivitetshall ved Utøy skole, begge innen 3 minutters avstand.

Adkomst

Eiendommen ligger landlig til på Utøya i Inderøy kommune, nær Skarnsundet. Det er cirka 10-12 kilometer til Straumen sentrum, hvor man finner offentlige kontorer, banker, forretninger og jernbane. Eiendommen har kort avstand til barneskole på Utøya.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Oppvekstsenter Vest barnehage - 4 min kjøring

Sakshaug barnehage - 12 min kjøring

Eventyrskogen naturbarnehage - 15 min kjøring

Skoler

Oppvekstsenter Vest skole (1-7 kl.) - 4 min kjøring

Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.) - 11 min kjøring

Inderøy videregående skole (Videregående skole) - 11 min kjøring

Sport og trening

Næssplassen - 3 min gange

Fotball

0.2 km

Utøy skole - 3 min kjøring

Aktivitetshall, ballspill

3.1 km

Fresk Treningssenter - 11 min kjøring

Sprek Treningssenter - 28 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1980 og består av en etasje med sokkel. Bygningen har en grunnmur mot underetasjen, som er utvendig skvettpusset og malt. Fundamenteringen og byggegrunnen er av ukjent type. Dreneringen ble utbedret i 2008 med grunnmurspapp over bankett, drenerør og pukk, men det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et sperretak med saltaksform, tekket med takshingel fra 2008. Konstruksjonen er et kaldtloft med takstoler, saksestoler over stuen, og er isolert i undergurter mot første etasje. Loftet er luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft, og har undertak av OSB-plater.

Takrenner og nedløp er av stål, og det er heldekkende pipebeslag over taket. Etagenskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag. Vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen med 2-lags isolerglass fra perioden 2006–2011, samt et opprinnelig vindu fra 1995. Ytterdørene inkluderer en dør fra byggeåret til vindfanget med integrert isolerglass, en ytterdør mellom stue i sokkel og garasje, en utadslående balkongdør fra 2006 på kjøkkenet, og en heve-/skyvedør fra 1980 på stuen.

Boligen har en altan som er fundamentert på støpte pilarer, med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er av trevirke. Altanen er sammenkoblet med konstruksjonen over den underliggende garasjen, som har vegger av mur og støpt dekke og gulv.

Garasjen, bygget i 2012, har støpt gulv og grunnmur mot terreng. Veggkonstruksjonen er av trevirke med utvendig liggende trekledning, og taket er et saltak tekket med takplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Noe mose mot nord.

- Utvendig > Nedløp og beslag

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer

levetiden.

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

Alder på 46 år er oppnådd.

Evt. trekk/ utettheter rundt vinduer og dører er vanskelig å oppdage ved en befaring som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

En del fuktmerker på sperrer og undertak.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaring, kan med fordel holdes under oppsikt.

En del spor etter mus.

Dels uryddig isolasjon, museganger.

- Utvendig > Vindu på vaskerom

Avvik: • Det er avvik:

Alders og værslitasje. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringslitasje.

Eldre vinduer og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

- Utvendig > Dører

Avvik: • Det er avvik:

Alderslitasje på ytterdør til vindfang, stedvis svertesopp.

Alderslitasje på heve/ skyvedør.

Mangler blikkeslag under enkelte utvendige terskler.

Eldre dører og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Ikke B-30 dør mellom garasje og bolig.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Sprekk i mur i garasje.

Blottlagt isopor i himling, evt. brann vil medføre farlige gasser fra denne.

Balkong/terrasse ligger over garasje, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Værslitasjer/avskallinger.

- Innvendig > Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.

Ikke slutført med listverk alle steder.

Løst belegg på soverom i sokkel.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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

Skade i stein i ovn i sokkel.

Mindre skader i pakninger rundt ovnsdør i 1. etasje.

Noe beksot under sotluke.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Påboret hull under trapp.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 15,6%.

Målinger ligger i grenseland mot fuktighet på skadelig nivå.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28%).

Reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.

Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Løs toppplate over wc, ingen membran eller tettesjikt inne i kasse for sistene.

Evt. lekkasje vil medføre skader.

Se punkt hulltaking.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Løs toppplate, ingen membran eller tettesjikt inne i kasse for sistene.

Evt. lekkasje vil medføre skader.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Plast i vegg, dette sammen med membran danner to tette sjikt med fare for kondens og fuktproblematikk.

Ingen utslag ved fuktsøk ved befaringen, ingen synlige tegn til skader.

- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Våtromsplater av eldre dato, disse er ført helt ned til gulvflis med silikonforsegling.

Ikke fagmessig utførelse.

Utsparing i himling ved rørgjennomføring.

Mangler noe listverk.

- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Nedsenk av gulv ved sluk og bereder, området utenfor dette har motfall på gulvet.

- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Se kommentar vegg, ukjent utførelse på tettesjikt og overgang vegg/ gulv.

- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Foreligger ingen dokumentasjon på arbeide av vann og avløpsrør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: • Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er

vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det er avvik:

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings. Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Sokkel > Bad > Generell

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

Ikke benyttet som bad over en tid, badekar er fjernet.

Ukjevn varmfordeling i gulvet.

Slitasjer.

Ingen synlig tettesjikt ned i sluk.

Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulv og nedre del av vegg.

Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

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

Garasje:

Garasjen har støpt gulv.

Grunnmur mot terreng, med veggkonstruksjon av trevirke over. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Taket er et saltak tekket med takplater. Adkomst via 2. stykk porter.

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

Lovlighet

Enebolig

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

Endringer av planløsning i begge etasjer.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om

bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt ihht. bruken ved befaring.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er

byggegoddkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om

bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 10.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Hele badet i 2.etg ble helrenovert ca 2008.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Se kommentar over.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Membran er lagt på vegger, membranduk er lagt på golv og rundt sluk.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Det ble etterisolert, lagt ny taktro og nytt shingeltak.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2006

Beskrivelse: Mange vinduer var punktert. Alle vinduer ble byttet i hele 2.etg og fasadevindu og ytterdør ble byttet i sokkel.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2012

Beskrivelse: Hele den frittstående garasjen ble revet og erstattet med ny.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Tette rør og feil masse mot murene bak huset. Det ble fjernet all masse rundt murer. Det ble lagt grunnmurspapp over bankett og lagt drenerør og puk.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2010

Beskrivelse: Hele gårdsplassen ble drenert og lagt puk.

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

Ja

Beskrivelse: Selger har ikke opplevd at dette har vært ustabil.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Ny ovn i 2.etg.

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

Ja

Firmanavn: Madsen Elektro, 2010

Beskrivelse: Sikringsskap oppgradert og utelys på mur.

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

Ja

Beskrivelse: Ny garasje. Tegninger av garasjen er innsendt og godkjent av kommunen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Selger kjenner ikke til feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

Innhold

1. etasje:

Stue, gang, bad, soverom, kjøkken.

Sokkel:

Vindfang, gang, soverom, bad, vaskerom, bod, stue, hobbyrom, garasje.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra ca. 2008 med heltre skrog og profilerte fronter. Kjøkkenet har benkeplater med vask og mekanisk avtrekk over kokeplass. Hvitevarer fra Miele er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Baderom med fliser på vegger og gulv. Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Ventilasjonen er naturlig.

Bad sokkel:

Badet i sokkel er av eldre dato og har gulvvarme. Gulvet er belagt med flis, veggene har flis og himlingen har himlingsplater. Rommet er innredet med et gulvmontert toalett og en servantinnredning. Det er mekanisk avtrekk og plastsluk i gulvet.

Vaskerom sokkel:

Vaskerommet er fra byggeåret og har gulvvarme. Gulvet er belagt med flis, veggene har våtromsplater og malt mur, og himlingen har himlingsplater. Rommet er innredet

med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin, bereder og skap. Det er naturlig avtrekk og plastsluk i gulvet.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, flis, belegg og betong. Det er løst belegg på soverom i sokkel.

Vegger: Panel, MDF-plater, flis, våtromsplater, strie og mur.

Himling: Himlingsplater, panel og ispor.

Vedlikehold: Boligens overflater er løpende pusset opp. Det er ikke slutført med listverk alle steder.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør av typen rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i vaskerom. Synlige innvendige vannledninger er i kobber. Innvendig stoppekran er plassert på inntaket i bad i sokkel.

- Avløpsrør: Synlige innvendige avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe fra 2014 er etablert i trappeløp.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2001 er plassert på vaskerommet. Berederen er tilkoblet med plugg.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 10.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2014:

- Montert luft til luft varmepumpe i 2014.

2012:

- Bygd en større garasje på eiendommen.

2011:

- Vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 2006-2009 og 2011.

2009:

- Vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 2006-2009 og 2011.

2008:

- Bad i 1. etasje fra 2008.
- Kjøkken fra 2008.
- Taktekking fra 2008.
- Utbedret drenering i 2008.

2006:

- Vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 2006-2009 og 2011.
- Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning på kjøkken fra 2006.

2001:

- Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne rommer 194 liter og er fra 2001.

1995:

- Et vindu fra 1995 på hobbyrom i sokkel.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 10.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

På egen tomt, samt i tre garasjer.

Diverse

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 23.10.2012 - ingen merknad.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 09.04.26.

Se pkt. offentligrettslige pålegg for nærmere informasjon.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

72 640 (Omkostninger totalt)

89 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 922 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 939 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 942 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Eiendomsskatt:

kr. 3 645,-

Vann:

Årlig abonnementsavgift kr 3 031,-

Forbruksavgift kr 23,74 pr m³. Priser eks mva.

Feiing/branntilsyn:

Kr. 500,-

Renovasjon:

kr. 3628,75

Eiendommen har vannmåler.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 596 138 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 384 552 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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 35, bruksnummer 6 i Inderøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 09.04.26:

Avvik som er registrert:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det er hull etter tidligere røykrør i skorsteinen i kjeller. Dårlig gjenmurte hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på en forskriftsmessig måte.

Skorsteinen holder ikke lengre tetthetskravet sitt. Sprekker i skorsteinenes innerelement kan medføre inntrengning av røykgasser og sotdannelse i isolasjonssjiktet.

Anmerkning som er registrert:

1. Det er riss i 3 øverste skorsteins- elementene. Riss er sprekker under 2mm så ikke et avvik, men noe vi opplyser om.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved

fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av feieren.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5053/35/6:

04.07.1938 - Dokumentnr: 1267 - Bestemmelse om gjerde

11.02.1980 - Dokumentnr: 998 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

11.02.1980 - Dokumentnr: 998 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning/kloakkutslipp
Overført fra: Knr:1729 Gnr:40 Bnr:5

24.07.1992 - Dokumentnr: 4378 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: VANGSBEKKEN KLOAKKLAG
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1729 Gnr:40 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1938 - Dokumentnr: 1266 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5053 Gnr:35 Bnr:1

21.04.1997 - Dokumentnr: 2085 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1729 Gnr:40 Bnr:5

15.05.2015 - Dokumentnr: 425110 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1756 Gnr:35 Bnr:12

01.01.2018 - Dokumentnr: 78663 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1756 Gnr:35 Bnr:6

11.02.1980 - Dokumentnr: 998 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:34 Bnr:1
Best. om utslipp, mv.
Overført fra: Knr:1729 Gnr:40 Bnr:5

11.02.1980 - Dokumentnr: 998 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:34 Bnr:2
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

11.02.1980 - Dokumentnr: 998 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:34 Bnr:5
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

11.02.1980 - Dokumentnr: 998 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:34 Bnr:6
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.12.1980. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Matbod ikke pusset.
 2. WC i sokkel ikke ferdig.
 3. Rom for sport, hobby og klær ikke avdelt og vegger/golv ikke pusset.
 4. Sokkelmur ikke pusset utvendig.
- Garasje kan ikke benyttes.

Selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjenning av byggemelding for uthus datert 28.11.2001.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har vannmåler

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Ca. 150 meter privat veg fra nærmeste offentlige veg til eiendommens innkjørsel.

Pålegg:

Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Spredt boligbebyggelse, Nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommuneplanens areadel 2020-2034 datert 06.03.2023 kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

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

egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Betalingsutsettelse

1 250 Digital annonsering

7 000 Kommunale opplysninger

18 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
7 500 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 000 Utlegg fotograf
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 94 925

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

Hallvard Riseth Fjone
Eiendomsmeglerfullmektig
hallvard.riseth.fjone@aktiv.no
Tlf: 902 39 113

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

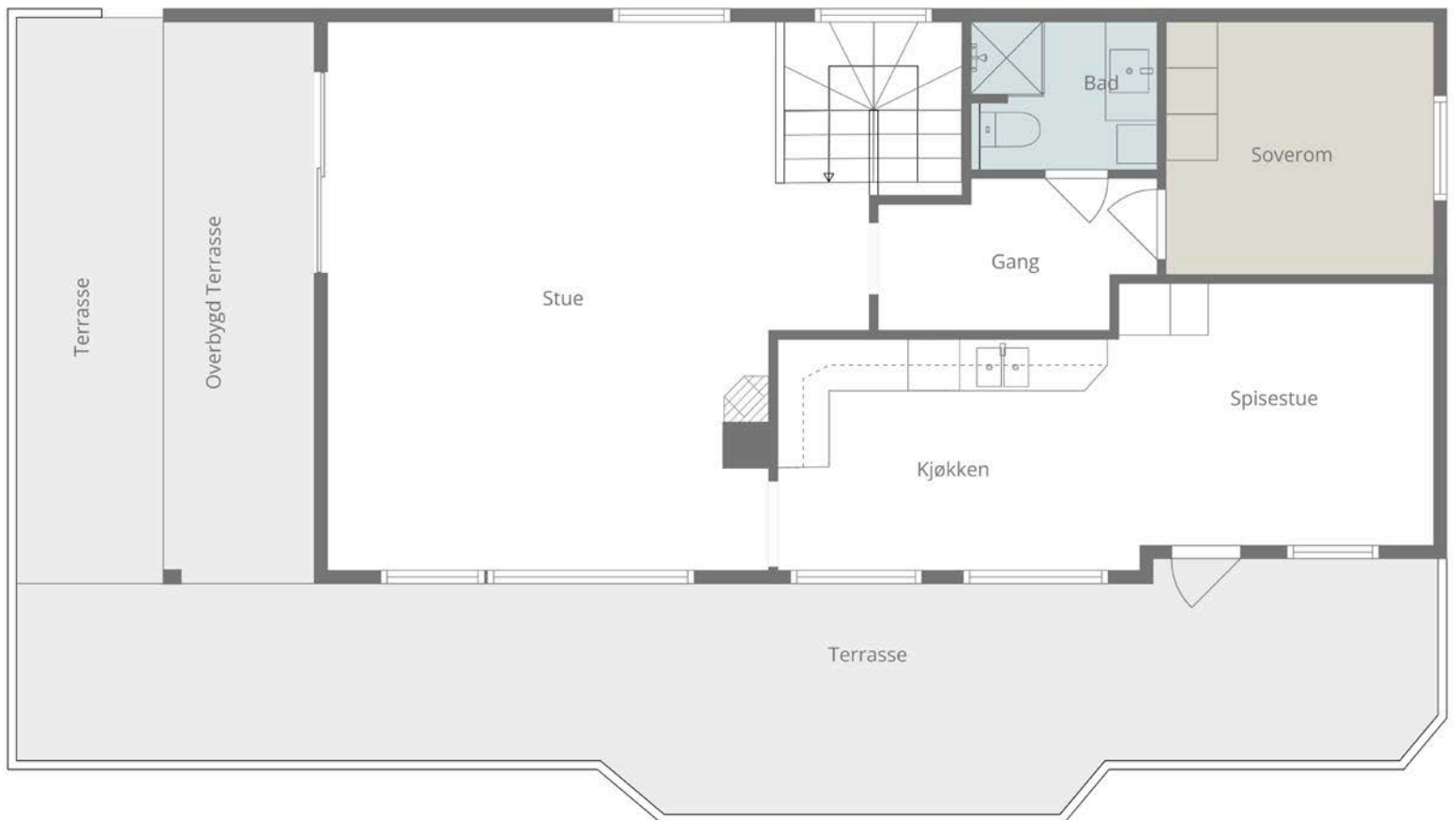
24.04.2026







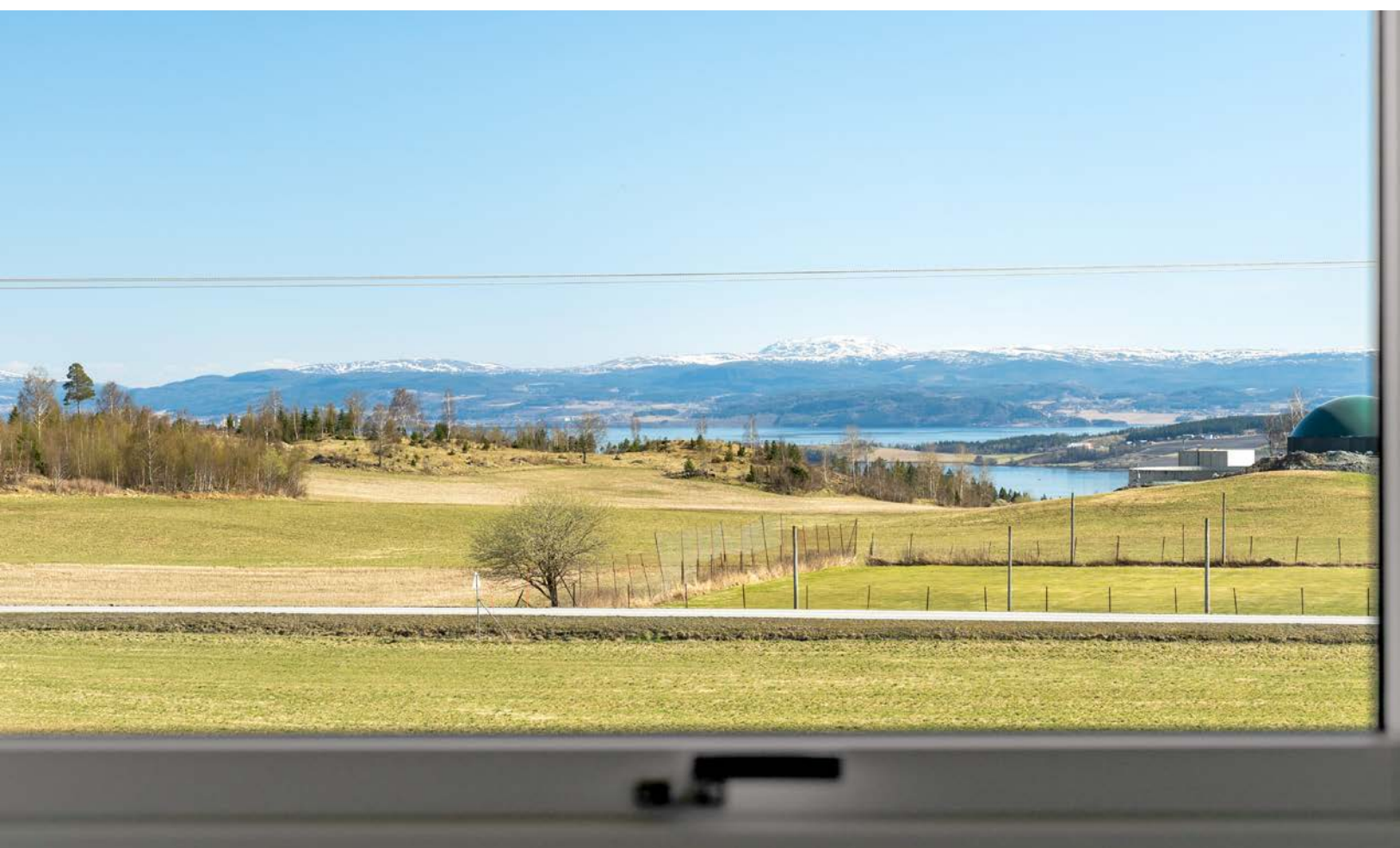




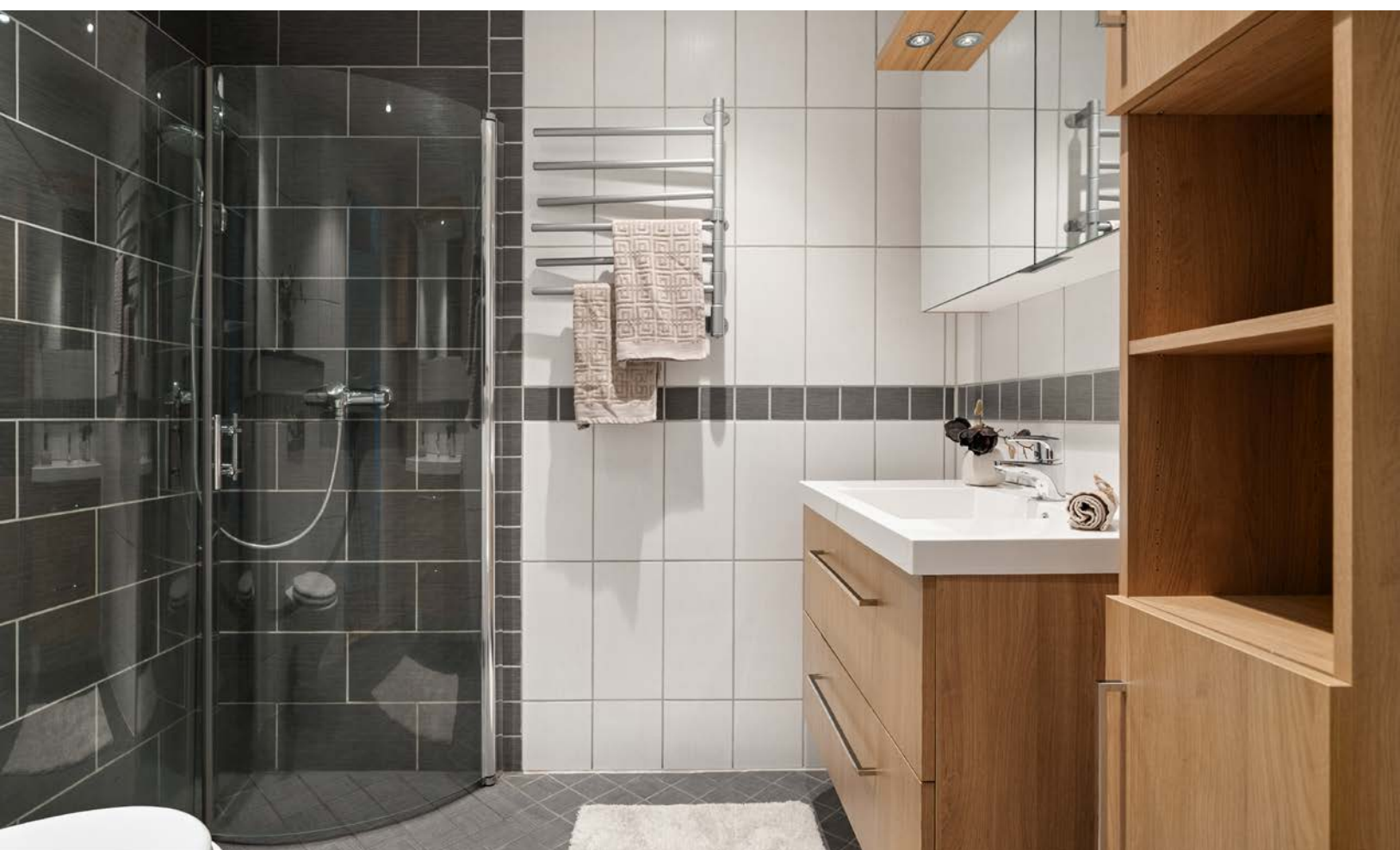




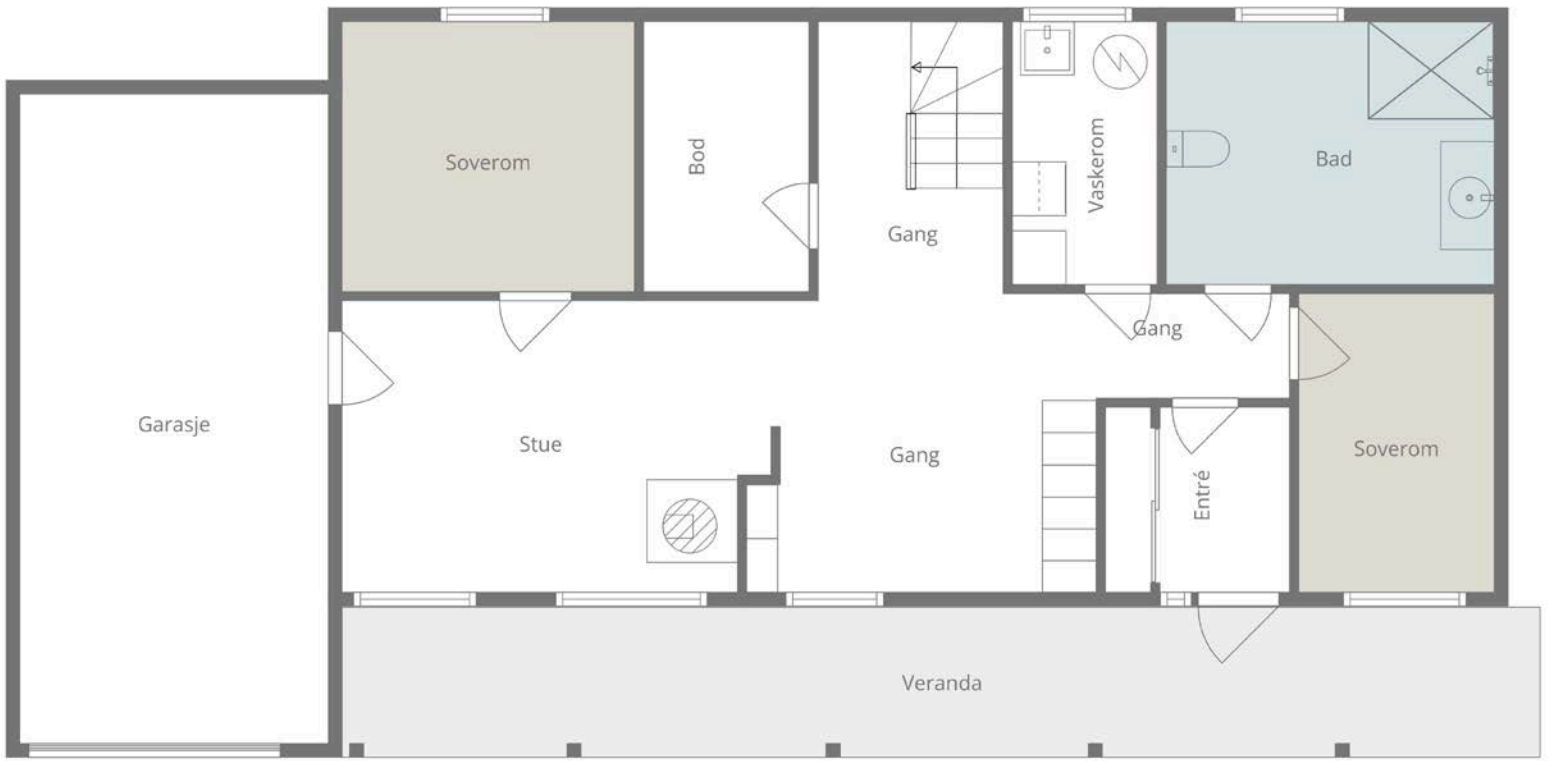
















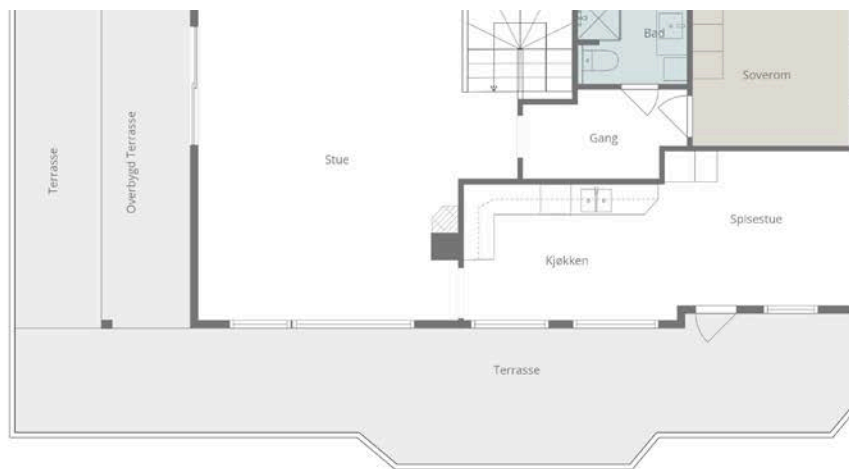












2. Etasje



Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ellanhaugvegen 20 , 7670 INDERØY



INDERØY kommune



gnr. 35, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 186 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 20346-1743

Referansenummer: KY9733

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss sokkel. Boligen har grunnmur mot underetasjen og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader. Sperretak med saltakform, teknet med takshingel.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Takteking fra 2008.
- Bad i 1. etasje fra 2008.
- Kjøkken fra 2008.
- Utbedret drenering i 2008.
- Skiftet flere vinduer-se rapport for alder.
- Innvendig vedlikehold av overflater.
- Montert luft til luft varmepumpe i 2014.
- Bygd en større garasje på eiendommen.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

For ytterligere info. se egenerklæring.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1980

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til luft varmepumpe.

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

Endringer av planløsning i begge etasjer.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt ihht. bruken ved befaring.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

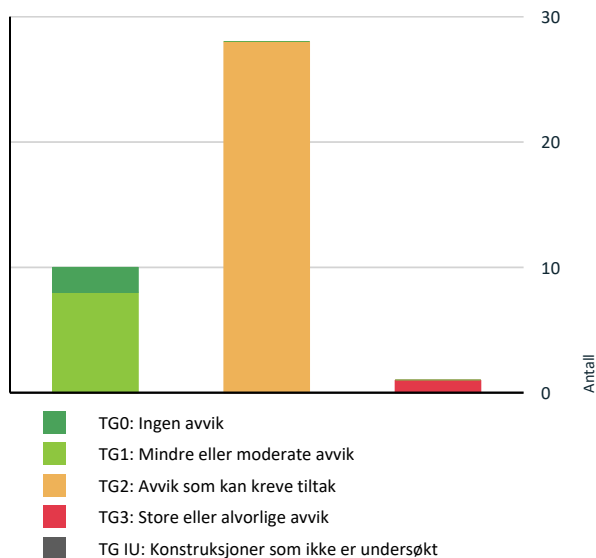
Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

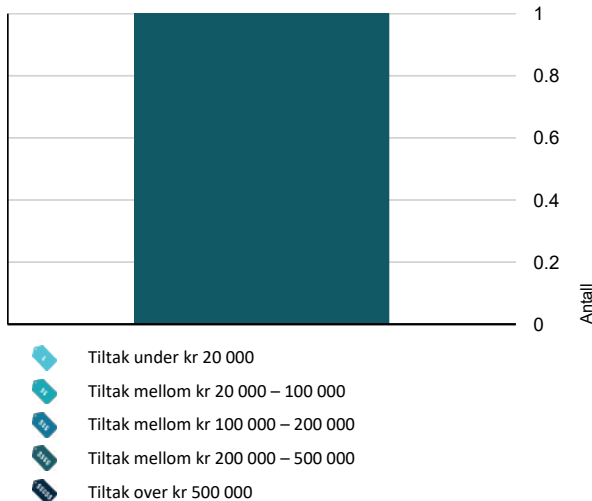
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vindu på vaskerom [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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













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

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

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




! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst ved befaring

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takshingel, opplyst fra 2008.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Noe mose mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

Rens av mose.



📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Heldekkende pipebeslag over tak.

Takrenner og nedløp er av stål.

Stigetrinn til pipe.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

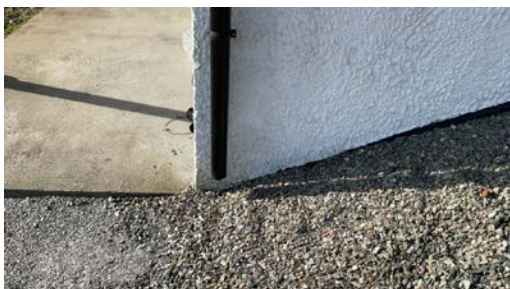
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Løpende vedlikehold.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

Alder på 46 år er oppnådd.

Evt. trekk/ utettheter rundt vinduer og dører er vanskelig å oppdage ved en befaring som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Lokal utbedring må utføres.

Løpende vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.

Saksestoler over stue.

Isolert i undergurter mot 1. etasje.

Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Undertak av OSB plater.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

En del fuktmerker på sperrer og undertak.
Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaringsdag, kan med fordel holdes under oppsikt.
En del spor etter mus.
Dels uryddig isolasjon, museganger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak mot mus.
Lokale utbedringer.
Løpende observasjoner.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2006-2009 og 2011.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på vinduer ligger mellom 16 og 20 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Det er registrert noe treghet i glideskinner på enkelte vinduer, samt stedvis løs klemlist mot glass på utside.

Lokal utbedring/ oppsmøring anbefales.

TG 2 Vindu på vaskerom

Beskrivelse

Opprinnelig vindu, med isolerglass på vaskerom og badet.

Et vindu fra 1995 på hobbyrom i sokkel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alders og værslitasje. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra byggeåret til vindfanget, døren har integrert isolerglass og utenpåliggende sprosser.

Ytterdør med isolerglass og utenpåliggende sprosser mellom stue i sokkel og garasje.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning på kjøkken fra 2006.

Tilstandsrapport

Heve/skyvedør plassert på stue, døren har isolerglass som er datostemplet 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersslitasje på ytterdør til vindfang, stedvis svertesopp.

Alderslitsje på heve/ skyvedør.

Mangler blikkbeslag under enkelte utvendige terskler.

Eldre dører og innsetningsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Ikke B-30 dør mellom garasje og bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer.



📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Denne er sammenkoblet med konstruksjoner over underliggende garasje.

Garasje under altan fra 1. etasje.

Adkomst via en port og dør inn til sokkeletasjen.

Vegger av mur, støpt dekke og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i mur i garasje.

Blottlagt isopor i himling, evt. brann vil medføre farlige gasser fra denne.

Balkong/terrasse ligger over garasje, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Værslitasjer/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Jevnlig kontroll av tettesjikt mot garasje.

Bakvegg i garasje er tildekket med ved, ikke synlig for kontroll.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, flis, belegg og betong.

Vegger: Panel, MDF- plater, flis, våtromsplater, strie og mur.

Himlinger: Himlingsplater, panel og ispor.

Boligens overflater fremstår løpende pusset opp og godt ivarett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og brukslitastjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.

Ikke sluttført med listverk alle steder.

Løst belegg på soverom i sokkel.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert i sokkel.

Boligen har installert en vedovn på stue i begge etasjer. (Eldre oven i sokkel).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsrapport

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

Skade i stein i ovn i sokkel.

Mindre skader i pakninger rundt ovnsdør i 1. etasje.

Noe beksot under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Løpende observasjoner av pipe og ildsted.

Lokale utbedringer.



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utforede vegger i sokkel.

Strie på murvegg i bod.

Gulv i all hovedsak tildekket med parkett etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Påboret hull under trapp.

Piggmålinger med hammerlektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 15, 6 %.

Målinger ligger i grenseland mot fuktighet på skadelig nivå.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.

Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner, skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere formpressede dører, i hvit utførelse.
Glass og utenpåliggende sprosser i dør til vindfanget.

Enkelte dører trenger mindre justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet i 1. etasje er opplyst fra ca. 2008.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har himlingsplater med spotter.
Innredet med et vegghengt wc, dusjhjørne med vendbare dusjdører og en servantinnredning.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Badet er opplyst bygd av ufaglærte, ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Løs toppplate over wc, ingen membran eller tettesjikt inne i kasse for sisterner.

Evt. lekkasje vil medføre skader.

Se punkt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

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

Montere dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Løs toppplate, ingen membran eller tettesjikt inne i kasse for sisterner.

Evt. lekkasje vil medføre skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Plast i vegg, dette sammen med membran danner to tette sjikt med fare for kondens og fuktproblematikk.

Ingen utslag ved fuktsøk ved befaringen, ingen synlige tegn til skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



SOKKEL > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i sokkel er av eldre dato.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis , vegger har flis og himling har himlingsplater.

Innredet med et gulvmontert wc og en servanttinnredning.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ikke benyttet som bad over en tid, badekar er fjernet.

Ukjevn varmfordeling i gulvet.

Slitasjer.

Ingen synlig tettesjikt ned i sluk.

Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulv og nedre del av vegg.

Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



SOKKEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Lettklinkervegg bak panel.



SOKKEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret, noe oppgradert med flis etc.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.
Innredet med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin, bereder og skap.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomspalter og malt mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Våtromsplater av eldre dato, disse er ført helt ned til gulvflis med silikonforsegling.

Ikke fagmessig utførelse.

Utsparing i himling ved rørgjennomføring.

Mangler noe listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og utbedringer.



SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Nedsenk av gulv ved sluk og bereder, området utenfor dette har motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor nedsenket 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.



SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Se kommentar vegg, ukjent utførelse på tetteskikt og overgang vegg/ gulv.

Konsekvens/tiltak

- 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 plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.



Opprinnelig sluk, ingen synlig mansjett eller tettesjikt.

SOKKEL > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

SOKKEL > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

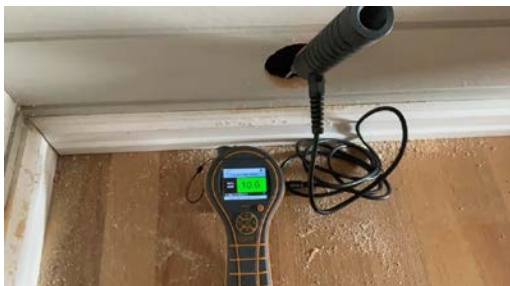
SOKKEL > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra ca. 2008.
Kjøkkeninnredning med heltre skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
integreerte hvitevarer fra Miele.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Mindre bruksslitasje som må kunne forventes.
Gjelder også parkettgulv.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.
Fordelerskap er plassert i vaskerom.
Videre er synlige innvendige vannledninger i kobber.
Synlig del av vanninntak i bad i sokkel.
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
 - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Foreligger ingen dokumentasjon på arbeide av vann og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

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



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert i trappeløp.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Service må påregnes.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne rommer 194 liter og er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i sokkel.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

9.

Ja

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

Nei

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

Ja En del eldre opplegg.

Uoversiktlig og mangelfull kursfortegnelse.

Generell kommentar

Alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



Åpne koblinger og løse ledninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

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

Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Ukjent om tiltak rundt hele boligen ble utført i 2008.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Se egenerklæring for videre info:

Følgende er opplyst- Det ble fjernet masse rundt murer. Det ble lagt grunnmurspapp over bankett og lagt drenerør og pukk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur mot hele sokkeletasjen, mindre områder med kledning i front av sokkel.
Utvendig skvettpusset og malt.
Ukjent vedrørende fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Større sprekk fra garasje mot bolig.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.
Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befaring. Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

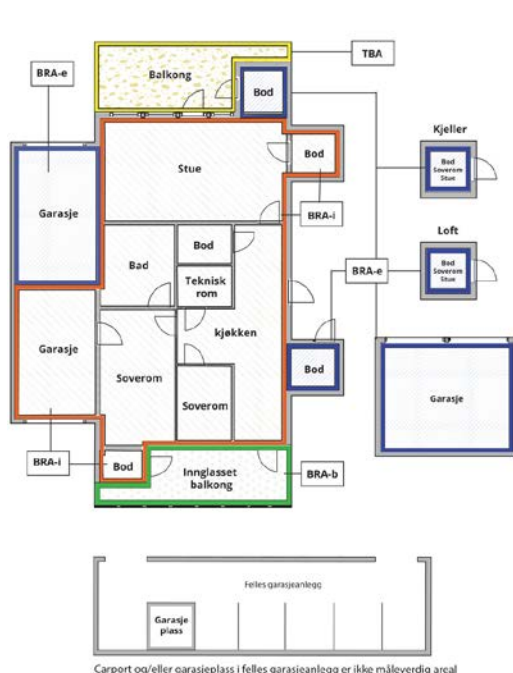
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84			84	66
Sokkel	102			102	
SUM	186				66
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, gang, bad, soverom, kjøkken		
Sokkel	Vindfang, gang, soverom, bad, vaskerom, bod, stue, hobbyrom, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer av planløsning i begge etasjer.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt ihht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		88		88	
SUM		88			
SUM BRA	88				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Arne Ivar Sundseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5053 INDERØY	35	6		0	2217.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ellanhaugvegen 20

Hjemmelshaver

Nilsen Rolf Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende landlig til på Utøya i Inderøy Kommune.

Eiendommen ligger nært til Skarnsundet.

Ca. 10-12 km. til Straumen sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Kort veg til barneskole på Utøya.

Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv.

Grunnmur mot terreng, med veggkonstruksjon av trevirke over. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Taket er et saltak teknet med takplater.

Adkomst via 2. stykk porter.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.12.1980	Midlertidig brukstillatelse foreligger for boligen. Ingen ferdigattest eller godkjenning for garasje foreligger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.04.2026	Garasjen er ført opp dels over tomtegrense.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Arne Ivar Sundseth

Boligen

Ellanhaugvegen 20

7670 Inderøy

5053-35/6/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Hele badet i 2.etg ble helrenovert ca 2008.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Lagt betonggulv med varme, gips og membran på vegger, membranduk på golv, og flislegging.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran er lagt på vegger, membranduk er lagt på golv og rundt sluk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vannlekkasje i garasje tilknyttet eneboligen. Det ble gravet opp rundt hele huset og masse ble kjørt bort og erstattet med pukk og drenerør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Det ble etterisolert, lagt ny taktro og nytt shingeltak

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

♦ Ja

Mange vinduer var punktert

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer ble byttet i hele 2.etg og fasadevindu og ytterdør ble byttet i sokkel.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Hele den frittstående garasjen ble revet og erstattet med ny.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Tette rør og feil masse mot murene bak huset

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Det ble fjernet all masse rundt murer. Det ble lagt grunnmurspapp over bankett og lagt drenerør og puk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Hele gårdsplassen ble drenert og lagt pukk

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Ny ovn i 2.
etg

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Madsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap oppgradert og utelys på mur.

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Ny garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Tegninger av garasjen er innsendt

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

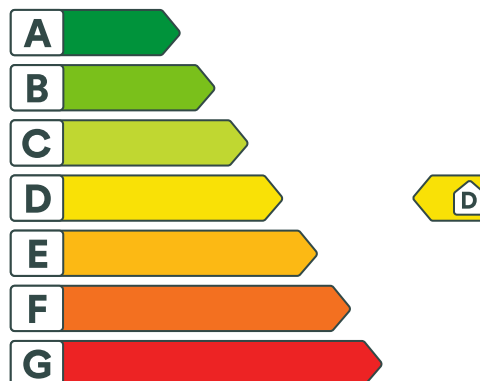
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Ellanhaugvegen 20, 7670 INDERØY	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281721
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 186221559
Gårdsnummer 35	Bruksnummer 6
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1979	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 186,0 m²	Oppvarmet bruksareal 186,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
224,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
257,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år
51 708 kWh



Ellanhaugvegen 20, 7670 INDERØY



Detaljering

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



Ellanhaugvegen 20, 7670 INDERØY



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ellanhaugvegen 20

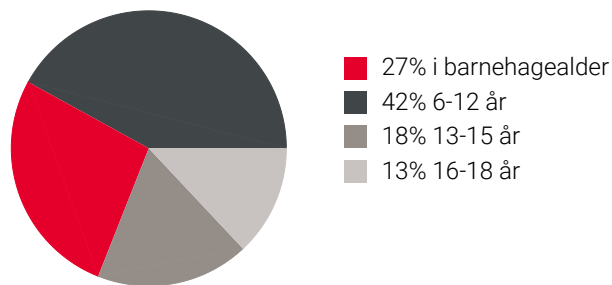
Offentlig transport

🚶 Næss	2 min 🚶
Linje 455, 723	0.2 km
🚆 Røra stasjon	18 min 🚆
Linje R70	18 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 20 min 🚆

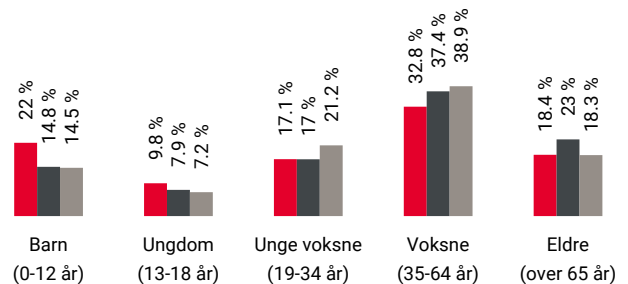
Skoler

Oppvekstsenter Vest skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
147 elever, 11 klasser	3.3 km
Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
247 elever, 20 klasser	10.3 km
Inderøy videregående skole	11 min 🚶
246 elever, 13 klasser	10.8 km
Mære landbruksskole	22 min 🚶
165 elever	23.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Rotvold	305	124
🟤 Kommune: Inderøy	6 794	3 343
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

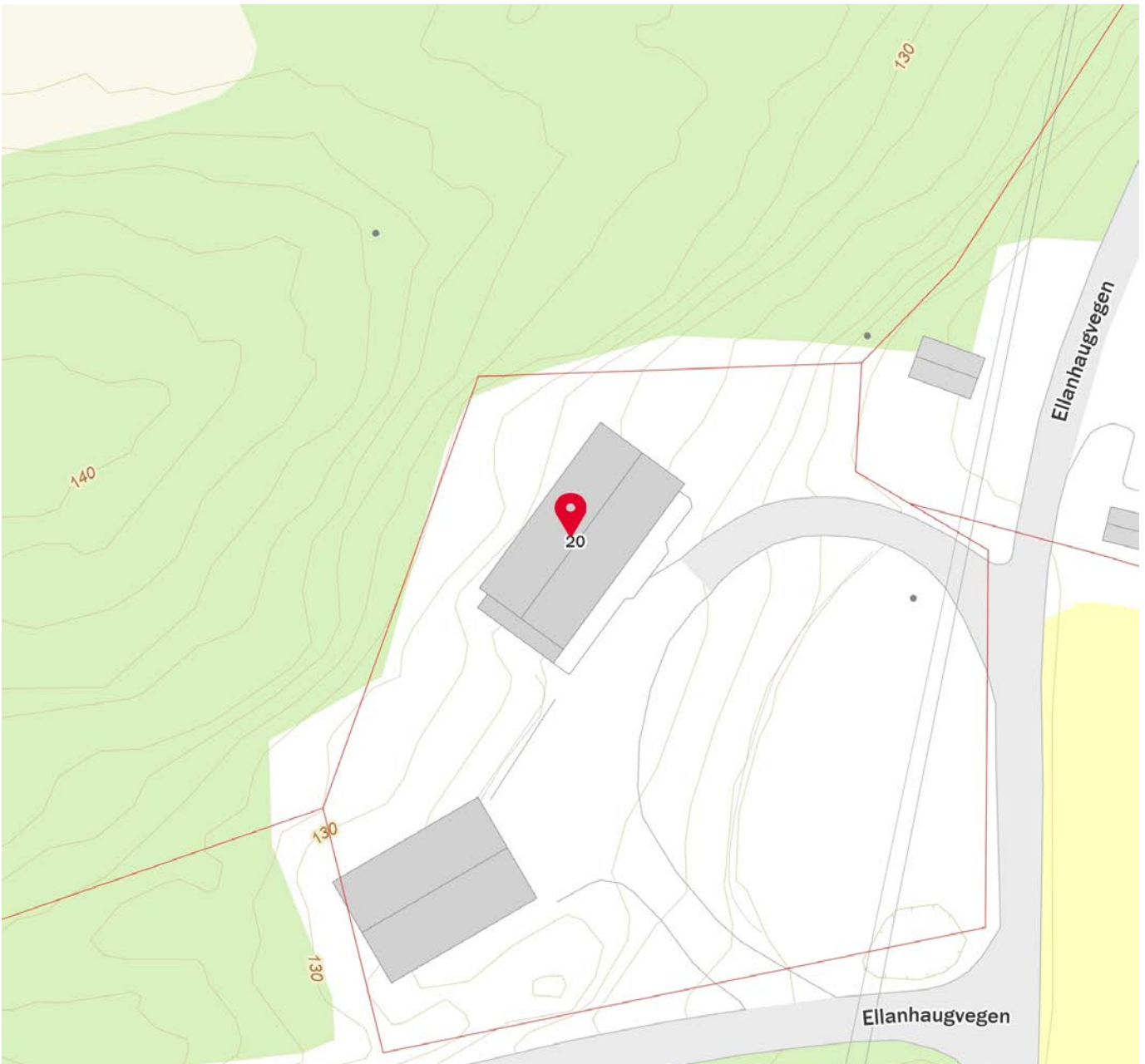
Oppvekstsenter Vest barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
69 barn	3.3 km
Sakshaug barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
70 barn	11.1 km
Eventyrskogen naturbarnehage (1-5 år)	15 min 🚶
21 barn	14 km

Dagligvare

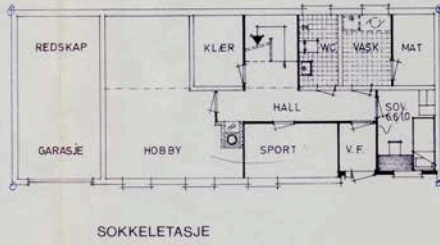
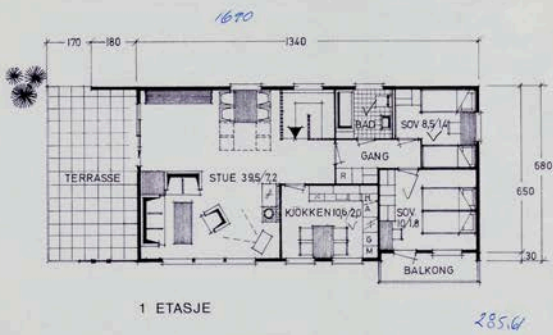
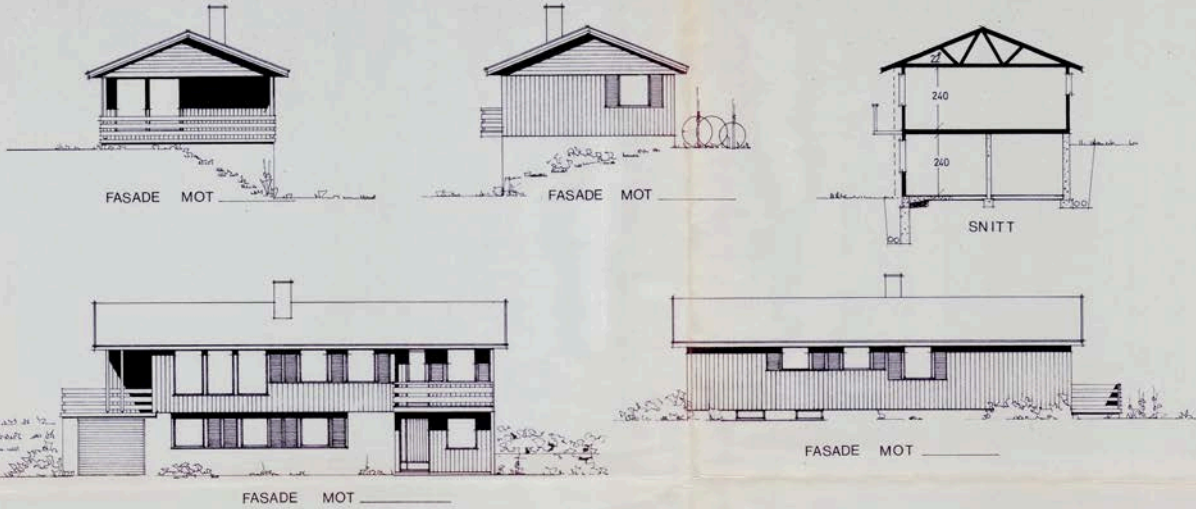
Coop Marked Mosvik	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	7.8 km
Coop Extra Inderøy	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	10.4 km

Sport

⚽ Næssplassen	3 min 🚶
Fotball	0.2 km
⚽ Utøy skole	3 min 🚶
Aktivitetsshall, ballspill	3.1 km
🏊 Fresk Treningssenter	11 min 🚶
🏊 Sprek Treningssenter	28 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 2026



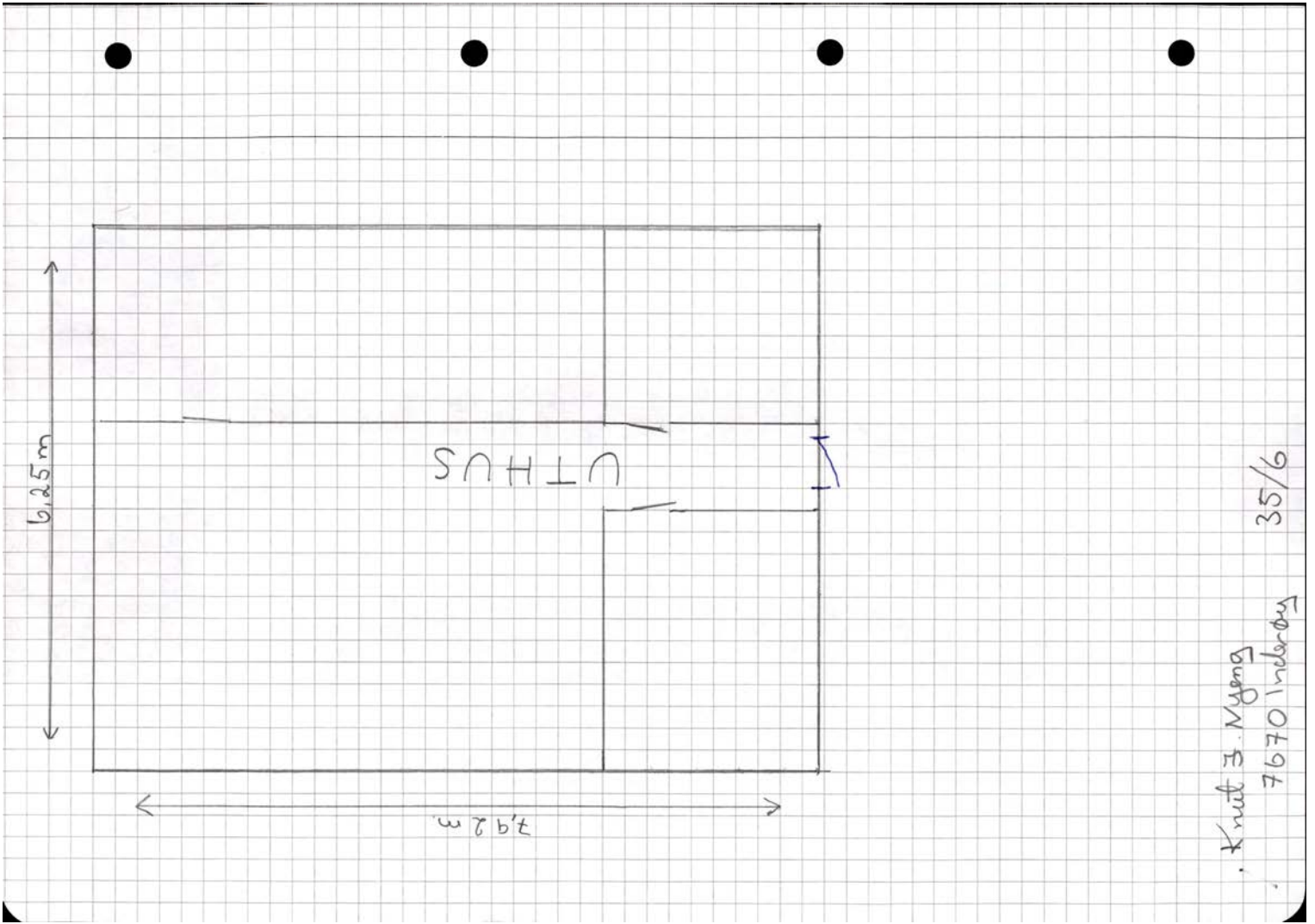
INDERSBY BYGNINGSRÅD
 Saknr. 232/79
 Utarbejdet 18. nov. 1977
 Vedtak Godkjent



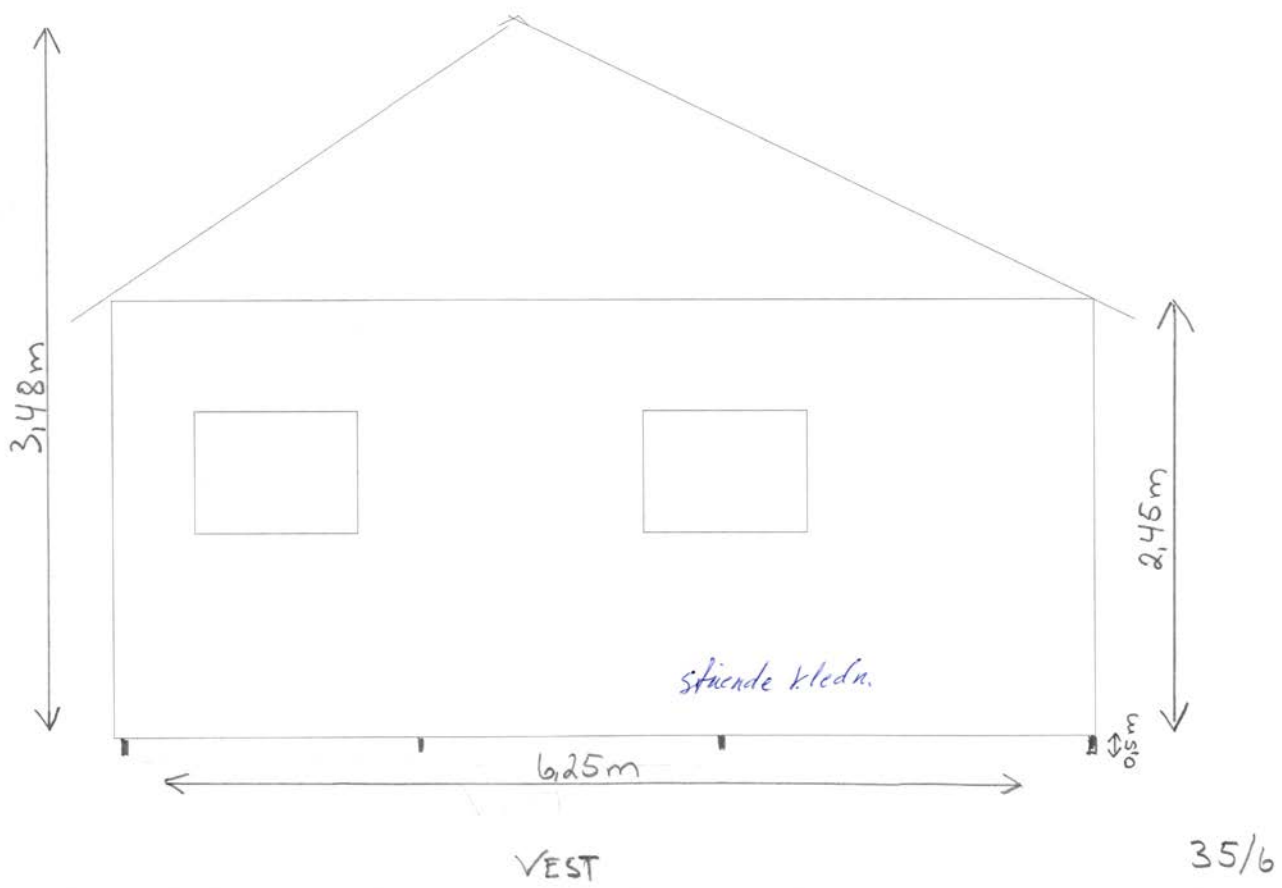
TYPE 23A-33

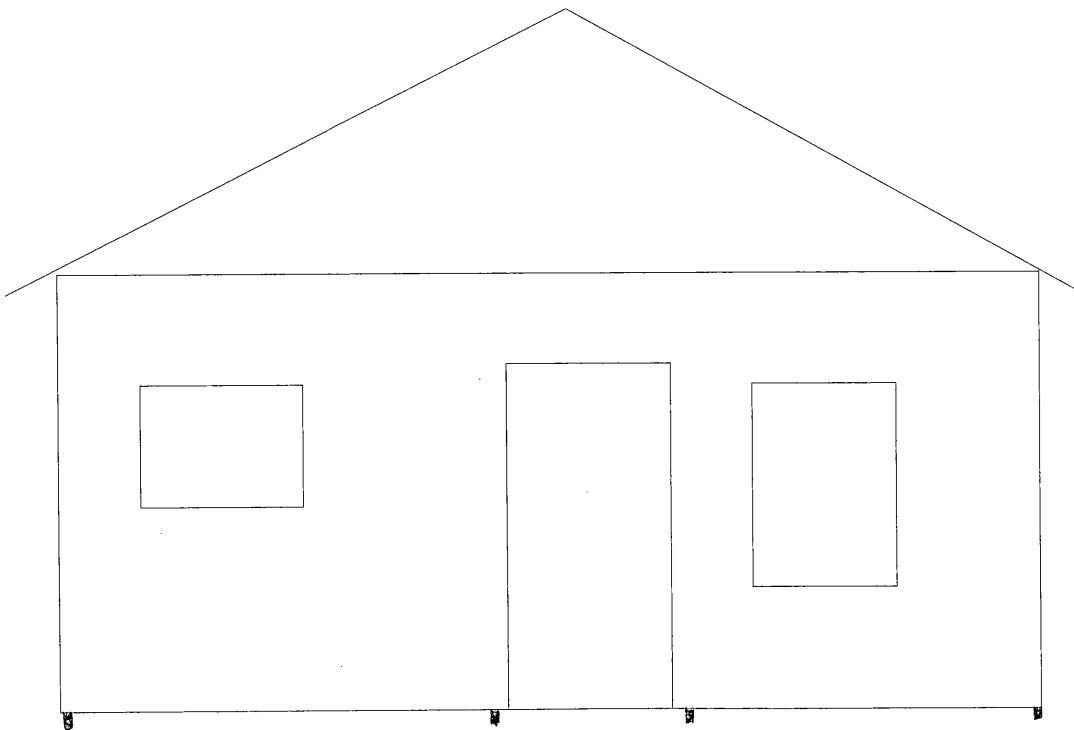
BRUTTOAREAL 90,00 M²
 LEIEAREAL 100,20 M²

OLAV NÆSS. UTBY.		MÅL	9-11-75
BOLIGSYSTEM R/S Nordre gt. 5 7000 TRONDHEIM TR (075) 92.807 - 25.649		1:100	REV 12-9-79
		TEGN	H. Heggset



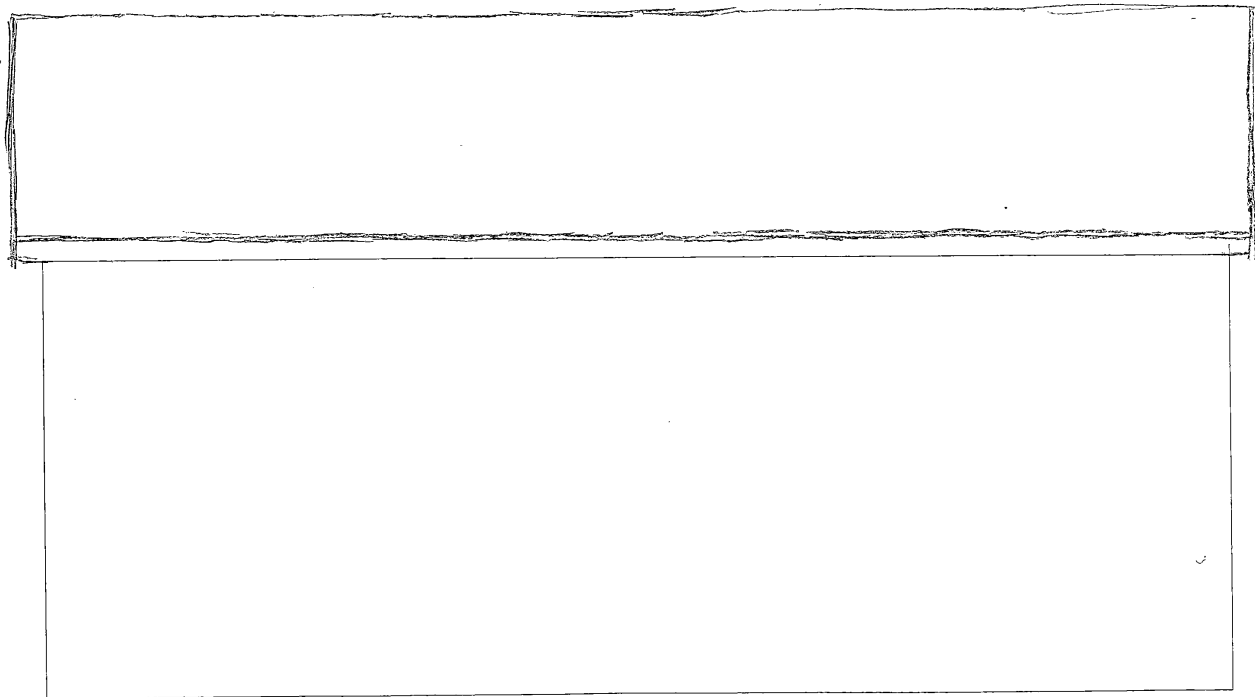
Knut E. Myong
7670 Underdy
35/6



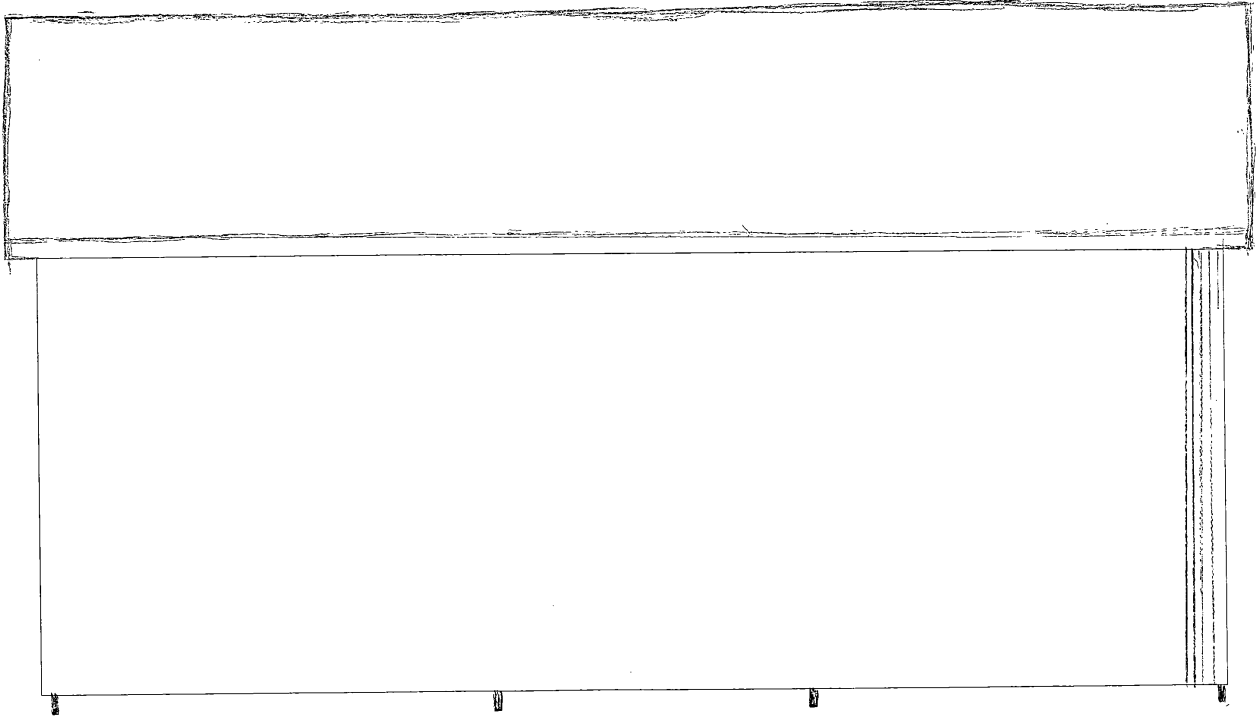


ØST

35/6



SØR



NORD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Haugset (7680 Utey)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 40/5		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 21.9.79	Dato for vedtak 12.11.79	Sak nr. 232
Byggherre Olav Ness		Adresse 7680 Utey		Tlf.
Anmelder "		Adresse "		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Matbod ikke pusset.
 2. WC i sokkel ikke ferdig.
 3. Rom for sport, hobby og klær ikke avdelt og vegger/golv ikke pusset.
 4. Sokkelmur ikke pusset utvendig.
- Garasje kan ikke benyttes.

Byggestart 02.05.80

Arbeidet må være utført innen: **Pkt. 1,2 og Rom for klær må være ferdig innen 1.4.81.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Sakshaug den 22. desember 1980	Stempel INDERØY BYGNINGSRAD 7610 SAKSHAUG
Underskrift	

Sendes til Inderøy ligningskontor		Utey vaasv. v/Johan A. Vang	
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Verdal S-bank
<input type="checkbox"/> Byggeløyvermyndighet			

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79



INDERØY KOMMUNE
7670 INDERØY

Knut Jostein Nyeng
Utøy

7670 INDERØY

Dato: 28.11.01

Vår ref.: ODG/010897

Deres ref.:

Emnekode: 511

Journalnr.: 01/00055

Saksbehandler:
Oddvar Govasmark

MELDING OM OPPFØRING AV UTHUS PÅ EIENDOMMEN GNR./BNR. 35/6

Viser til byggemelding etter plan- og bygningslovens § 86A vedrørende ovennevnte mottatt og journalført her den 01.11.01.

Inderøy kommune har ingen merknader til mottatte melding om byggearbeidet.

Med vennlig hilsen
NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ing.

Vedlegg

Telefon: 74 15 33 00

Telefaks: 74 15 39 40

Bankförb.:

Bankgiro:

Organisasjonsnr.:

Sparebanken Midt-Norge,
Inderøy, 7670 Inderøy
4451.06.00662
NO 963 955 162 mva.

Postgiro:

Postgiro for skatt:

0803 5 92 25 05

0827 5 81 72 96

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	35	Bruksnr:	6	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Ellanhaugvegen 20, 7670 INDERØY						
Dato:	24.03.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	23.10.2012	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 13.04.26

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 9082397
Kommune: 5053 Inderøy
Gårdsnr: 35
Bruksnr: 6
Adresse: Ellanhaugvegen 20, 7690 Inderøy

Skorstein og ildsted

Siste feiing: 05.06.23

Feiehyppighet:

Kategori 2, lav sotdannelse

Siste tilsyn: 09.04.26

Neste tilsyn:

2031

Ildsted som er registrert på eiendommen: Jøtul 263S på stua og Jøtul 4 i sokkelen,

Årsgebyr for feiing og tilsyn er 500.-.

Avvik som er registrert:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det er hull etter tidligere røykrør i skorsteinen i kjeller. Dårlig gjenmurte hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på en forskriftsmessig måte. Skorsteinen holder ikke lengre tetthetskravet sitt. Sprekker i skorsteinenes innerelement kan medføre inntrengning av røykgasser og sotdannelse i isolasjonssjiktet.

Anmerkning som er registrert:

1. Det er riss i 3 øverste skorsteins- elementene. Riss er sprekker under 2mm så ikke et avvik, men noe vi opplyser om.

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

ROLF OLAV NILSEN
Ellanhaugvegen 20
7670 INDERØY

Saksnummer	2026/2010
Dokumentdato	09.04.2026
Kontrolldato	09.04.2026
Saksbehandler	August Øien Haukø
Gnr/bnr.	35/6
Adresse	Ellanhaugvegen 20
Leilighet	H0101

TILSYNSRPPORT

Tilsynsadresse: Ellanhaugvegen 20, bruksenhet H0101, 7670 INDERØY

Gårds- og bruksnr: 35/6

Brannvesenet Midt IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget på ovennevnte adresse den 09.04.2026.

Tilstede ved tilsynet

Eier/representant for eier: ROLF OLAV NILSEN

Skorsteinsløp - 1535 - Ukjent

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Det er hull etter tidligere røykrør i skorsteinen i kjeller.
Dårlig gjenmurte hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på en forskriftsmessig måte. Skorsteinen holder ikke lengre tetthetskravet sitt.
Sprekker i skorsteinenes innerelement kan medføre inntrengning av røygasser og sotdannelse i isolasjonssjiktet.

Anmerkninger etter tilsynet:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Følgende anmerkninger ble gjort:

Skorsteinsløp - 1535 - Ukjent

1. Det er riss i 3 øverste elementene. Riss er sprekker under 2mm så ikke et avvik, men noe vi opplyser om.

Hva må jeg gjøre nå?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når avvik vil bli rettet.

Tilbakemeldingen må merkes med saksnummer og sendes på e-post: forebyggende@brannmidt.no eller som brev til :
Brannvesenet Midt IKS, Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer.

Tilbakemeldingen må være hos oss innen 09.05.2026

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding?

Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 92 82 39 60 eller e-post august.oien.hauko@brannmidt.no.

Anvendt regelverk

- Lov av 14. juni 2002 nr. 20 (brann- og eksplosjonsloven) § 11 første ledd bokstav h.
- Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging § 17.
- Forskrift om brannforebygging § 6.
- Brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

August Øien Haukø
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Inderøy Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5053 **Gårdsnr.:** 35 **Bruksnr.:** 6

Adresse: Ellanhaugvegen 20, 7670 INDERØY

Referanse: 1708260081

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig abonnementsavgift kr 3 031,-. Forbruksavgift kr 23,74 pr m ³ . Priser eks mva.	
Avløp	Årsgebyr spredt avløp kr 600,- per boenhet. Tjeneste unntatt fra mva.	
Renovasjon	Ekstern leverandør	Innherred Renovasjon
Branntilsyn, feiling	Ekstern leverandør	Brannvesenet Midt IKS
Eiendomsskatt		3645

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	07.01.2026	303

Kommentar

Totalt utfakturert forskudd for vann 2026 per dags dato: 3/12 av 29 m³. Neste faktura (nr. 4 av 12) i 2026 for eiendomsskatt, vann og spredt avløp faktureres tinglyst eier i uke 17 med forfall 20. mai 2026.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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	35	6	0	0

Adresse	Eier
Ellanhaugvegen 20, 7670 INDERØY	Nilsen Rolf Olav

Type renovasjonsordning

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

Årsgebyr renovasjon: kr. 3628.75,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 25.03.2026: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 25.03.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

Askrift.

DOCUMENT NR. 1267/1938
FØRT INN I DAGB. 4/7 1938.

Skjite

Underskrevne, Jon Ness og hustru
Finga Ness skjiter og overdrar hermed til
Karl Ferbu, av vår eiendann Ness, gnr. 25.
kv. 1. en parrell bygget jord, 2 ar stor,
for en pris av kr. 25.00 femogtyvekrone-
som avgjøres på vanlig måte. -

Parrellen er ved skylddelingsforretning
av idag gilt bruksnavn Stangset og en
skyld av 1.00. - (L. 6)

Ejerdeplikten skal påhvile kjøperen,
og senere mulige inntak av parrellen. -

Funderøy, 30. Mai 1938.

Finga Ness. Jon Ness.

Underskrevne bekrefter, at Jon Ness
og hustru har underskrevet skjitet i vårt
nærvar, og at de begge er over 21 år.

Funderøy, 30. Mai 1938.

Leivinn Aasen.

Marie Aasen.

Kfr. T/W.

DAGBOKFØRT

11.FEB80 00998

SORENSKRIVEREN I
INDERØYAVTALE OM KLOAKKUTSLIPP.

Eier av eiendommen Haugset g.nr. 40/35 br.nr. 5/6,
Olav Ness, 7680 Utey, får herved tillatelse til utslipp på
eiendommen Leren *Vestre* g.nr. 34 br.nr. 1 av
Lornts Stavrum, 7680 Utey.

Likeledes gir eieren av eiendommen Stavrum Østre g.nr. 34 br.nr. 5
Ole Stavrum, 7680 Utey,
og eieren av eiendommene Stavrum Vestre/Leirset g.nr. 34 br.nr. 6/2
Peter Stavrum, 7680 Utey, tillatelse til at kloakk fra eiendommen
Haugset får gå i eksisterende ledninger over begge eiendommene.

Eier av eiendommen Haugset plikter på lik linje med de andre
brukerne å delta i event. vedlikehold og videreføring. Videre
pliktr eieren av Haugset å rette seg etter alle pålegg og
forskrifter fra Inderøy Kommunes tekniske etat.
Ole Stavrum tar forbehold om å få videreføre grefta fra nederste
komme langs riksvegen og ut i oppigreft hvis for liten kapasitet.
Kostnader ved forlengelse som forran nevnt må påregnes å falle
på de nytilkoblede brukere.

Utey, 3/2 1980.

Lornts Stavrum
Lornts Stavrum

Ole Stavrum
Ole Stavrum

Peter Stavrum
Peter Stavrum

Olav Ness
Olav Ness



Doknr: 4378 Tingyst: 24.07.1992 Emb: 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
24 JUL 1992
Dagboknr.: 4378
SØRENSKRIVEREN I INDERØY

AVTALE

Mellom Vangsbekken kloakklag og undertegnende grunneiere.



DOKUMENT
ALVØEN



AVTALE

Mellom Vangsbekken kloakklag og undertegnende grunneiere er det inngått følgende avtale.

1. Vangsbekken kloakklag gis rett til å legge hovedledning for kloakk, samt stikkledning og kummer over eiendommen tilhørende undertegnende.
Ledningene legges etter fremlagt plan.
2. Kloakklaget har til enhver tid rett til å foreta nødvendige tilsyns og reparasjonsarbeider på ledningen, og rett til å komme fram over eiendommen for å utføre dette.
3. Rettighetene avstås vederlagsfritt.
4. Drensledninger og vannledninger som skjæres eller berøres av kloakklagets anlegg skal settes i stand av kloakklaget. Dette skjer i nødvendig utstrekning i samråd med grunneier.
5. I tilfelle grunneieren skal legge dremsledninger etc., som skal krysse eller komme i nærheten av kloakklagets ledninger, skal grunneieren varsle kloakklaget så at arbeidet kan utføres etter en plan godkjent av begge parter.
6. Avtalen tinglyses for kloakklagets regning som hefte på nedenfor nevnte eiendommer.

OVERSIKT OVER ABONNENTER TIL VANGSBEKKEN KLOAKKLAG

+ Patricia x	Bjornar Thomsberg	gnr./bnr.	37/6	v	x
	Bod x Milla Patricia Melillo	gnr./bnr.	37/14		x
	Fvara Nass	gnr./bnr.	38/8	v	x
	Pire Stromm	gnr./bnr.	38/6	v	x
Herold Braut	Helga Braut	gnr./bnr.	38/9		x
	Anders Wang	gnr./bnr.	38/1	v	x
	Jon K. Norum	gnr./bnr.	38/2	v	x
	River Tang	gnr./bnr.	39/1	v	x
	Tork Tang	gnr./bnr.	40/1	v	x
	Tomas Tang Kvid Gøstard Wang	gnr./bnr.	40/3	v	x
	Mart Wang Kjell Kvar Wang	gnr./bnr.	39/6		?
	Birgit Sedorun	gnr./bnr.	39/7	v	x
	Egde Wang	gnr./bnr.	40/9		x
Foks. Granhaug	Kari Granhaug	gnr./bnr.	40/7		x
	Jostein Nass	gnr./bnr.	40/2	v	x
	Storunn Lefnes	gnr./bnr.	35/7	v	x
	Joan Prestgard	gnr./bnr.	35/8	v	x
	Knut S. Nyeng Else Berit Nyeng	gnr./bnr.	40/5	v	x
Peter Star	Paula M. Staurum Eind Staurum	gnr./bnr.	34/2		x
	Gyvind Staurum	gnr./bnr.	40/4	v	x
	Lorato Bau fad	gnr./bnr.	36/2	v	x
	Ole K. Tang	gnr./bnr.	39/5	v	x
	Peter Staurum	gnr./bnr.	34/6	v	x
F. Kinton	Inge Lyngsm Kirsten Lyngsm	gnr./bnr.	40/11		x
	Fjellum Olav Woxen	gnr./bnr.	37/50	v	x
	Fus Nass	gnr./bnr.	35/1	v	x



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ARM4296
Matrikkel: 5053-35/6/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Rolf Olav Nilsen



Adresse:
Ellanhaugvegen 20,
7670 INDERØY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	ALARM OG INSTALLASJON AS	Elektriker	2017-04-20
5S Samsvarserklæring	ALARM OG INSTALLASJON AS	Elektriker	2017-04-20
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	ALARM OG INSTALLASJON AS	Elektriker	2017-10-19
5S Samsvarserklæring	ALARM OG INSTALLASJON AS	Elektriker	2017-10-19

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 6	Kommune:	5053 Inderøy
Adresse:		Grunnkrets:	305 Rotvold
Veiadresse:	Ellanhaugvegen 20, gatenr 4126	Valgkrets:	2 Utøy/Lyngstad
	7670 Inderøy	Kirkesogn:	9150701 Inderøy
Oppdatert:	26.01.2023		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Haugset	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.07.1938	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 217,6 kvm	Skyld:	0,01		
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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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	5053/35/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Sammenslåing	Forretning:	15.05.2015	Avgiver	1756/35/12	-848,0
	Matrikkelført:	12.05.2015	Mottaker	5053/35/6	847,9
Annen forretningstype	Forretning:	02.06.2014	Avgiver	5053/35/6	0,0
	Matrikkelført:	02.06.2014			
Omnummerering	Forretning:	30.12.2011	Mottaker	5053/35/6	0,0
	Matrikkelført:	30.12.2011			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.06.2008	Avgiver	5053/35/1	-848,0
	Matrikkelført:		Berørt	5053/34/2	0,0
			Berørt	5053/35/6	0,0
			Berørt	5053/40/4	0,0
			Mottaker	1756/35/12	848,0
Kartforretning	Forretning:	12.06.2008	Berørt	5053/34/2	0,0
	Matrikkelført:		Berørt	5053/35/1	0,0
			Berørt	5053/35/6	0,0
			Berørt	5053/40/4	0,0
Sammenslåing	Forretning:	21.04.1997	Avgiver	1729/40/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/35/6	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.07.1938	Avgiver	5053/35/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/35/6	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ellanhaugvegen 20	Bolig	188,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	118,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	22.12.1980
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	186221559			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			103,0		103,0				
H01	1		85,0		85,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**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:	96,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.05.2015
Energikilde:		BRA annet:	90,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.07.2017
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300499111			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

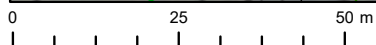
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				90,0	90,0			96,0	96,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

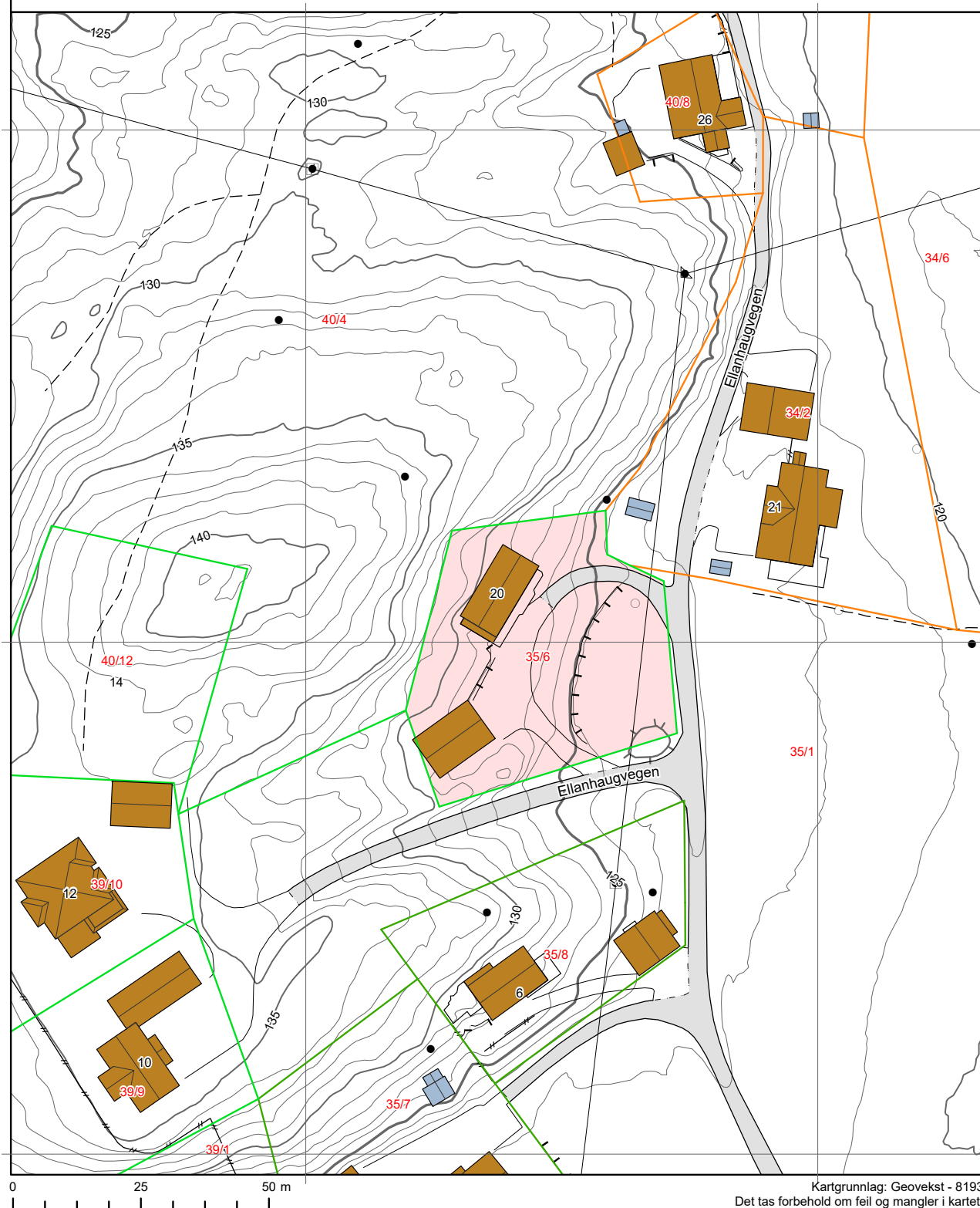
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste



Eiendomsgrenser












- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









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



Inderøy kommune

Adresse: Vennalivegen 7, 7670 Inderøy

Telefon: 741 24 200

Utskriftsdato: 24.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Inderøy kommune

Kommunenr.	5053	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ellanhaugvegen 20, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020001
Navn	Kommuneplanens areadel 2020-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/698/5053%202020001%20Planbestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202022-2034.pdf
Delarealer	Delareal 2 218 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn LNFR B6



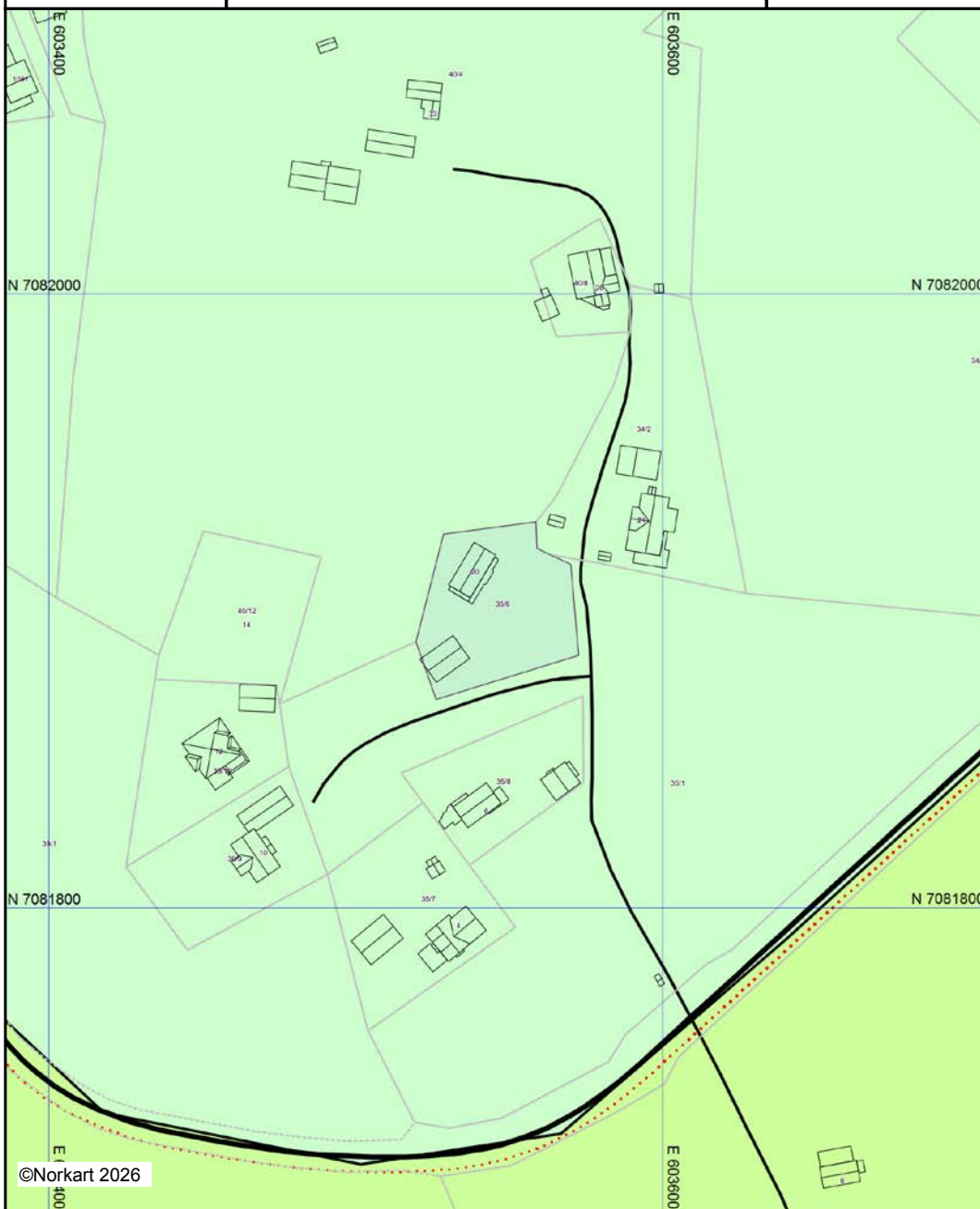
Inderøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/6
Adresse: Ellanhaugvegen 20
Utskriftsdato: 24.03.2026
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-Landbruk-,natur- og friluftsliv


 LNFR-areal - eksisterende


 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Farleder - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - eksisterende

 Adkomstveg - eksisterende

 Gang-/sykkelveg - nytt

 Småbåttled - eksisterende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Ellanhaugvegen 20
7670 INDERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre