

The image shows a peaceful lakeside setting. In the foreground, there's a lush green lawn with a large, mature tree casting a shadow. To the left, a small grey wooden cabin with a dark tiled roof has an air conditioning unit and a bench outside. In the center, a wooden deck features a fire pit with a small fire, a table, and chairs. To the right, a larger white house with a dark roof and a large window is visible. In the background, a calm lake stretches towards a forested hill under a clear blue sky. A Norwegian flag flies on a pole near the lake.

**aktiv.**

Kvamsholmen 73, 7670 INDERØY

**Inderøy - Hytte med flott  
beliggenhet ved fjorden på  
Kvamsholmen. Sommervann og  
strøm . Anneks og sommerstue**



Eiendomsmegler

**Tomas Høin**

**Mobil** 481 45 822

**E-post** tomas.hoin@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer**

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 48 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 938 600,-  
**Selger:** Stig Setran Mikalsen  
Elin Munkeby Mikalsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**BRA-i/BRA Total** 50/72 kvm  
**Tomtstr.:** 681.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 15, bnr. 34  
**Oppdragsnr.:** 1708250210

# Inderøya - Hytte med flott beliggenhet ved fjorden. Sommer vann og strøm . Anneks og sommerstue

Meget attraktiv fritidseiendom ved Kvamsholmen

Innlagt strøm og vann

Uthus og sommerstue

Mye innventar medfølger

Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2   |
| Om eiendommen .....        | 4   |
| Plantegning .....          | 34  |
| Tilstandsrapport .....     | 37  |
| Egenerklæring .....        | 61  |
| Energiattest .....         | 66  |
| Kommunale avgifter .....   | 72  |
| Kommunal tilknytning ..... | 73  |
| Innherred Renovasjon ..... | 74  |
| El-rapport .....           | 75  |
| Feieattest .....           | 76  |
| Matrikkelrapport .....     | 78  |
| Bygningsskisser .....      | 82  |
| Byggemeld/søknader .....   | 91  |
| Planrapport .....          | 164 |
| Kart .....                 | 165 |
| Områdeanalyse .....        | 172 |
| Nabolagsprofil .....       | 186 |
| Budskjema .....            | 193 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Vindfang, kjøkken, 2 soverom, stue og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m<sup>2</sup> Soverom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Foreligger kun enkle skisser av et tiltenkt tilbygg, tilbygget ble ikke ført opp og avviker fra dagens bruk.

Anneks:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

681.6 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 681,60 kvm ifølge matrikkelen.

Ut fra situasjonskartet kan det se ut til at deler av bygningsmassen står i/utenfor tomtegrensen. Det vites ikke om dette stemmer med virkeligheten. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent eller tillatt. 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.

I områdeanalyse fra Ambita fremkommer det bla at eiendommen ligger innenfor 100 meters belte til kyst og ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette kan ha betydning for videre utvikling for eiendommen. Ta derfor kontakt med kommunen ved konkrete planer for eiendommen. Områdeanalysen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

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**

Fritidseiendom med flott beliggenhet ved fjorden. Attraktivt område med sjøutsikt og fine turmål i nærområdet på vakre Inderøy.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Fritidsbebyggelse

**Bygningssakkyndig**

Stian Hallan Iversen

**Type takst**

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Taksert objekt er en enkel hytte på en etasje. Hytten har grunnmur av betong/sparemur og pilarer. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

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

Forhold som har fått TG2:

#### Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst fra 1992. Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Værslitasjer og misfarginger. Bulker i plater. Ikke skiftet undertak ved om tekking, opplyst eldre tekking under plater. Vindskier og dekkbord med råteskader.

#### Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### Veggkonstruksjon:

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

#### Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne hytten ble satt opp. Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord. Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater. Tørkesprekker og oppsprekninger i kledning.

#### Konsekvens/tiltak:

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet trekledning må skiftes ut. 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.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

#### Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Fuktmerker ved pipe. Opplyses om en liten lekkasje rundt pipe.

#### Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Utbedringer må påregnes

#### Vinduer:

Vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 1978- 1991. Vinduer av eldre koblaglass fra byggeperioden i hytten.

#### Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer. Værslitasjer. 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.

#### Konsekvens/tiltak:

Løpende vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

#### Dører:

Utadslående ytterdør fra 2019, døren har integrert 2- lags glass. Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning fra 1989.

#### Vurdering av avvik: Det er avvik:

Ytterdøren trenger justering. Slitasjer i balkongdøren tatt alder i betraktning. Ingen blikkeslag under terskler på dører.

#### Konsekvens/tiltak:

Justering, vedlikehold og lokale utbedringer.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Altan opplyst fra 2025. Denne er fundamentert med pilarer ned på fjell, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke. Plassbygd trapp. Platting i hage med spaltegulv av terrassebord. Bygd en utestue på denne med yttervegger av trevirke, kledd med liggende trekledning. Adkomst via skyvedør i front. Utestuen har et areal på 11 m<sup>2</sup>, platting har et areal på 12 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder altan. Ingen rekkverk på trapp. Ikke slutført med listverk etc. i utestue. Lav takvinkel, ikke godkjent

tekking av takshingel.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Montere rekkverk på trapp. Slutføring og utbedring av uestue.

Overflater:

Gulv: Lakkert tregulv.

Vegger: Malte plater og panel.

Himlinger: Himlingsplater og panel.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert normal slitasje som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.

Stedvis økende, dette som gulv etc. Synlige sparkelskjøter på plater.

Konsekvens/tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Innvendige dører:

Innendig har hytten malte sponfyllingsdører, eldre årgang. Foldedør til badet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Alderslitasjer.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres. Løpende vedlikehold.

1. ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet er opplyst montert i 1992, opplyst montert brukt innredning den gangen.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og malte fronter, pålagt pyntelister. Benkeplater med et heldekkende oppvaskbeslag. Avsatt plass for komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering. Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger. Årstall: 1992 Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Alders og brukslitasjer. Skjevheter i fronter. Slitasjer i overflater. Eldre vann og avløpsrør- se eget punkt.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold.

1. ETASJE > KJØKKEN: Avtrekk:

Det er ikke avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres

Vannledninger:

Opplyst sommervann til hytten. Må stenges når hytten forlates. Synlig del av vanninntak i krypkjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber. Innendig

stoppekran er plassert på inntaket.

Vurdering av avvik:

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.

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

Hytten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral:

Luft til luft varmepumpe etablert på stue. Pumpen er montert av selger selv.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Ingen dokumentasjon på montering.

Løs strømtilkobling.

Konsekvens/tiltak:

Kontroll av pumpen, samt service.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk, denne rommer 45 liter og er fra 1976.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Benkberedere betraktes som en risikokonstruksjon, en eventuell ukontrollert vannutstrømming vil kunne føre til store følgeskader.

Konsekvens/tiltak:

Tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Skifte må påregnes.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av sparmur med betong og gråstein. Fundamenter trolig av stedlige masser/ fjell. Tilbygg satt på piler.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Eldre mur, noe avskallinger og alderslitasjer.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og tiltak må påregnes.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt hytten er skrånende.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

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:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under hytten), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Opplyses om at det kun er sommervann, ligger ikke frost sikkert. Ikke godkjent innlagt vann i hytten.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

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.

Konsekvens/tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i hytten og avrenning fra avløp. Må stenges ned og tappes ut når hytten forlates. Ingen avløp, gråvann ledes rett ut av hytten. Foreligger ingen tillatelse på dette.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av plast og tre renner. Løst opplagt takstige med mønebøyle.

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. Slitasjer og skader i renner og beslag. Mose på fotbeslag rundt pipe. Ikke godkjent takstige. Tak som har helling skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent

Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Skifte av renner/ beslag og takstige må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted:

Hytten har en eldre stålpipes. Hytten har installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pålegg ved tilsyn at vegg bak mur rundt ildsted ikke er godkjent.

Opplyses om en liten lekkasje rundt pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Utbedre ihht. rapport fra siste tilsyn.

Rapporten er ikke gjennomgått av undertegnede.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller:

Krypkjeller med tilkomst via luke under tilbygget. Krypkjelleren har 1. kammer.

Stubbloft av trebord. Tilbygget er satt på pilarer, stubbloft av trebord.

Vurdering av avvik:

Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader. Sopp og råte. Fuktig krypkjeller, ingen lufting eller plast på terreng.

Skader i stubbloft, dels falt ned med blottlagt isolasjon. Soppdannelser i stubbloft.

Konsekvens/tiltak:

Renovering/ utbedringer. Skulte skader må påregnes som følge av registreringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD: Generell:

Rommet er ikke bygd som et tett våtrom, kan ikke betraktes som et fullverdig bad.

Rommet er av eldre dato. Gulv uten gulvvarme.

Gulv er belagt med tregulv, vegger har malte plater og himling har malte plater.

Innredet med en enkel servant og dusjkabinett.

Naturlig avtrekk. Ingen sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke bygd som et tett våtrom. Ingen sluk i rommet. Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulvet. Evt. vannutstrømning vil medføre skader i rommet og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og

dokumenteres. Estimert hensyntar ikke evt. gulvvarme eller lignende, gjelder enkel oppgradering til tette overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD: Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ikke bygd som tett våtrom.

Vurdering av avvik:

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Estimert ligger inn under hovedpunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:

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

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

9. 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 Eldre anlegg. Ingen dokumentasjon på anlegget. Også utført arbeide av ufaglært.  
Generell kommentar:  
Konsekvens/kostnadsestimat gjelder EI- kontroll og utbedringer av nevnte forhold.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Er jord / berg kjeller og det siger inn noe vann fra dette.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det kommer noen dråper ved ekstremt regn ved pipe

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Pålegg ved tilsyn at vegg bak mur rundt ildsted ikke er godkjent. Se rapport fra tilsyn.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulv er skeivt.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har kommet inn mus av og til.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt er utført som egeninnsats.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

NSvar: Ja

Beskrivelse: Tinglyst forkjøpsrett for hovedbruket fra 1970

### **Innhold**

1. etasje: Vindfang, kjøkken, 2 soverom, stue og bad

### **Standard**

Taksert objekt er en enkel hytte på en etasje.

Hytten har grunnmur av betong/sparemur og pilarer.  
Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med  
tømmermannskledning.  
Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

#### Hovedkonklusjon:

Noe vedlikeholdt eiendom. De fleste bygningsdeler og overflater har preg av alder og bruksslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

#### **Innbo og løsøre**

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

Selger opplyser at følgende ikke medfølger i handelen:

Gyngestol m/skinnefell.

2 stk. Reclinere.

2 stk. Gamle stoler orange.

Hagemøbler sort gruppe.

Bålpanne.

Hekla sengetepper og duker.

Gitar.

Gass grill ute.

Div pyntegjenstander i glass

Resterende på eiendommen som står på eiendommen ved visning medfølger. Hytten vil ikke bli videre utvasket ryddet ved overtakelse

#### **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**

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

- Montert luft til luft varmepumpe.
- Bygd altan, samt platting og utestue i hage.
- Skiftet ytterdøren.

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

#### **Parkering**

Parkering på egen tomt.

## **Forsikringsselskap**

KLP

## **Polisenummer**

74377963

## **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at grunneier gnr. 16, bnr. 6 i Inderøy kommune har tinglyst forkjøpsrett til eiendommen ved fritt salg. Dette betyr at etter eiendommen er solgt, vil grunneier få skriftlig varsel og muligheten til å trå inn i høyeste bud og ta eiendommen på forkjøpsrett. Etter lov om løysningsrett har grunneier krav på inntil 2 måneder i å bestemme seg. Dette betyr at avklaring/overtakelse kan bli 2 måneder fra budaksept.

Det foreligger mange dokumenter på ettergodkjenning av oppføring av anneks fra kommunens arkiv. Interessenter bes lese disse grundig. Det vites ikke om samtlige bygninger på eiendommen er godkjent, men i matrikkelen er det anført at det står 2 bygninger (hytte og anneks) på eiendommen og at hytten er tilbygget. Tilbygget ble ikke realisert og godkjenningen for utføring er ikke lenger gjeldende og må eventuelt omsøkes. Den siste bygningen (lite anneks) kommer ikke frem i matrikkelen og det vites ikke om denne er godkjent. 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.

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk, 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.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Gul

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 890 000

**Kommunale avgifter**

Kr 6 737

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt eiendomsskatt. Renovasjonsgebyr og feie-tilsynsavgift kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Eiendomsskatt**

Kr 1 333

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 89 811

**Formuesverdi primær år**

2023

### **Andre utgifter**

Innherreds Renovasjon: 2105,- for år 2025

Brannvesenet Midt IKS: årlig avgift 460,-

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 15, bruksnummer 34 i Inderøy kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Feierrapport:

Ildsted som er registrert: Jøtul Peis 9 på stua. Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 13.08.25.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Brannmur er innkledd med brennbart materiale. Udokumenterte ildsteder som er montert mot brannmur, her kan ikke brannmur være innkledd med brennbart materiale på baksiden. Det pga at strålevarme fra ildstedet kan antenne brennbart materiale bak brannmur. Eventuelle tiltak som kan gjøres: 1) fjerne det brennbare materiale, 2) montere skjermplate mellom ildsted og brannmur, 3) skifte ildsted med dokumentasjon på oppstillingsvilkår.

2. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet er for kort. Plate av ubrennbart materiale, skal dekke gulvet minimum 30 cm frem foran ilegget.

Anmerkninger som er registrert:

1. Takstigen er en bøylestige som er festet med kjetting rundt skorsteinene. Fra og med 2024 så strammet vi inn på våre HMS-krav i forbindelse med takstige. Takstige skal være montert i bærende konstruksjon, monteringsveiledningen til det aktuelle produktet må følges. Er

skorsteinen høyere enn 1,2 meter over tak fra der hvor brannforebyggeren står for å utføre feiing og tilsyn, må det monteres feierplattform. Er taket under 6 grader helling,

er ikke takstige nødvendig. Eier og brannforebygger kan bli enig om andre løsninger.  
Arkiv: M88 Saksbehandler: Marian Brekke Rennan Dato: 15.08.2025

2. Stål skorsteinen, Jøtul Selkirk, er ikke kontrollert i tak gjennomføringen. Det er forskjellige avstandskrav fra stålskorstein til brennbart materiale alt etter om det er uisolert, halvisolert eller helisolert stålrør. Se monteringsveiledningen for det aktuelle produktet, for hva avstand til brennbart materiale skal være.

3. Skorsteinen er av typen Jøtul Selkirk. Det har vist seg at isolasjonen innvendig i stålpipa kan synke sammen, og en skorstein uten isolasjon vil bli mye varmere enn forutsatt. Følg med og kjenn på yttersiden av skorsteinen når det fyres normalt. Blir det feks. misfarging på yttersiden av skorsteinen eller skorsteinen blir varmere enn normalt, så anbefales det å bytte. Usikkerhet, ta kontakt med en brannforebygger.

4. Slokkemiddel (pulver) er datert 1999 og mangler godkjent kontroll/service. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år. Husk å snu på pulverapparatet 3-4 ganger i året.

Selger vil ikke utbedre manglene anført i feierappport. Dette må gjøres av kjøper etter overtakelse. Kjøper bærer all risiko i forhold til alle utbedringer som må gjøres i forhold til anmerkningene og kostnadene knyttet til disse.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5053/15/34:

21.09.1970 - Dokumentnr: 4233 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Knr:5053 Gnr:15 Bnr:6

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

21.09.1970 - Dokumentnr: 4232 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5053 Gnr:15 Bnr:6

01.01.2018 - Dokumentnr: 126450 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1756 Gnr:15 Bnr:34

21.09.1970 - Dokumentnr: 4233 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:15 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:5053 Gnr:15 Bnr:39

Bestemmelse om naustplass

Rett til bading

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. I matrikkelen fremgår det kun at anneks fra 2003 er tatt i bruk. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. 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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har ikke septiktank

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Ut fra vegkartet fra kommunen kan det se ut til at det er privat veg frem til Rostadvegen (ca. 750 m). Eiendomsforholdene langs den private vegen eies av flere eiendommer. Denne eiendom har kun tinglyst vegrett over nærmeste grunneiendom, og ikke over de øvrige eiendommene opp til offentlig veg. Det vites ikke om det foreligger noen avtaler rundt adkomst og bruk, samt forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av felles veg. Kjøpere må påregne at det i fremtiden kan påkomme utgifter knyttet til drift og vedlikehold av felles privat veg og at grunnet endringer hos kommunen rundt privatisering av øvrige veier i området. Kjøpers risiko og ansvar.

### **Regulerings- og arealplaner**

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\\_2020001](https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/698/5053_2020001)

Planbestemmelser Kommuneplanens arealdel 2022-2034.pdf

Delarealer Delareal 682 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet  
basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende  
Områdenavn LNFR

I tillegg ligger eiendommen innenfor 100 meters belte fra kyst, som kan ha betydning for videre utvikling av eiendommen. Ta kontakt med kommunen ved konkrete planer for eiendommen for å avklare hvorvidt dette kan godkjennes.

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.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger, med tidligst etter at forkjøpsretten er avklart.

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

av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

48 600 (Omkostninger totalt)  
64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 954 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 957 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 48 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
[tomas.hoin@aktiv.no](mailto:tomas.hoin@aktiv.no)  
Tlf: 481 45 822

### **Ansvarlig megler bistå av**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

**Oppdragstaker**

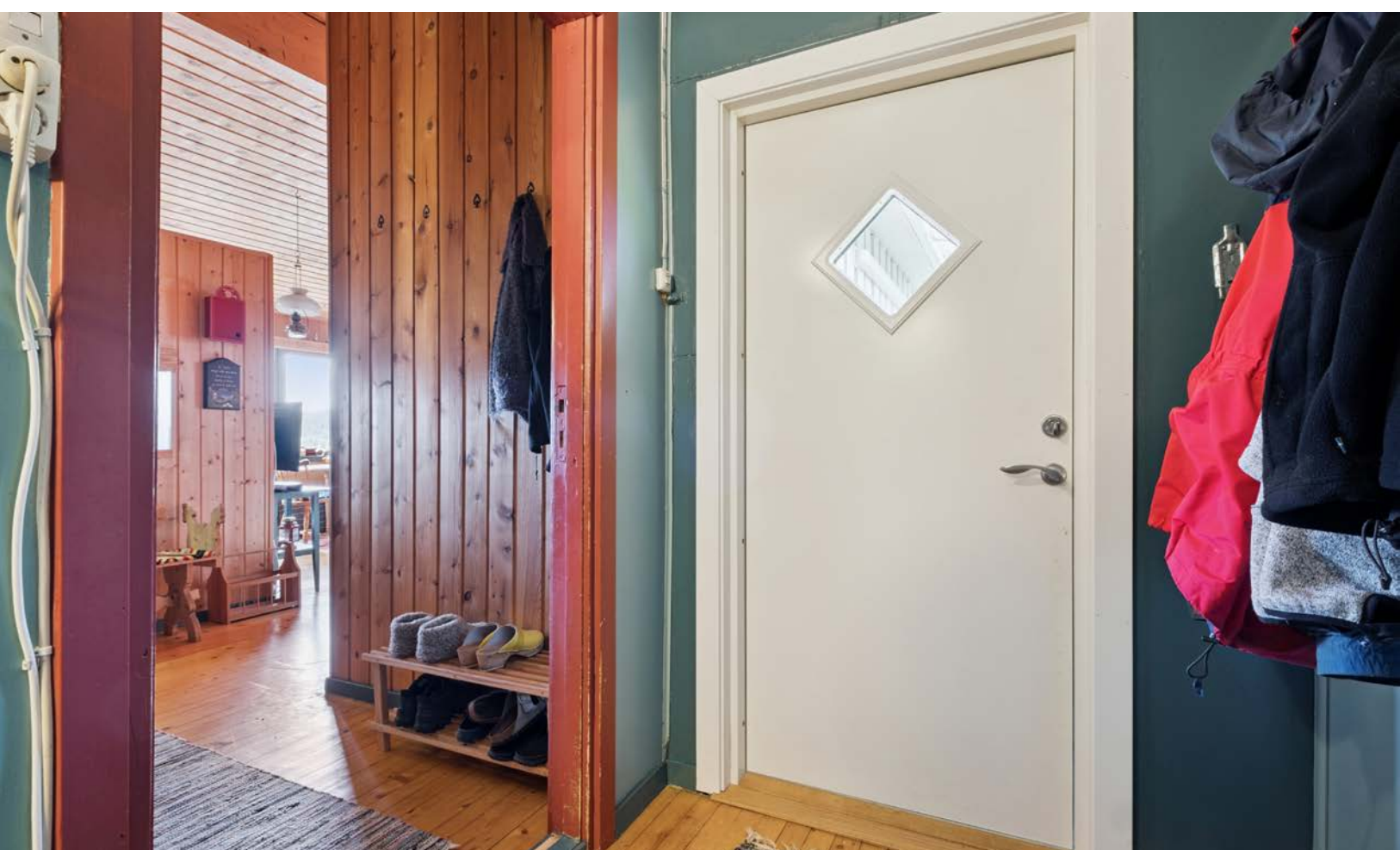
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

22.08.2025









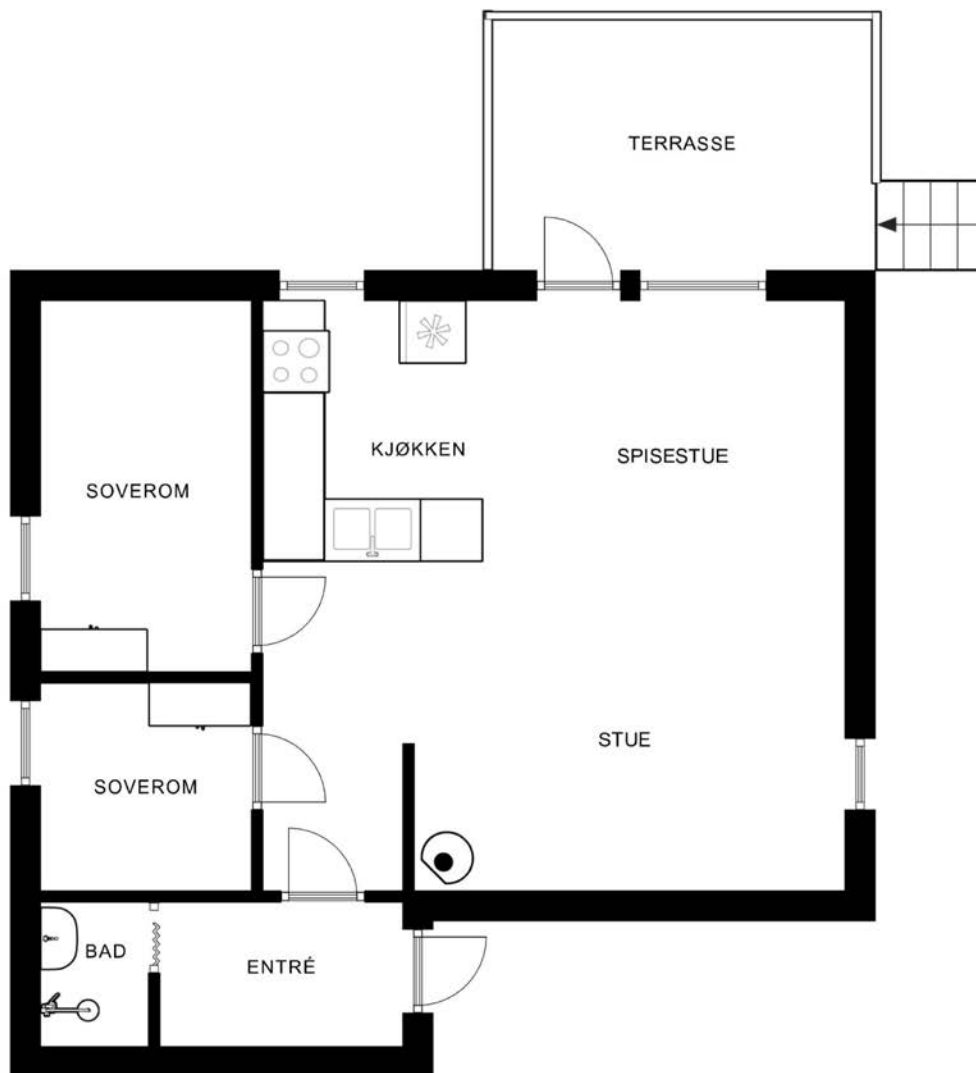








# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens beste lokalbank - for deg - der du er!

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

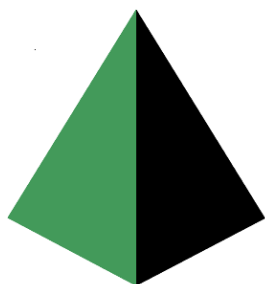
 Fritidsbolig

 Kvamsholmen 73, 7670 INDERØY

 INDERØY kommune

 gnr. 15, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 20346-1618

Referansenummer: GD1631

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



### Rapportansvarlig

*Stian Iversen*

Stian Hallan Iversen  
Uavhengig Takstingeniør  
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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en enkel hytte på en etasje.  
Hytten har grunnmur av betong/sparemur og pilarer.  
Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.  
Sperretak med saltakform, teknet med profilerte takplater.

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

- Montert luft til luft varmepumpe.
- Bygd altan, samt platting og utestue i hage.
- Skiftet ytterdøren.

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

## HOVEDKONKLUSJON:

Noe vedlikeholdt eiendom.

De fleste bygningsdeler og overflater har preg av 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.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1971

### 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](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

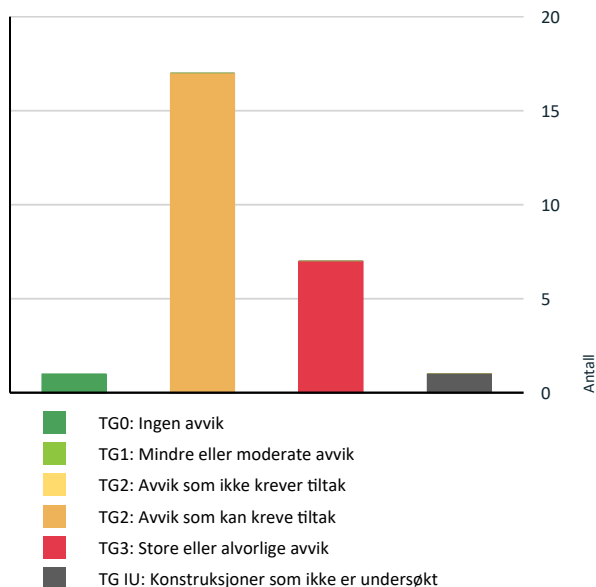
Foreligger kun enkle skisser av et tiltenkt tilbygg, tilbygget ble ikke ført opp og avviker fra dagens bruk.

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

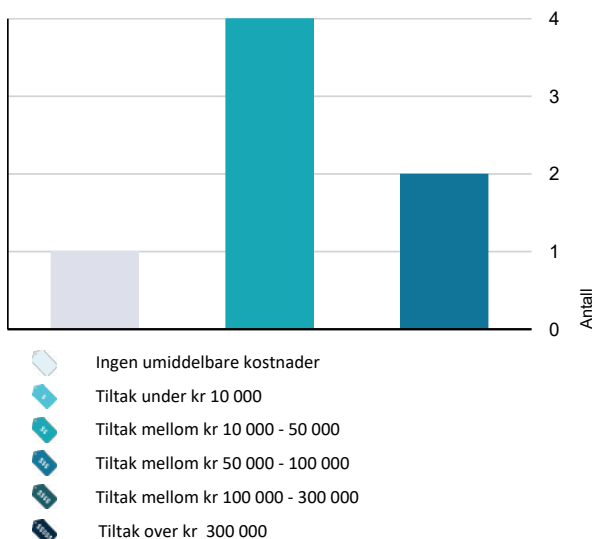
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                          |                             |
|---|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk                  | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Ukjent- Ingen Ferdigattest. Opplyst ved befaring.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst fra 1992.  
Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### **Vurdering av avvik:**

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

Værslitasjer og misfarginger.  
Bulker i plater.

Ikke skiftet undertak ved om tekking, opplyst eldre tekking under plater.

Vindskier og dekkbord med råteskader.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### **Nedløp og beslag**

Takrenner og nedløp er av plast og tre renner.  
Løst opplagt takstige med mønebøyle.

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.

Slitasjer og skader i renner og beslag.

Mose på fotbeslag rundt pipe.

Ikke godkjent takstige.

Tak som har helling skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Skifte av renner/ beslag og takstige må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne hytten ble satt opp.

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

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

Tørkesprekker og oppsprekninger i kledning.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Fuktmerker ved pipe.

Opplyses om en liten lekkasje rundt pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utbedringer må påregnes.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass stemplet 1978- 1991.

Vinduer av eldre koblaglass fra byggeperioden i hytten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.

Værslitasjer.

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.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

# Tilstandsrapport



## Dører

Utadslående ytterdør fra 2019, døren har integrert 2-lags glass.  
Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning fra 1989.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren trenger justering.

Slitasjer i balkongdøren tatt alder i betraktning.

Ingen blikkeslag under terskler på dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering, vedlikehold og lokale utbedringer.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan opplyst fra 2025.

Denne er fundamentert med pilarer ned på fjell, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Plassbygd trapp.

Platting i hage med spaltegulv av terrassebord.

Bygd en utestue på denne med yttervegger av trevirke, kledd med liggende trekledning.

Adkomst via skyvedør i front.

Utestuen har et areal på 11 m<sup>2</sup>, platting har et areal på 12 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder altan.

Ingen rekkverk på trapp.

Ikke slutført med listverk etc. i utestue.

Lav takvinkel, ikke godkjent tekking av takshingel.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Montere rekkverk på trapp.

Slutføring og utbedring av utestue.

## INNENDIG

## Overflater

Gulv: Lakkert tregulv.

Vegger: Malte plater og panel.

Himlinger: Himlingsplater og panel.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal slitasje som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.  
Stedvis økende, dette som gulv etc.  
Synlige sparkelskjøter på plater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Pipe og ildsted

Hytten har en eldre stålpipes.

Hytten har installert en vedovn på stue.

## Vurdering av avvik:

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

Pålegg ved tilsyn at vegg bak mur rundt ildsted ikke er godkjent.

Opplyses om en liten lekkasje rundt pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utbedre ihht. rapport fra siste tilsyn. Rapporten er ikke gjennomgått av undertegnede.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Kryp Kjeller

Kryp Kjeller med tilkomst via luke under tilbygget.

Kryp Kjelleren har 1. kammer.

Stubbloft av trebord.

Tilbygget er satt på pilarer, stubbloft av trebord.

## Vurdering av avvik:

- Det er i kryptjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Sopp og råte.

Fuktig kryptjeller, ingen lufting eller plast på terreng.

Skader i stubbloft, dels falt ned med blottlagt isolasjon.

Soppdannelser i stubbloft.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering/ utbedringer.

Skjulte skader må påregnes som følge av registreringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytten malte sponfyllingsdører, eldre årgang.  
Foldedør til badet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Alderslitasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Løpende vedlikehold.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Rommet er ikke bygd som et tett våtrom, kan ikke betraktes som et fullverdig bad.

Rommet er av eldre dato.

Gulv uten gulvvarme.

Gulv er belagt med tregulv, vegger har malte plater og himling har malte plater.

Innredet med en enkel servant og dusjkabinett.

Naturlig avtrekk.

Ingen sluk i gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Ikke bygd som et tett våtrom.

Ingen sluk i rommet.

Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulvet.

Evt. vannutstrømning vil medføre skader i rommet og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Estimat hensyntar ikke evt. gulvvarme eller lignende, gjelder enkel oppgradering til tette overflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > BAD

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Ikke bygd som tett våtrom.

#### **Vurdering av avvik:**

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Estimat ligger inn under hovedpunktet.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Renovering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er opplyst montert i 1992, opplyst montert brukt innredning den gangen.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og malte fronter, pålagt pyntelister.

Benkeplater med et heldekkende oppvaskbeslag.

Avsatt plass for komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Alders og brukslitasjer.

Skjevheter i fronter.

Slitasjer i overflater.

Eldre vann og avløpsrør- se eget punkt.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Det er ikke avtrekk fra kjøkken.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Opplyst sommervann til hytten.

# Tilstandsrapport

Må stenges når hytten forlates.

Synlig del av vanninntak i krypkjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber.  
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

## Vurdering av avvik:

- 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.

## Konsekvens/tiltak

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

## Avløpsrør

Kun enkle avløp rett ut av hytten fra kjøkken og bad.

Ellers ingen avløp.

## Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Pumpen er montert av selger selv.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon på montering.

Løs strømtilkobling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll av pumpen, samt service.

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk, denne rommer 45 liter og er fra 1976.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Benkberedere betraktes som en risikokonstruksjon, en eventuell ukontrollert vannutstrømming vil kunne føre til store følgeskader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Skifte må påregnes.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringstavle er plassert i vindfanget.  
Tavlen inneholder eldre skrusikringer 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?

**Nei**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. 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 Eldre anlegg.**

**Ingen dokumentasjon på anlegget. Også utført arbeide av ufaglært.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Konsekvens/kostnadsestimat gjelder EI- kontroll og utbedringer av nevnte forhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.  
synlig fjell.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparemur med betong og gråstein.  
Fundamenter trolig av stedlige masser/ fjell.  
Tilbygg satt på pilarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre mur, noe avskallinger og alderslitasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Lokale utbedringer og tiltak må påregnes.

## TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt hytten er skrånende.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Tiltak:

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under hytten), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Opplyses om at det kun er sommervann, ligger ikke frost sikkert.

Ikke godkjent innlagt vann i hytten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. 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.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Må stenges ned og tappes ut når hytten forlates.

Ingen avløp, gråvann ledes rett ut av hytten.

Foreligger ingen tillatelse på dette.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

Opplyst ved befaring

#### Standard

#### Vedlikehold

Bemerkes om at annekset ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

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

#### Beskrivelse

Ved hytten ligger også et anneks, opplyst fra ca. 1999.

Bygget har tregulv med yttervegger av trevirke som er kledd med stående trekledning. Opplyst isolert bygg.

Saltak som er tekket med profilerte takplater.

Adkomst via ytterdører.

Rominndeling ihht. dagens bruk er soverom, samt bod med forbrenningsdo.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 50                            |                             |                           | 50  | 8                               |
| <b>SUM</b>     | <b>50</b>                     |                             |                           |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>50</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Bad |                             |                           |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Foreligger kun enkle skisser av et tiltenkt tilbygg, tilbygget ble ikke ført opp og avviker fra dagens bruk.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 22                          |                           | 22  | 12                              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>22</b>                   |                           |     | <b>12</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>22</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje |                            | Soverom, Bod                |                           |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 50         | 0          |
| Anneks       | 0          | 22         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 13.8.2025 | Stian Hallan Iversen | Takstingeniør |
|           | Stig S Mikalsen      | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5053 INDERØY | 15   | 34   |      | 0    | 681.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Kvamsholmen 73

#### Hjemmelshaver

Mikalsen Elin Munkeby, Mikalsen Stig Setran

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom beliggende fint til ved Kvam i Inderøy Kommune.  
Ca. 5-7 km. til Straumen sentrum med offentlige kontorer, butikk, forretninger etc.  
Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse, sjøen og bygder.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 900 000  | 2018 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 19.08.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 19.08.2025 |           | Finnes ikke |       | Nei     |
| Infoland.no             | 19.08.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GD1631>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                      |
| Aktiv EM Steinkjer                                                                                      |                      |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                      |
| 1708250210                                                                                              |                      |
| Selger 1 navn                                                                                           | Selger 2 navn        |
| Elin Munkeby Mikalsen                                                                                   | Stig Setran Mikalsen |
| Gateadresse                                                                                             |                      |
| Kvamsholmen 73                                                                                          |                      |
| Poststed                                                                                                | Postnr               |
| INDERØY                                                                                                 | 7670                 |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |                      |
| Avdødes navn                                                                                            |                      |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |                      |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                  |                      |
| År                                                                                                      | 2018                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                          |                      |
| Antall år                                                                                               | 7                    |
| Antall måneder                                                                                          | 7                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja     |                      |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                         |                      |
| Forsikringsselskap                                                                                      | KLP                  |
| Polise/avtalnr.                                                                                         | 74377963             |

Document reference: 1708250210

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250210

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Tinglyst forkjøpsrett for hovedbruket fra 1970 |
|------------------------------------------------|

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250210

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Elin Munkeby Mikalsen | 4f069b8ecbe2039838b3<br>c1385e34990ffb406a8a | 18.08.2025<br>09:08:57 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Stig Mikalsen  | 4ba9d0b1232ac900edea<br>076d7706c71478cf73c8 | 07.08.2025<br>20:02:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

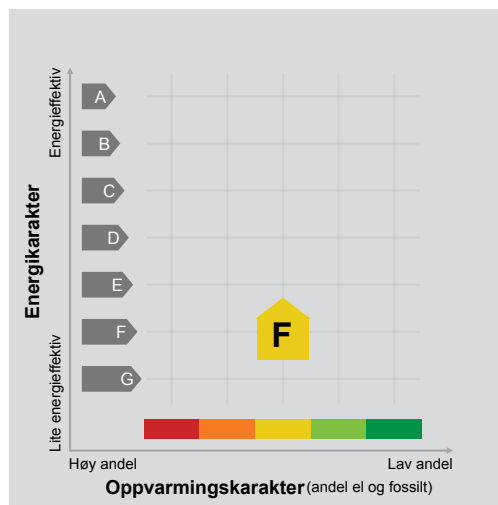
Document reference: 1708250210

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Kvamsholmen 73           |
| Postnummer        | 7670                     |
| Sted              | INDERØY                  |
| Kommunenavn       | Inderøy                  |
| Gårdsnummer       | 15                       |
| Bruksnummer       | 34                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 186224507                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-156826 |
| Dato              | 19.08.2025               |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 1971  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 50  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak utendørs

**Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

**Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 17: 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 vegg.

**Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Inderøy Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5053 **Gårdsnr.:** 15 **Bruksnr.:** 34

**Adresse:** Kvamsholmen 73, 7670 INDERØY

**Referanse:** 1708250210

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

| Avgift                  | Grunnlag                                                                                                                          | Årlig avgift             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Vann                    | Årlig abonnementsavgift kr 2 300,-. Stipulert forbruksavgift for fritidsbolig uten innmeldt vannmåler kr 2 023,-. Priser eks mva. |                          |
| Avløp                   | Årsgebyr spredt avløp kr 600,- per boenhet. Tjeneste unntatt fra mva.                                                             |                          |
| Renovasjon              | Ekstern leverandør                                                                                                                | Innherred<br>Renovasjon  |
| Branntilsyn,<br>feiling | Ekstern leverandør                                                                                                                | Brannvesenet<br>Midt IKS |
| Eiendomsskatt           |                                                                                                                                   | 1333                     |

#### Kommentar

Det er fakturert to av tre likelydende faktura for eiendomsskatt, vann og spredt avløp i 2025 per dags dato. Neste og siste faktura i 2025 faktureres tinglyst eier i uke 34 med forfall 20. september 2025.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



## Inderøy Kommune

Adresse Vennalivegen 7, 7670

Telefon

Utskriftsdato: 01.08.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Inderøy Kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5053 Gårdsnr.: 15 Bruksnr.: 34

Adresse: Kvamsholmen 73, 7670 INDERØY

Referanse: 1708250210

|                                                                      |                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vann</b>                                                          | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler                   |
| <b>Avløp</b>                                                         | Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett<br>Eiendommen har ikke septiktank |
| <b>Vei</b>                                                           | Eiendommen er tilknyttet privat vei.                                                        |
| <b>Pålegg</b>                                                        | Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.                               |
| <b>Kommentar</b>                                                     |                                                                                             |
| Ca. 750 meter privat veg fra nærmeste offentlige veg til eiendommen. |                                                                                             |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

| Kommune nr. | Gnr. | Bnr. | Feste nr. | Seksjonsnr. |
|-------------|------|------|-----------|-------------|
| 5053        | 15   | 34   | 0         | 0           |

| Adresse                      | Eier                 |
|------------------------------|----------------------|
| Kvamsholmen 73, 7670 Inderøy | Mikalsen Stig Setran |

Type renovasjonsordning

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

Årsgebyr renovasjon: kr. 2105,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 31.07.2025: kr. 0,-

**Kommentar:**

**Dato:** 31.07.2025

**Med Vennlig Hilsen**

**Innherred Renovasjon**

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                              |            |    |          |   |             |   |
|----------|------------------------------|------------|----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 15                           | Bruksnr:   | 34 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Kvamsholmen 73, 7670 INDERØY |            |    |          |   |             |   |
| Dato:    | 02.08.2025                   | 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:               | 17.06.2010               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 15.08.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 8660957  
Kommune: 5053 Inderøy  
Gårdsnr: 15  
Bruksnr: 34  
Festnr: 0  
Adresse: Kvamsholmen 73, 7670 Inderøy

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Ildsted som er registrert: Jøtul Peis 9 på stua.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 13.08.25.

### Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Brannmur er innkledd med brennbart materiale. Udokumenterte ildsteder som er montert mot brannmur, her kan ikke brannmur være innkledd med brennbart materiale på baksiden. Det pga at strålevarme fra ildstedet kan antenne brennbart materiale bak brannmur. Eventuelle tiltak som kan gjøres: 1) fjerne det brennbare materiale, 2) montere skjermplate mellom ildsted og brannmur, 3) skifte ildsted med dokumentasjon på oppstillingsvilkår.
2. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet er for kort. Plate av ubrennbart materiale, skal dekke gulvet minimum 30 cm frem foran ilegget.

### Anmerkninger som er registrert:

1. Takstigen er en bøylestige som er festet med kjetting rundt skorsteinene. Fra og med 2024 så strammet vi inn på våre HMS-krav i forbindelse med takstige. Takstige skal være montert i bærende konstruksjon, monteringsveiledningen til det aktuelle produktet må følges. Er skorsteinen høyere enn 1,2 meter over tak fra der hvor brannforebyggeren står for å utføre feiing og tilsyn, må det monteres feierplattform. Er taket under 6 grader helling, er ikke takstige nødvendig. Eier og brannforebygger kan bli enig om andre løsninger.

2. Stål skorsteinen, Jøtul Selkirk, er ikke kontrollert i tak gjennomføringen. Det er forskjellige avstandskrav fra stålskorstein til brennbart materiale alt etter om det er uisolert, halvisolert eller helisolert stålrør. Se monteringsveiledningen for det aktuelle produktet, for hva avstand til brennbart materiale skal være.

3. Skorsteinen er av typen Jøtul Selkirk. Det har vist seg at isolasjonen innvendig i stålpipa kan synke sammen, og en skorstein uten isolasjon vil bli mye varmere enn forutsatt. Følg med og kjenn på yttersiden av skorsteinen når det fyres normalt. Blir det feks. misfarging på yttersiden av skorsteinen eller skorsteinen blir varmere enn normalt, så anbefales det å bytte. Usikkerhet, ta kontakt med en brannforebygger.

4. Slokkemiddel (pulver) er datert 1999 og mangler godkjent kontroll/service. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år. Husk å snu på pulverapparatet 3-4 ganger i året

**Årlig avgift 460.-.**

Ved oppussing av hytta, oppfordres ny eier og ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                             |                    |                 |
|------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 15, Bruksnr 34      | <b>Kommune:</b>    | 5053 Inderøy    |
| <b>Adresse:</b>        |                             | <b>Grunnkrets:</b> | 303 Kvam        |
| Veiadresse:            | Kvamsholmen 73, gatenr 4077 | <b>Valgkrets:</b>  | 2 Utøy/Lyngstad |
|                        | 7670 Inderøy                | <b>Kirkesogn:</b>  | 9150701 Inderøy |
| Oppdatert:             | 26.01.2023                  |                    |                 |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Asphaugen          | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> |                    | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 681,6 kvm          | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### 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 verner / 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:**

| <b>Type</b>           | <b>Dato</b>                                         |  | <b>Rolle</b>               | <b>Matrikkel</b>                      | <b>Arealendring</b> |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|--|----------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Annen forretningstype | Forretning: 19.06.2020<br>Matrikkelført: 19.06.2020 |  | Avgiver                    | 5053/15/34                            | 0,0                 |
| Annen forretningstype | Forretning: 17.06.2020<br>Matrikkelført: 17.06.2020 |  | Avgiver                    | 5053/15/34                            | 0,0                 |
| Annen forretningstype | Forretning: 15.06.2020<br>Matrikkelført: 19.06.2020 |  | Avgiver                    | 5053/15/34                            | 0,0                 |
| Annen forretningstype | Forretning: 15.06.2020<br>Matrikkelført: 19.06.2020 |  | Berørt<br>Berørt<br>Berørt | 5053/15/6<br>5053/15/27<br>5053/15/34 | 0,0<br>0,0<br>0,0   |
| Omnummerering         | Forretning: 01.01.2018<br>Matrikkelført: 01.01.2018 |  | Mottaker                   | 5053/15/34                            | 0,0                 |
| Omnummerering         | Forretning: 30.12.2011<br>Matrikkelført: 30.12.2011 |  | Mottaker                   | 5053/15/34                            | 0,0                 |
| Skylddeling           | Forretning:<br>Matrikkelført:                       |  | Avgiver<br>Mottaker        | 5053/15/6<br>5053/15/34               | -600,0<br>600,0     |

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

| Adresse        | Type         | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|--------------|------|-------------|------------|-----|----|
| Kvamsholmen 73 | Fritidsbolig | 53,0 | Kjøkken     |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |   |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 53,0 | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 53,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   | 1 |
| Bygningsnr:     | 186224507                |               |      | Antall etasjer:   | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 53,0  | 53,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse        | Type         | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|--------------|------|-------------|------------|-----|----|
| Kvamsholmen 73 | Fritidsbolig | 15,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                      |                          |               |      |                   |            |
|----------------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:       | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 17,0 | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus:      | Igangsettingstillatelse  | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 21.10.2021 |
| Energikilde:         |                          | BRA annet:    | 15,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:          |                          | BRA totalt:   | 15,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:               |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:       |                          |               |      | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr / løpenr: | 186224507 / 1            |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 15,0  | 15,0   |      |       | 17,0  | 17,0   |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle        | Navn                 | Fødselsnr. / Org.nr. |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Tiltakshaver | Mikalsen Stig Setran | 080572               |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

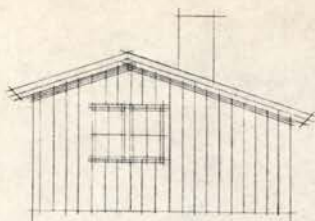
|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 07.05.2003 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 07.05.2003 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 22,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 22,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 07.05.2003 |
| Vannforsyning:  | Privat ikke innlagt      |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 20607769                 |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 22,0  | 22,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

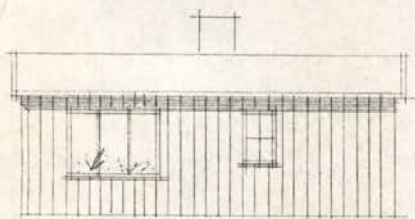
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



MOT ØST

Hytte på Kvamsholmen, Utøy,  
for fru Margrethe Sætran,  
Kløbuveien 138 b, Tr. heima

TR. HEIM APRIL - 71  
SVEN HESTMANN  
ARKITEKT M.N.A.L.



MOT SØR

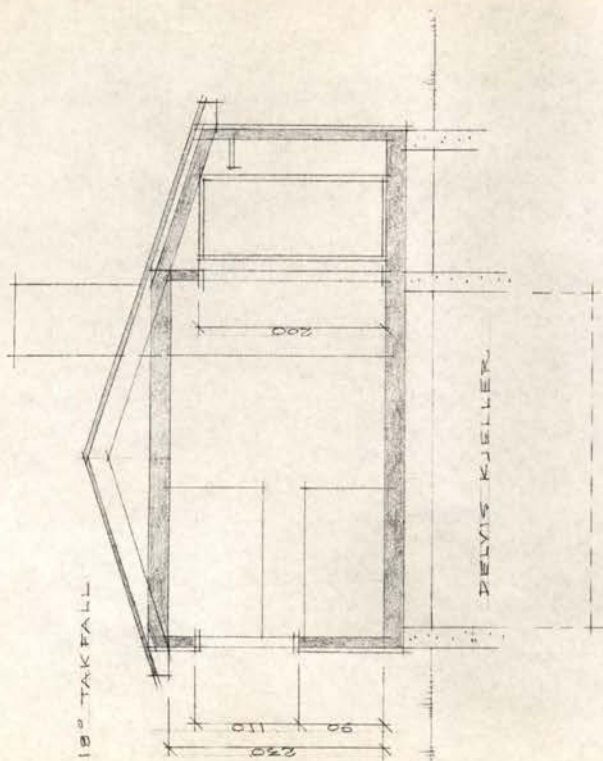
INDERØY BYGNINGSRÅD

Sak: 195/71

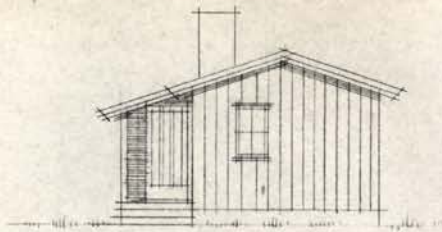
Møte: 23/8 - 71

Vedtak: Godkjent

*E. Rørstøl*  
bygn.rådssekr.

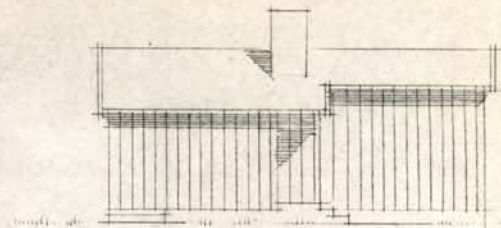


SNITT GJENNOM KJØK. OG V.F. - MÅL 1/50

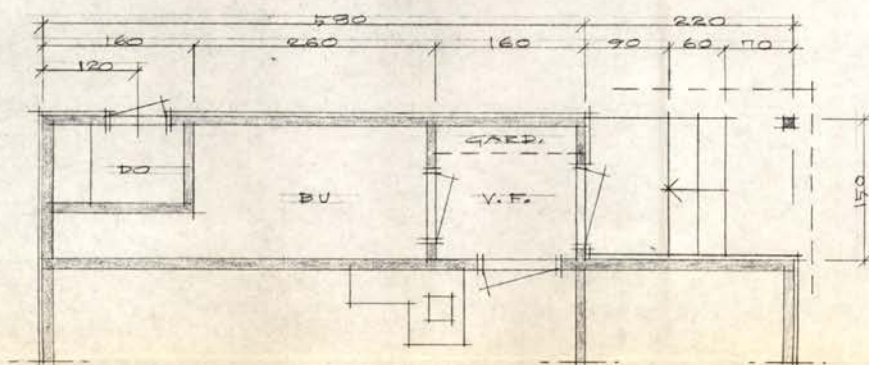


MOT VEST

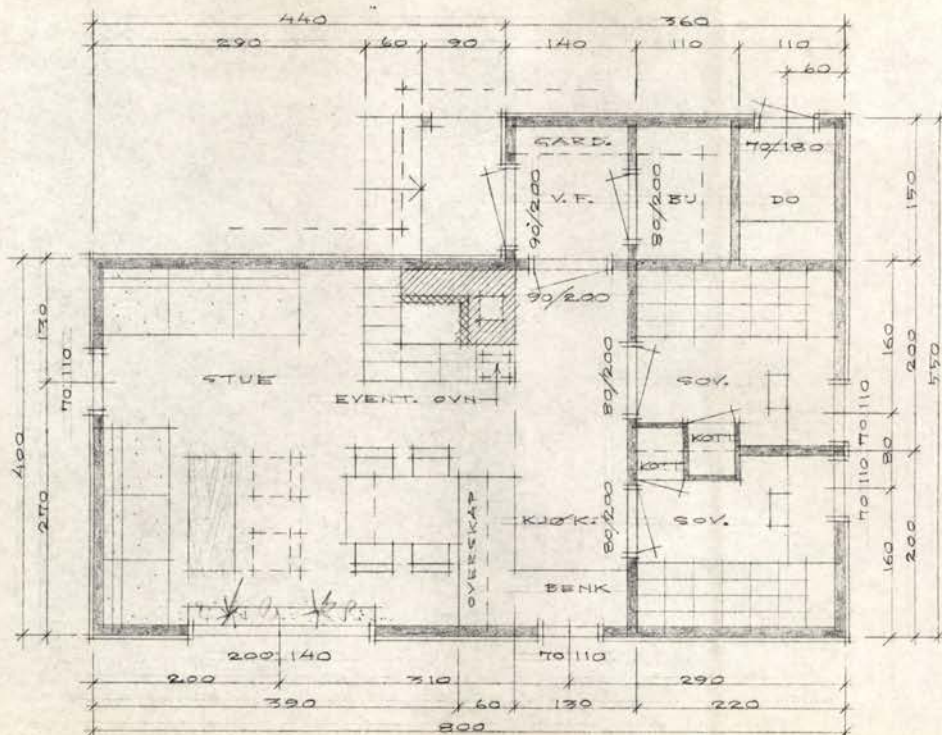
FASADER - MÅL 1/100



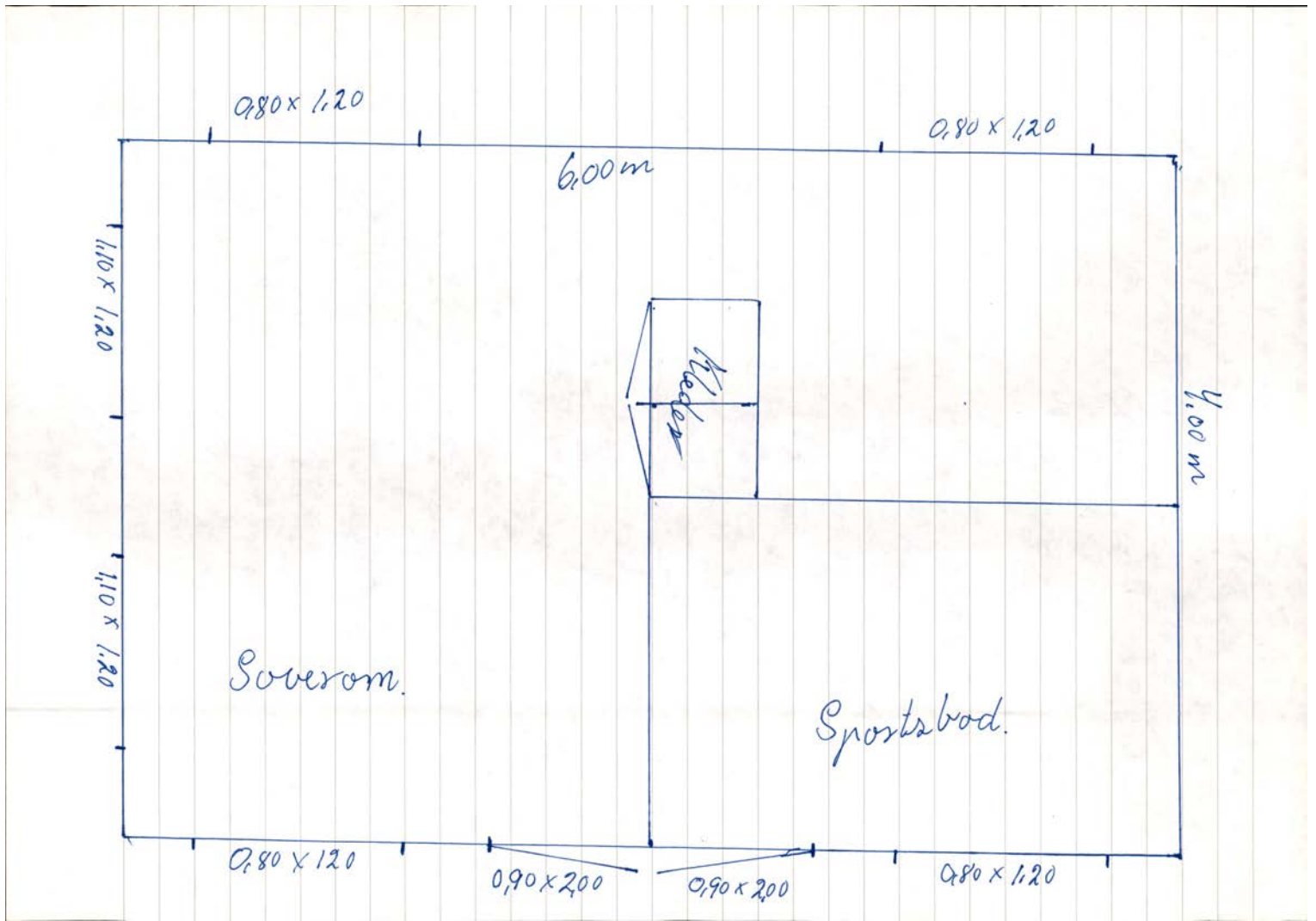
MOT NORD



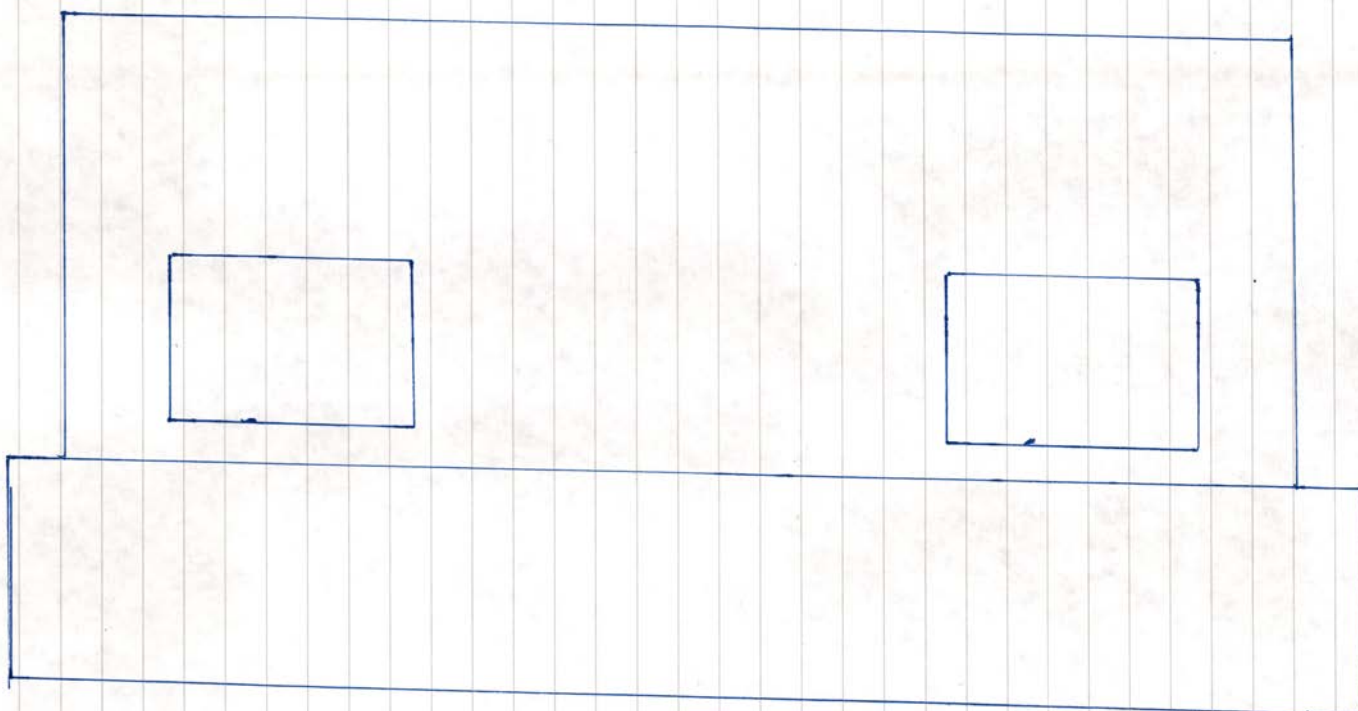
ALTERNATIV LÖSNING AV INNGANGSPARTI - MÅL 1/50

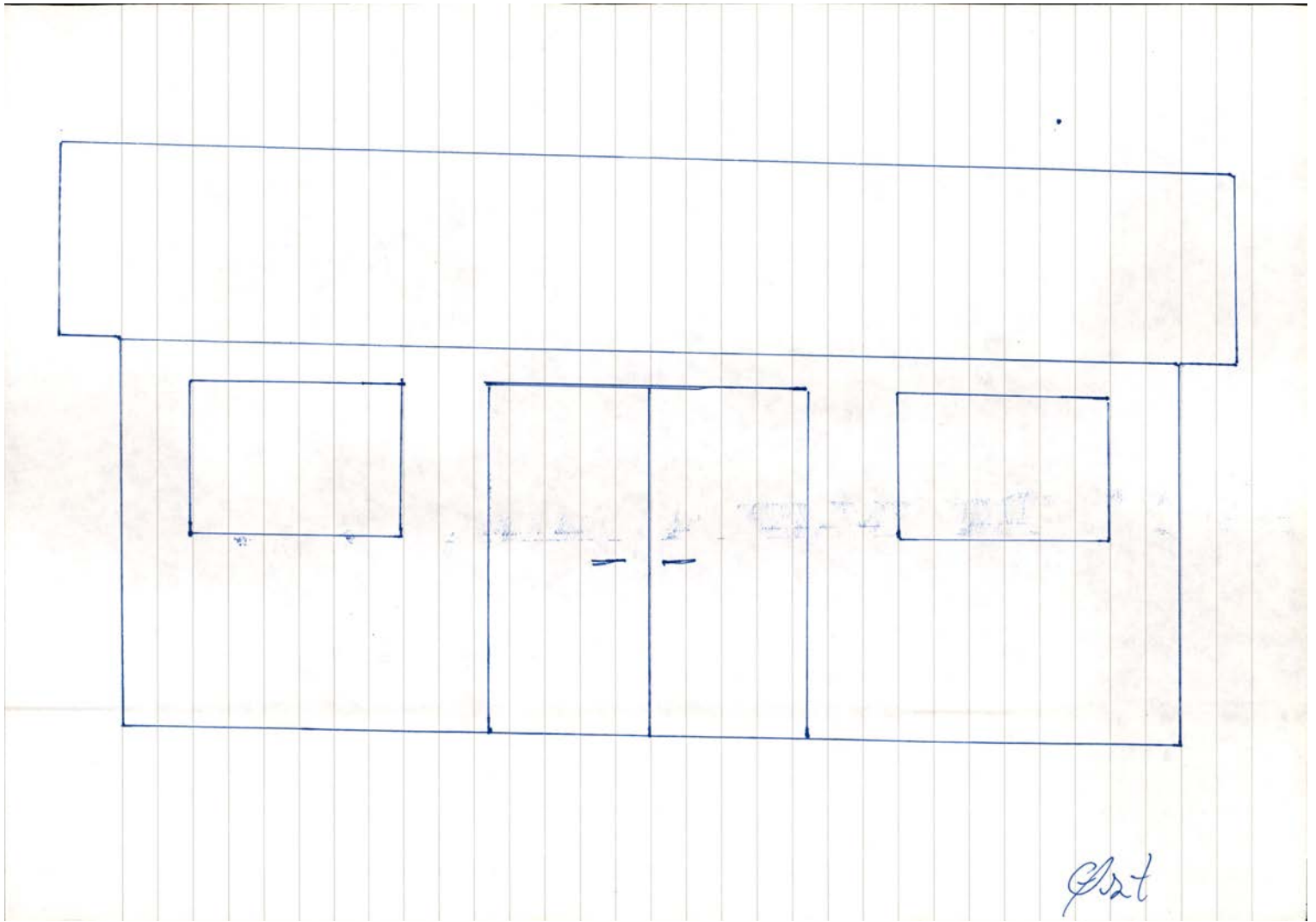


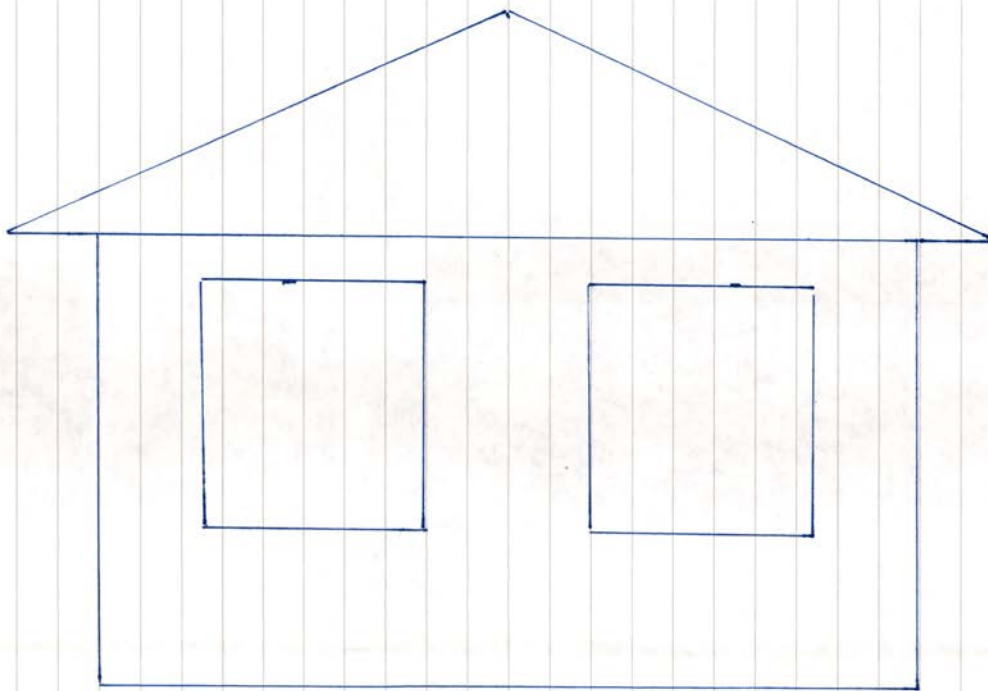
PLAN AV 1. ETASJE - MÅL 1/50



West

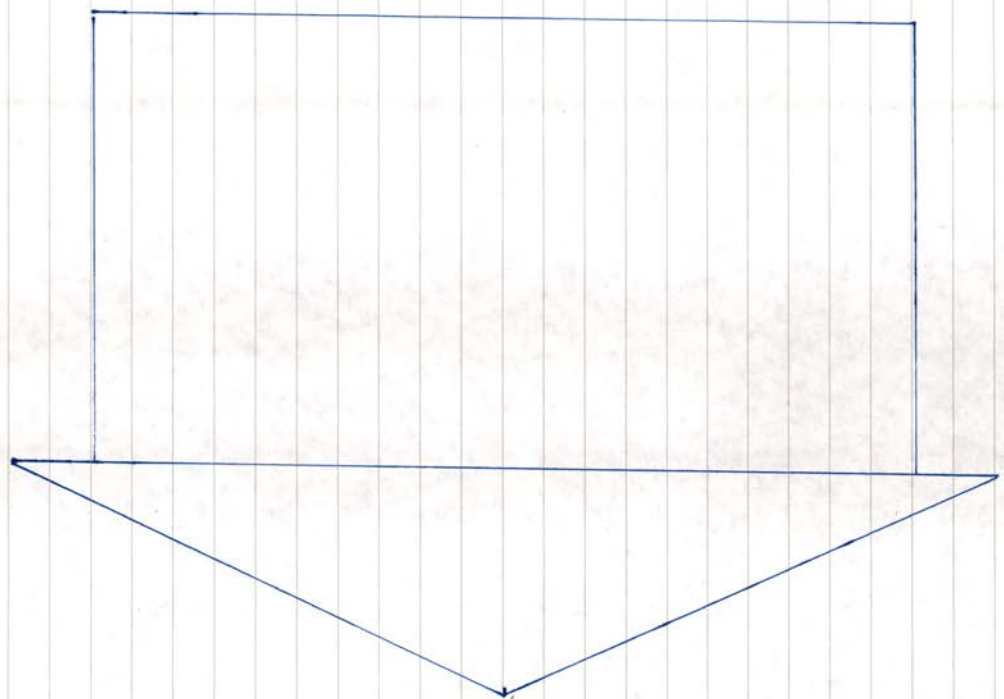






Sös

Nord



15/34 Anneks mm. (6,2 \* 4,2 m utvendig mål)





# UTSKRIFT

av møtebok for Inderøy bygningsråd i møte den 23/8 - 71.

Sak nr. 195/71: Fru Margrete Setran, Trondheim. Denne sak er tidligere behandlet i møte den 18/5 - 71 sak nr. 148. Byggetil-latelse ble da ikke innvilget. Vedtekten til bygnings-lovens § 82 var på dette tidspunkt godkjent av alle kommunale innstanser samt fylkesmannen, men ikke stad-festet av departementet.

Innstilling: På grunnlag av at vedtekten til § 82 på dette tids-punkt ikke var stadfestet av departementet oppheves vedtak i møte den 18/5 - 71 sak nr. 148. Byggetil-latelse etter søknad i brev av 17/7 - 71 innvilges. Renovasjon, vann og kloakk må ordnes og bekostes av eieren, og til en hver tid tilfredstille de krav som helseråd og bygningsråd krever.

Vedtak: Innstillingen enstemmig vedtatt.

Sakshaug den 24. august 1971

*Driftad*

UTSKRIFT

av møtebok for Inderøy bygningsråd i møte den 18/5 - 71.

Sak nr. 140/71: **Fru Margret Setran, Trondheim.** Søknad om byggetillatelse for oppføring av hytte på en parsell av eiendommen Kvamsholmen g.nr. 15 b.nr. 6. Dispensasjon er i følge søkeren innvilget i fylkesfrulufstnemdas møte den 22. august 1968.

Innstilling: Bygging av flere hytter i dette området kan på det nåværende tidspunkt ikke godkjennes. Dersom området skal benyttes til hytteområde må det utarbeides disposisjonsplan for hele området. Planen må godkjennes av Inderøy bygningsråd, Inderøy formannskap/kommunestyret og ~~stadfestes~~ av fylkesmannen. Saken tilbakesendes fru Margrete Setran, Trondheim.

Vedtak: Innstillingen enstemmig vedtatt.

Sakshaug den 19. mai 1971.

*P. Rørstad*

Trondheim 10/5 - 71.

Til Byggningsrådet, Indreby kommune.

Jeg søker med dette om tillatelse til å sette opp en hytte på eiendommen Kvamsholmen, på en tomt som jeg har mottatt som gave av min bror Georg Følstad. Disposisjon fra strandløyens byggeforbud ble innvilget i møte i fylkesfriluftsmunda den 22 august 1968. Ole T. Kvam og Svein Mdgård som er de naboer som bor nærmest er varslet, hytten tenkes satt opp av reisverk med utvendig stående panel, og som farge har vi tenkt på en forholdsvis lys brun oljebis. Kanskje har vi i første omgang lovning på fra Georg Følstads gamle brønn, senere kan det muligens bli aktuelt å søke om tilknytting til det offentlige vannverk. Som avtrede tenkes brukt torklosset.

Respektfullt:  
Margrethe Petran

FYLKESFRILUFTSNEMNDA  
I NORD-TRØNDELAG

J.nr. 109/68.  
Sak 59/68.

Steinkjer den 24. august 1968.

Inderøy formannskap

Deres melding av 18/7-1968 om innvilget/~~avslått~~ søknad om dispensasjon fra strandlovens byggeforbud.

Margrethe Setran, Kløbuvegen 138 B, Trondheim.

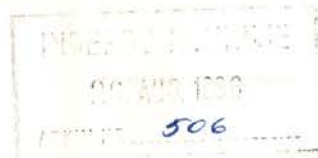
Hytte på eiendommen "Kvamsholmen" 15/3.

---

Saken er behandlet av fylkesfriluftsnemnda i møte den 22. august 1968 med slikt vedtak:

Fylkesfriluftsnemnda har intet å innvende mot den gitte dispensasjon under forutsetning av at det i kontrakt eller skjøte blir inntatt bestemmelse om at almenhetens frie ferdsel i strandlinjen og adkomst til sjøen ikke må hindres.

- ./.. Søknaden følger vedlagt i retur.
- ./.. Gjenpart av nærværende brev vedliggjer.



For fylkesfriluftsnemnda i Nord-Trøndelag

*Birger Jørstad*  
Birger Jørstad

Fylkesfriluftsnemndas  
vedtak vedk. Deres søknad om formann  
hyttebygging sendes Dem til underretning.

Inderøy formannskap.  
Sakshaug den 3. sept. 1968.

Etter fullmakt:

*Arne H. Vist*  
Arne H. Vist.  
sekr.

*Rolv Thorshaug*  
Rolv Thorshaug

Luderby 17/7 - 81.

Til Byggningsrådet, Luderby kommune.

Jeg vil med dette påny spør om byggetillatelse for å sette op en hytte på eiendommen Kvamskolmen. Tomten har jeg mottatt som gave av min bror Georg Følstad. Dispensasjon fra Strømløvens byggeforbud blv innvilget i møte i fylkesfyltøftsmunda den 22 august 1968. Den forige splenad befinner sig hos byggningsrådet, i det den blv overhørt hr. K. Sjøvold av Georg Følstad under konferanse. Fyltøftsmundas dispensasjon medfølger.

Arbeidst:

Margareta Petron



Berit S. Mikalsen

7520 HEGRA

Dato: 07.05.03

Vår ref.: ODG/004240

Deres ref.:

Emnekode: 511

Journalnr.: 03/00049

Saksbehandler:  
Oddvar Govasmark

### **TILLATELSE TIL TILTAK - RIVING AV UTHUS OG OPPFØRING AV ANNEKS/UTHUS PÅ EIENDOMMEN GNR./BNR. 15/34**

Viser til tidligere brev om saken, til befaring på eiendommen og til søknad mottatt den 25.03.03.

Kommunen oppdaget at det var oppført anneks/uthus på eiendommen uten at det var innvilget nødvendig tillatelse. Jfr. vårt brev datert 15.10.02.

Eiendommen ligger innenfor 100- meters beltet mot sjø og omfattes derfor av plan- og bygningslovens § 17-2 (forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen).

Oppføring av nye bygg anses å være i strid mot bestemmelsen.

En orientering om det som hadde skjedd ble mottatt 24.10.02 og byggemelding ble mottatt 16.01.03.

Med bakgrunn i byggemeldingen ble saken sendt på høring til Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Fylkeskommunen har ingen merknader til saken. Fylkesmannen anbefaler at kommunen ikke innvilger dispensasjon og følgelig avslår søknaden.

Etter en befaring på stedet den 18.03.03 har vi mottatt søknad om tillatelse for riving av eksisterende uthus og søknad om å få nødvendig tillatelse til å ha stående nyoppført anneks/uthus. Dette vil i såfall bety at det ikke blir flere bygninger på eiendommen. Arealet på anneks/uthus vil bli utvidet da det gamle uthuset er noe mindre enn det nye.

Det nye annekset/uthuset har brutto mål 6x4 meter, dvs grunnflate på 24 m<sup>2</sup>. Bygget inneholder to rom. Det ene er soverom, mens det andre er bod. Jfr tegningene og det vi så under befaringen.

#### Vurdering:

Under forutsetning av at gammelt uthus rives anses det forsvarlig å innvilge dispensasjon slik at nytt anneks/uthus kan bli stående. Endringen til slutt blir da en annen plassering på uthus med utvidelse og at en del av uthuset blir benyttet til soverom. Den nye plasseringen vil ikke, etter kommunens skjønn, være til hinder for friluftliv eller forverre allmenhetens adkomstmuligheter langs sjøen.

Telefon: 74 12 42 00

Bankforb.:

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

Postgiro: 0803 5 92 25 05

Telefaks: 74 12 42 19

Bankgiro:  
Organisasjonsnr.:

Postgiro for skatt: 0827 5 81 72 96

**Vedtak:**

**Dispensasjon for tiltaket innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7. Som vilkår for dispensasjonen settes at gammelt uthus skal være revet innen 01.10.03.**

**Tillatelse til tiltak (rive- og byggetillatelse) etter ett-trinns behandling innvilges herved av Inderøy kommune med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og i medhold av delegert myndighet etter kommunelovens §§ 10 og 23.**

Eventuelle vilkår kan påklages i medhold av § 15 i plan- og bygningsloven og § 28 i forvaltningsloven - se vedlagte orientering.

**Merknader/vilkår:**

Bygningen eller deler av den må ikke taes i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Jfr. plan- og bygningslovens § 93. Anneks/uthus må ikke innredes eller brukes som egen hytteenhet.

Med vennlig hilsen  
NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.

*O. Grovasmark*  
Oddvar Govasmark  
avd.ing.

Vedlegg

|                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Melding om tiltak</b><br>etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a,<br>jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) |  | Stempel<br><div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Bygningsnr.<br/>(fylles ut av kommunen)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 10px;">Kommunens saksnr.</div> |  |
| Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)<br><br><i>Inderøy kommune</i>  |  | Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei<br>Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet                                                   |  |

| Meldingen gjelder            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Eiendom/ byggested</b>    | Gnr. <i>15</i> Bnr. <i>34</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Festnr.             | Seksjonsnr.             |
|                              | Adresse <i>Asphaugen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Postnr. <i>7670</i> | Poststed <i>Inderøy</i> |
| <b>Tiltakets art SAK § 2</b> | <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)<br><input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)<br><input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1) |                     |                         |
|                              | Spesifiser kort tiltakets art<br><br><i>Anneks</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                         |

| Forhåndskonferanse |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pbl § 93 a         | Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei<br>Dersom ja, vedlegg referat <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Vedlegg nr. E -</div> |

| Estetikk                            |                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e | Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Vedlegg nr. E -</div> |

| Arealdisponering                                    |                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Planstatus</b>                                   | <input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <div style="float: right;">Sett kryss for eksisterende plan</div>                                         |  |  |
|                                                     | Spesifiser nærmere                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|                                                     | Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv                                                                                                                                                        |  |  |
|                                                     | Tillatt grad av utnyttning                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|                                                     | Beregningsregler i reguleringsplan<br><input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m²)<br><input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet |  |  |
| <b>Oppmålt tomt</b>                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <div style="float: right;">Tomteareal</div>                                                                                                                              |  |  |
| <b>Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning</b> | Antall etasjer (TEK § 4-1)                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|                                                     | Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|                                                     | Bruttoareal (NS 3940)                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|                                                     | Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket                                                                                                                                                                                            |  |  |
|                                                     | Beregning av grad av utnyttning                                                                                                                                                                                                              |  |  |

| Eldre bebyggelse | Ny bebyggelse | Sum |
|------------------|---------------|-----|
|                  |               |     |
| m²               | m²            | m²  |
| m²               | <i>24</i> m²  | m²  |

**INDERØY KOMMUNE**  
NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.  
16 JAN. 2003  
Emnekode *511*  
Obj.kode *15/34*  
Arkivsaksnr. *03/00049-1*

## Arealdisponering (forts.)

|         |                                                                                                                                                                       |                             |           |                              |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|
| Avstand | Minste avstand fra den planlagte bygning til:                                                                                                                         | Nabogrense                  | Vegmidte  | Annen bygning                |
|         | Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?                                                                                                  | <input type="checkbox"/> Ja | Avstand m | <input type="checkbox"/> Nei |
|         | Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?                                                                                                | <input type="checkbox"/> Ja | Avstand m | <input type="checkbox"/> Nei |
|         | Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere |                             |           | Vedlegg nr 1 -               |

## Tilknytning til veg og ledningsnett

|                                       |                                                                                         |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--|
| Adkomst<br>vegloven,<br>pbl §§ 66, 67 | Gir tiltaket endrede/<br>nye avkjøringsforhold?                                         | Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei                     | <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg                                            | Er avkjøringstillatelse gitt?             | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |  |
|                                       |                                                                                         | <input type="checkbox"/> Kommunal veg                                                 | Er avkjøringstillatelse gitt?             | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |  |
|                                       |                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg                                        | Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |  |
| Vann-<br>forsyning<br>pbl §§ 65, 67   | Tilknytning i forhold til tomta                                                         |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk                                  |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input type="checkbox"/> Privat vannverk                                                |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann                       |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann                  |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | Beskriv<br><i>Ikke vann i forhold til areals</i>                                        |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       |                                                                                         | <input type="checkbox"/> Ja                                                           | <input type="checkbox"/> Nei              |                                                                     |  |
| Avløp<br>pbl §§ 66, 67                | Tilknytning i forhold til tomta                                                         |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg                                         |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg                                            | Skal det installeres vannklosett?                                                     |                                           |                                                                     |  |
|                                       |                                                                                         | <input type="checkbox"/> Ja                                                           | <input type="checkbox"/> Nei              |                                                                     |  |
|                                       | Foreligger utslippstillatelse?                                                          |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input type="checkbox"/> Ja                                                             | <input type="checkbox"/> Nei                                                          |                                           |                                                                     |  |
|                                       | Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?  |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input type="checkbox"/> Ja                                                             | <input type="checkbox"/> Nei                                                          |                                           |                                                                     |  |
| Overvann                              | Takvann/overvann føres til:                                                             |                                                                                       |                                           |                                                                     |  |
|                                       | <input type="checkbox"/> Avløpssystem                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Terreng                                           |                                           |                                                                     |  |

## Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

|                             |                                               |                                                      |                        |              |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| Senterpunkt<br>for tiltaket | Kartblad<br>(hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem<br>(hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved |              |
|                             |                                               |                                                      | X-koordinat:           | Y-koordinat: |
| Koder                       | Næringsgruppekode                             | Bygningstypekode                                     |                        |              |

## Vedlegg

| Beskrivelse av vedlegg                      | Gruppe | Nr. fra – til | Ikke relevant |
|---------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Dispensasjonssøknader                       | B      | -             |               |
| Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155       | C      | -             |               |
| Kart, situasjonsplan                        | D      | -             |               |
| Redegjørelser og tegninger                  | E      | -             |               |
| Uttalelser fra andre offentlige myndigheter | I      | -             |               |
| Andre vedlegg                               | J      | -             |               |

## Erklæring og underskrift

|                                                                                                                        |                                         |                                                        |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK) |                                         |                                                        |                                          |
| Navn<br><i>Berit S. Mikalsen</i>                                                                                       | Telefon (dagtid)                        | Mobiltelefon                                           | Ev. organisasjonsnr.                     |
| Adresse                                                                                                                | Postnr.<br><i>7520</i>                  | Poststed<br><i>Hegra</i>                               |                                          |
| E-postadresse                                                                                                          | <input type="checkbox"/> Enkeltperson   | <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie            | <input type="checkbox"/> Off. virksomhet |
| Dato<br><i>10/1-2003</i>                                                                                               | Underskrift<br><i>Berit S. Mikalsen</i> | Gjentas med blokkbokstaver<br><i>BERIT S. MIKALSEN</i> |                                          |

16-9-03

Til Oddvar Gouasmark

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| INDERØY KOMMUNE          |            |
| NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD. |            |
| Saksbeh.                 | ODG Kopi   |
| 18 SEPT. 2003            |            |
| Emnekode                 | 511        |
| Obj.kode                 | 15134      |
| Arkivsaksnr.             | 03/00049-7 |

Fixing av uthus gnr. 15. bnr. 34.

Da vi har litt problemer med å finne en ny løsning på plassering av toalett i nybygg, ber vi om utsettelse av fixing av den delen som inneholder uteboden, ca. 2 km. mot sør. Til våren/sommeren vil vi komme tilbake til saken. Resten av uthuset vil bli revet nå.  
Håper på et positivt svar.

Med vennlig hilsen

Berit S. Mikalsen

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| INDERØY KOMMUNE                |            |
| NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.       |            |
| Saksbeh. <u>ODG</u>            | Kopi _____ |
| 25 MARS 2003                   |            |
| Emnekode <u>511</u>            |            |
| Obj.kode <u>15/34</u>          |            |
| Arkivsaksnr. <u>03/00049-5</u> |            |

BERIT SETRAN MIKALSEN

7520 HEGRA

INDERØY KOMMUNE v/ ODDVAR GOVASMAR

7670 INDERØY

SØKNAD:

23.03.03

Viser til befaring på hytteeiendom gnr,15, bnr,34, ved Kvamsholmen på Utøy den 18.03.03, hvor undertegnede Berit S. Mikalsen og Oddvar Govasmark m/fl, fra Inderøy kommune var tilstede.

Under denne befaringen ble vi enige med Govasmark om å søke om flytting og om utvidelse av eksisterende uthus på eiendommen.

Søknaden gjelder da som følger: eksisterende uthus, plassert sør-øst på tomten flyttes til nord-vest på tomten. Størrelsen utvides fra dagens 10 kvm, til 24 kvm.

Uthuset i dag inneholder utedo og bod/vedlager, og vil etter utvidelsen inneholde utedo, bod/vedlager og et soverom da nødvendigheten av flere soveplasser er prekær.

Håper med dette, på en positiv utgang av denne saken.

Hvis noen spørsmål vær snill og ring Berit Mikalsen på tlf 74805214 eller Stig Mikalsen (sønn) på tlf 91399308

På forhand takk

Med vennlig hilsen

*Berit S. Mikalsen*

Berit Setran Mikalsen



**FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG**  
Miljøvernnavdelingen

Saksbehandler: Bjørnar Wiseth

Deres ref: **INDERØY KOMMUNE** Vår dato: 05.03.2003  
Vår ref: 2003/1664 Arkivnr: 423.1

Inderøy kommune

7670 INDERØY

|              |          |      |  |
|--------------|----------|------|--|
| Saksbeh.     | 006      | Kopi |  |
| 10 MARS 2003 |          |      |  |
| Emnekode     | 51       |      |  |
| Obj.kode     | 15/34    |      |  |
| Arkivsaksnr. | 03/00049 |      |  |

**Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet fra sjø for bygging av anneks på fritidseiendom gnr. 15, bnr. 34 i Inderøy kommune – faglig råd**

Vi viser til Deres brev mottatt 10.02.03 og til telefonsamtale med O. Govasmark 25.02.03.

Saken er en søknad om dispensasjon for bygging av et anneks på 24 m<sup>2</sup> på en fritidseiendom ved området Svebakk. Bygget ble oppført uten tillatelse i 2000. Bygget ligger innenfor et område som omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø, jamfør plan- og bygningslovens § 17-2. For at dispensasjon kan gis etter pbl § 7 er det et krav om at det skal foreligge særlige grunner som veier så tungt at dispensasjon kan gis.

Det er for tiden over hele landet et klart økende press fra ulike hold og interesser for nytiltak og inngrep i strandsonen. I Nord-Trøndelag merkes dette klart for strandarealene langs Trondheimsfjorden, Namsenfjorden og i ytre skjærgården på kysten. I denne sammenheng minner vi om den innskjerping av byggeforbudet i 100-meterssonen som ble gjort av forrige og nåværende regjering i miljøverndepartementets brev av 11.11.99 og 08.03.02, samt Riksrevisjonens undersøkelse av bygging i 100-metersbeltet langs sjøen (Dok.nr 3:7 2001-02).

Inderøy kommune har nylig vedtatt en kommuneplanens arealdel som etter vår vurdering gir et godt grunnlag for en god og bærekraftig arealforvaltning. Etter å ha hatt et byggeforbud på hytter i perioden 1986-2000, åpner arealdelen for nye hytter i deler av kommunen. Det er viktig å følge opp K-planens arealdel samt å føre streng forvaltning av strandområder herunder å unngå dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Kyst- og strandstrekningene er svært attraktive for allmennhetens ferdsel og friluftsliv, samt at områdene er viktige av hensyn til biologisk mangfold, landskap og kulturminner. Vi har tidligere oppfordret kommunen til å skaffe seg en god oversikt over tiltak og aktiviteter i 100-metersbeltet. Ulovlig byggevirksomhet i strandsonen, blant annet avdekt gjennom denne saken, ser vi på som svært alvorlig og det er dermed viktig at kommunen reagerer på en slik måte at det oppnås respekt for og tillit til det regelverk og de bestemmelser som gjelder.

Postadresse:  
7734 Steinkjer

Besøksadresse:  
Statens hus  
Strandveien 38

Telefon: 74168000  
Telefax: 74168053

e-postmottak: postmottak@fm-nt.stat.no  
Hjemmeside: www.fylkesmannen.no/nt

Vi kan ikke se at det i denne saken er presentert særlige grunner som kan gi kommunen anledning til å dispensere for dette tiltaket. Følgelig anbefaler vi at kommunen avslår søknaden.

Til kommunens orientering viser vi til Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv H-3/01 om reaksjoner mot ulovligheter etter plan- og bygningsloven samt til Direktoratet for naturforvaltnings håndbok 20 – 2002, Juss i strandsonen.

Med hilsen

  
Asbjørn Tingstad (e.f.)  
underdirektør

  
Bjørnar Wiseth

Vedlegg: 2 bilder fra området

Kopi u/vedlegg: Nord-Trøndelag Fylkeskommune, RUA

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 68



NORD-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

REGIONAL UTVIKLINGSAVDELING

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| INDERØY KOMMUNE                |            |
| NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.       |            |
| Saksbeh. <u>ODG</u>            | Kopi _____ |
| 14 FEB. 2003                   |            |
| Emnekode <u>511</u>            |            |
| Obj.kode <u>15/34</u>          |            |
| Arkivsaksnr. <u>03/00049-3</u> |            |

Inderøy kommune  
7670 INDERØY

Vår ref.:  
200300854-2/EIS

Arkiv:  
725

Deres ref.:

Dato:  
11.02.03

**Inderøy kommune - Søknad om tiltak - nybygg anneks på fritidseiendommen Gnr 15 bnr 34 Asphaugen - søker Berit S. Mikalsen**

Vi viser til oversendelse med søknad som nevnt over. Avdeling for Samfunnsutvikling og Miljø har behandlet saken som plan-, friluftsliv- og kulturminnemyndighet med følgende merknader til saken:

Plan- og friluftslivsforhold:  
Ingen merknader.

Kulturminner:

Det er ikke kjent freda kulturminner fra tida før 1537 i planområdet. Det er heller ikke påvist konflikt med kulturminner fra nyere tid. Derfor har vi ingen innvendinger til planen. Likevel kan det fortsatt ligge upåviste, freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Derfor vil vi minne om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. **Dette pålegget må formidles videre til de som skal gjøre arbeidet.**

Etter fullmakt

Eirik Solheim  
arkeolog

Saksbehandler friluftsliv: Sigurd Kristiansen, spesialkonsulent; 74111260

Kopi: Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Kommunal- og familieavdelingen, Statens Hus, 7734 Steinkjer

Postadr.: Fylkets Hus, 7735 Steinkjer  
Besøksadr.: Seilmakergata 2, Steinkjer

Org.nr.: 938 967 091

Telefon: 74 11 10 00  
Telefax: 74 11 12 00 / 74 11 10 36  
E-post: postmottak.rra@ntfk.no  
Hjemmeside: <http://www.ntfk.no>



INDERØY KOMMUNE  
7670 INDERØY

Nord-Trøndelag Fylkeskommune  
Fylkets Hus

7735 STEINKJER

Vår dato: 06.02.03

Deres ref.:

Emnekode: 511  
Saksnr. 03/00049-002

Saksbehandler:  
Oddvar Govasmark

### SØKNAD OM TILTAK - NYBYGG ANNEKS - HØRING

Inderøy kommune har mottatt søknad om oppføring (tillatelse til å ha stående allerede oppført) anneks på fritidseiendommen gnr. 15, bnr. 34.

Etter kommunens foreløpige vurdering er søknaden i strid med plan- og bygningslovens 17-2, forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Søknaden vil derfor bli vurdert etter lovens § 7 ang. dispensasjon.

Saken sendes på høring før vedtak fattes. Høringsfrist settes til 3 uker, jfr. plan- og bygningslovens § 95 og avtale om svarfrist.

Med vennlig hilsen

*O. Govasmark*

Oddvar Govasmark  
avd.ing  
Tlf. 741 24 286

Vedlegg: kopi av sakens papirer inkludert forløp

Kopi til: Berit S Mikalsen, 7520 Hegra

Adresse: 7670 Inderøy  
Telefon: 74 12 42 00  
Telefaks: 74 12 42 19  
E-post: postmottak@inderoy.kommune.no

Bankforb.: Sparebanken Midt-Norge  
Avd. Inderøy  
7670 Inderøy

Postgiro: 0803 5 92 25 05  
Konto for skatt: 7855 05 17298  
Bankgiro: 4451.06.00662  
Organisasjonsnr.: NO 963 955 162 mva.



INDERØY KOMMUNE  
7670 INDERØY

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag  
Statens Hus

7734 STEINKJER

Vår dato: 06.02.03

Deres ref.:

Emnekode: 511  
Saksnr. 03/00049-002

Saksbehandler:  
Oddvar Govasmark

### SØKNAD OM TILTAK - NYBYGG ANNEKS - HØRING

Inderøy kommune har mottatt søknad om oppføring (tillatelse til å ha stående allerede oppført) anneks på fritidseiendommen gnr. 15, bnr. 34.

Etter kommunens foreløpige vurdering er søknaden i strid med plan- og bygningslovens 17-2, forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Søknaden vil derfor bli vurdert etter lovens § 7 ang. dispensasjon.

Saken sendes på høring før vedtak fattes. Høringsfrist settes til 3 uker, jfr. plan- og bygningslovens § 95 og avtale om svarfrist.

Med vennlig hilsen

*O. Govasmark*

Oddvar Govasmark  
avd.ing  
Tlf. 741 24 286

Vedlegg: kopi av sakens papirer inkludert forløp

Kopi til: Berit S Mikalsen, 7520 Hegra

Adresse: 7670 Inderøy  
Telefon: 74 12 42 00  
Telefaks: 74 12 42 19  
E-post: postmottak@inderoy.kommune.no

Bankforb.: Sparebanken Midt-Norge  
Avd. Inderøy  
7670 Inderøy

Postgiro: 0803 5 92 25 05  
Konto for skatt: 7855 05 17298  
Bankgiro: 4451.06.00662  
Organisasjonsnr.: NO 963 955 162 mva.

Inderøy Kommune  
Etat kultur,næring og plan  
v/ Oddvar Govasmark  
7670 Inderøy

Berit Setran Mikalsen  
7520 Hegra

02.01.03

Saksnr, 02/00948-003

Dispensasjonssøknad for bygging i 100m-belte, strandsone.

På grunn av økende familie og mye bruk av hytteeiendommen på Kvamsholmen, valgte vi om sommeren 2000 å bygge et frittstående annekst på 24 kvadratmeter for å dekke behovet for flere soveplasser på eiendommen.

Vi snakket med eierne av de omkringliggende, fritidseiendommer, og fastboende, som alle har samtykket i tiltaket. Vi så også at ~~det var~~ flere fritidseiendommer i nærområdet hadde satt opp annekst, samt at noen drev med bygging, og at flere av disse byggene var lang større enn det vi hadde planlagt. De ligger også i det såkalte 100m-belte.

Plasseringen av annekset ble nøye vurdert og plassert slik at ingen ble hindret utsyn mot sjøen og at beliggenheten falt så naturlig inn med eksisterende bebyggelse på eiendommen som mulig.

Slik vi ser bygget i dag, vises det omtrent ikke fra veien og sjøen.

Annekset ligger ca 50m fra sjøen ved flo, og ca 130-140m fra sjøen ved fjæra sjø. På grunn av meget spesielle forhold med flo og fjæra er dette et område som ikke egner seg for bading, og ilandstigning med båt. Fra det i 1968 ble gitt en dispensasjon for bygging av hytta i strandsone og fram til i dag, har ingen personer blitt eller forsøkt hindret for ferdsel i området, selv om dette kanskje begrenser seg selv noe, med jordbrukseiendommer på 3 sider av hytteeiendommen.

Vi ser nå i ettertid at vi selvfølgelig burde ha fulgt de regler som er satt, og søkt om tillatelse for byggingen, og må bare "beklage" at sådan ikke ble gjort.

Vi håper bare at vi ved denne dispensasjonssøknaden/redegjørelsen og medfølgende byggesøknad får beholde annekset vårt.

Med vennlig hilsen

Berit Setran Mikalsen





INDERØY KOMMUNE  
7670 INDERØY

Berit Setran Mikalsen

Vår dato: 15.10.02

Deres ref.:

7520 HEGRA

Emnekode: 511  
Saksnr. 02/00948-003

Saksbehandler:  
Oddvar Govasmark

### FORELØPIG SVAR - VEDRØRENDE FRITIDSBYGG

Viser til vårt brev vedrørende oppføring av fritidsbygg datert 15.10.02 og til Deres svar mottatt den 24.11.02.

I Deres svar oppgis det at bygget er oppført sommeren 2000 og at det ikke ble søkt om byggetillatelse. Da slike bygg er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens § 93, er bygget ulovlig oppført.

For å unngå fortsettelse av et ulovlig forhold, må det søkes og innvilges byggetillatelse. Alternativt må bygget fjernes.

Etter det jeg kan se ligger eiendommen i et område som omfattes av byggeforbudet i 100-meters beltet mot sjø. Jfr. plan- og bygningslovens § 17-2. Det betyr at byggetillatelse kan innvilges kun etter dispensasjon fra byggeforbudet. Dispensasjonsbestemmelsen finnes i plan- og bygningslovens § 7 og kan innvilges når det finnes særlige grunner for det.

Dersom De mener det finnes slike særskilte grunner for dispensasjon, ber jeg om at byggesøknad med tegninger etc. og begrunnet søknad om dispensasjon fremmes.

Ta gjerne kontakt om Dere har spørsmål om saken.

Med vennlig hilsen

*O. Govasmark*

Oddvar Govasmark  
avd.ing  
Tlf. 741 24 286

Adresse: 7670 Inderøy  
Telefon: 74 12 42 00  
Telefaks: 74 12 42 19  
E-post: postmottak@inderoy.kommune.no

Bankforb.: Sparebanken Midt-Norge  
Avd. Inderøy  
7670 Inderøy

Postgiro: 0803 5 92 25 05  
Konto for skatt: 7855 05 17298  
Bankgiro: 4451.06.00662  
Organisasjonsnr.: NO 963 955 162 mva.



Berit Setran Mikalsen

Vår dato: 15.10.02

7520 HEGRA

Deres ref.:

Emnekode: 511  
Saksnr. 02/00948-001

Saksbehandler:  
Oddvar Govasmark

### VEDRØRENDE FRITIDSBYGG

I forbindelse med ajourføring av kartverk har kommunen vært på befaring i området Kvamsholman.

Under befaringen oppdaget vi at det er ført opp ny hytte/anneks på eiendommen gnr. 15, bnr. 34. Etter det vi kan se står De oppført som eier av denne eiendommen.

Denne henvendelsen kommer på grunn av at vi ikke kan se at det er gitt byggetillatelse for nytt bygg på eiendommen i senere tid. I våre arkiver foreligger det kun en byggetillatelse fra 1971.

Dersom De har byggetillatelse for nevnte bygg vil vi gjerne ha en kopi slik at vi får ajourført vårt arkiv. Dersom det ikke er utstedt noen byggetillatelse, må vi foreløpig anta at bygget er oppført i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser.

For å avklare det over ber vi om ei tilbakemelding på dette brevet. Tilbakemelding ønskes innen 2 uker.

Med vennlig hilsen

*O. Govasmark*

Oddvar Govasmark  
avd.ing  
Tlf. 741 24 286

Adresse: 7670 Inderøy  
Telefon: 74 12 42 00  
Telefaks: 74 12 42 19  
E-post: postmottak@inderoy.kommune.no

Bankforb.: Sparebanken Midt-Norge  
Avd. Inderøy  
7670 Inderøy

Postgiro: 0803 5 92 25 05  
Konto for skatt: 7855 05 17298  
Bankgiro: 4451.06.00662  
Organisasjonsnr.: NO 963 955 162 mva.

Hegra 21.11.02

Inderøy Kommune  
7670 Inderøy

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| INDERØY KOMMUNE               |            |
| NÆRINGS- OG EIENDOMSAVD.      |            |
| Saksbeh. <u>ODG</u>           | Kopi _____ |
| 24 OKT. 2002                  |            |
| Emnekode <u>511</u>           |            |
| Obj.kode <u>15/34</u>         |            |
| Arkivsaknr. <u>02/00948-2</u> |            |

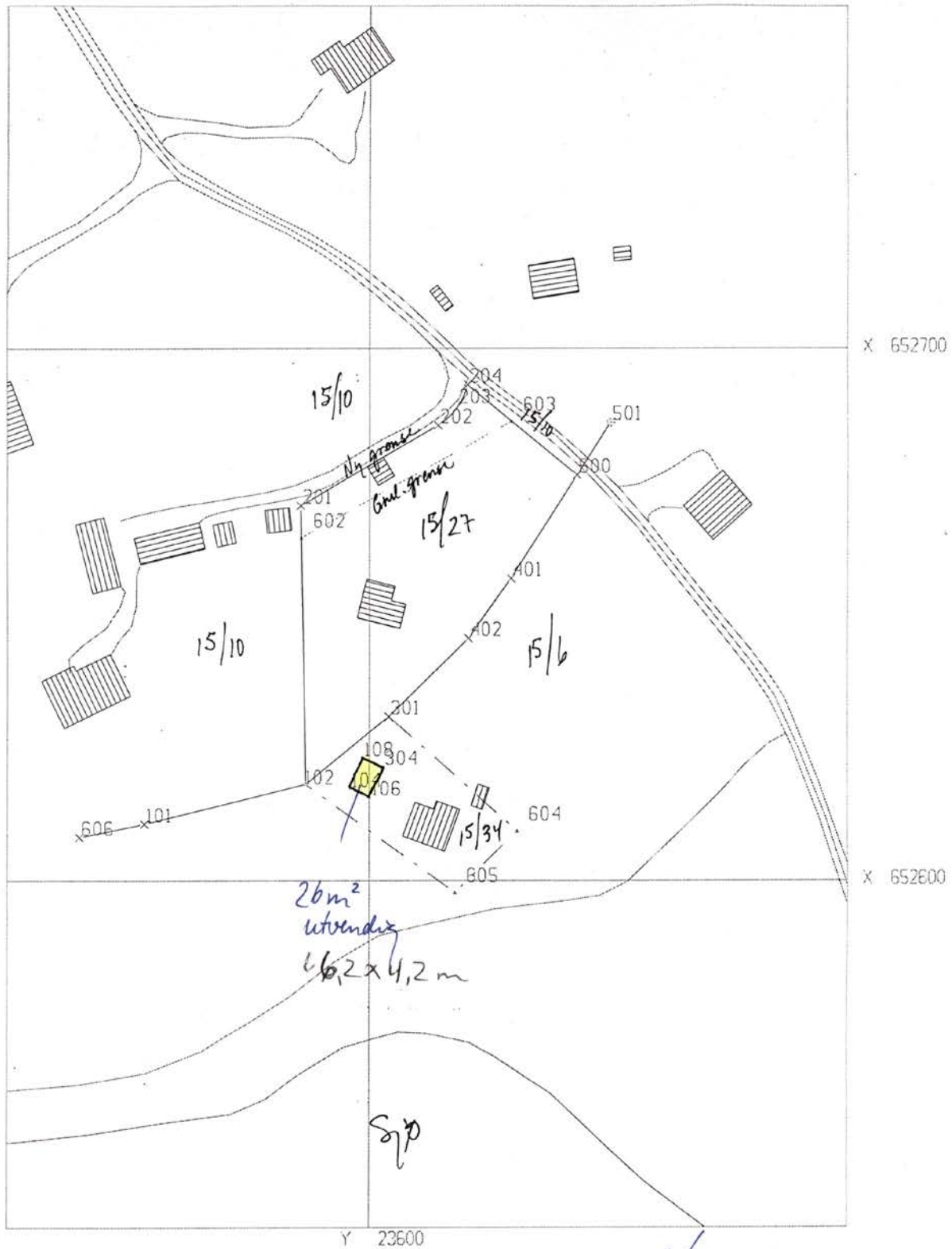
Vedr. brev dat. 15.10.02 v/oddvar Govasmark  
ang. fritidsbygg på eiendommen Gnr. 15 bnr. 34  
"Asphaugen".

Sommeren 2000 satte vi opp et anneks  
på 24 m<sup>2</sup> som kun inneholder soverom.  
Vi snakket med naboene og ingen hadde  
innsigelser om utbyggingen. Da nesten  
alle hyttene i nærmiljøet har satt opp  
anneks, også mye større enn vårt, tok vi  
det for gitt at alt var i orden. I ettertid  
ser vi klart at vi burde ha snakket  
med teknisk etat først, og beklager  
sterkt at det ikke ble gjort. Håper på  
godvilje fra kommunens side.

Y vennligst  
Berit Setran Mikalsen

7520 Hegra

Benit Setran Mikalsen  
7520 Hegra



18/6-02 *for*  
1 s 1000







Til

Inderøy Kommune

Vennalivegen 7

7670 Inderøy

27.04.21

Dispensasjon søknad for eiendom Kvamsholmen 73

Gårdsnummer 15 bruksnummer 34 Bruksnavn Asphaugen.

Søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2014-2025

Søknaden gjelder for utvidelse av eksisterende hytte med 17 kvm i henhold til byggesøknad og vedlagte tegninger. Det bes i så måte om disp. ifra lov om bygging i strandsone og om lov for bygging innenfor LNF område.

Utbyggingen er tenkt mot øst med 1,5 meter og mot nordøst med 1.2 meter. Dette vil ikke føre til at hytten kommer nærmere strandsone enn den allerede ligger i dag og vil dermed ikke bli til sjenanse for bruken av strandsone for alle.

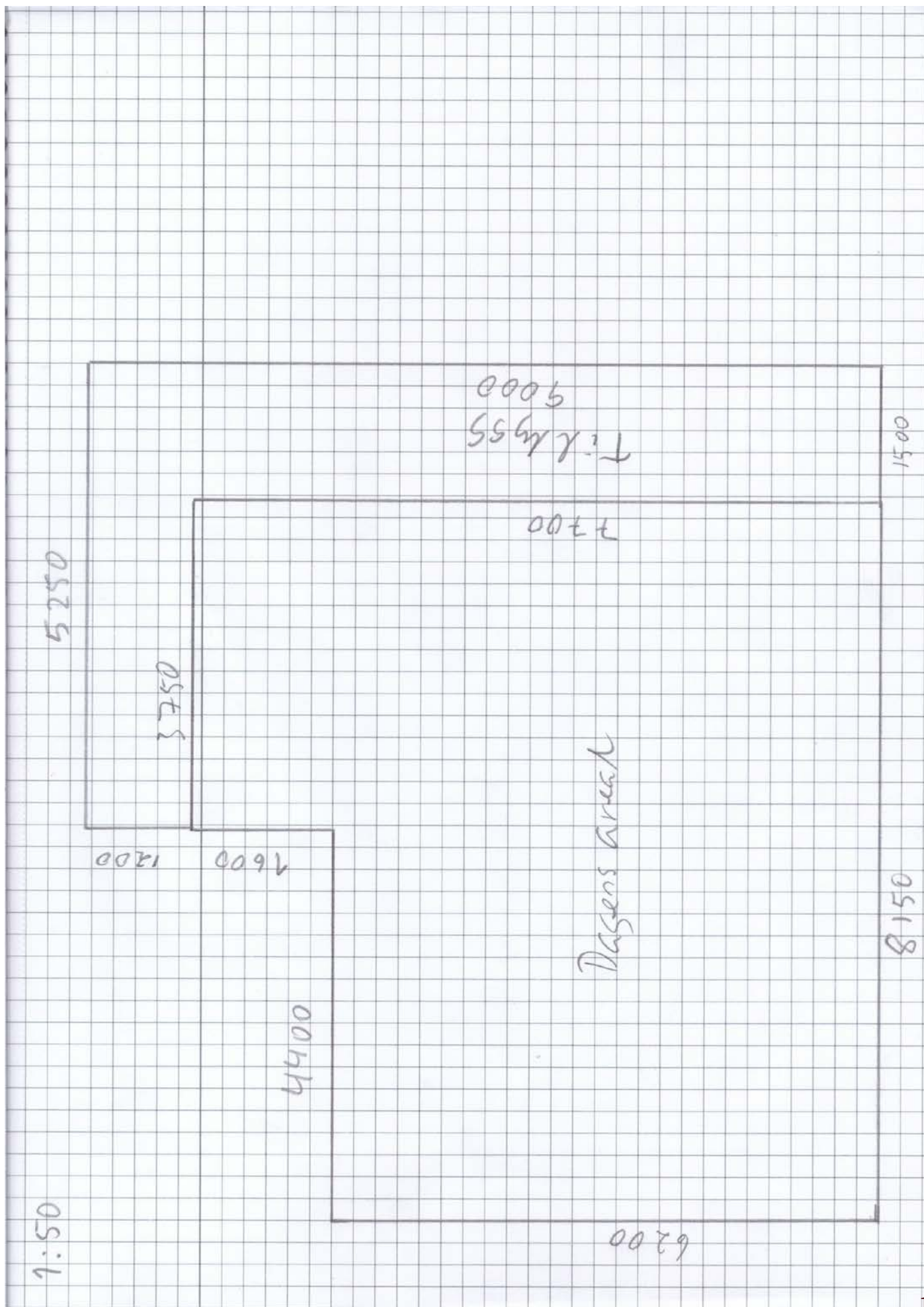
Når det gjelder bygging i LNF område så skjønner vi at dette skal reguleres strengt. Den utbygging vi planlegger er i sin helhet på berg grunn og vil dermed ikke ha noen betydning for dyrket mark eller for beiteområde da det ikke vokser noe her i dag. Ber derfor om dispensasjon ifra denne lovgivningen også.

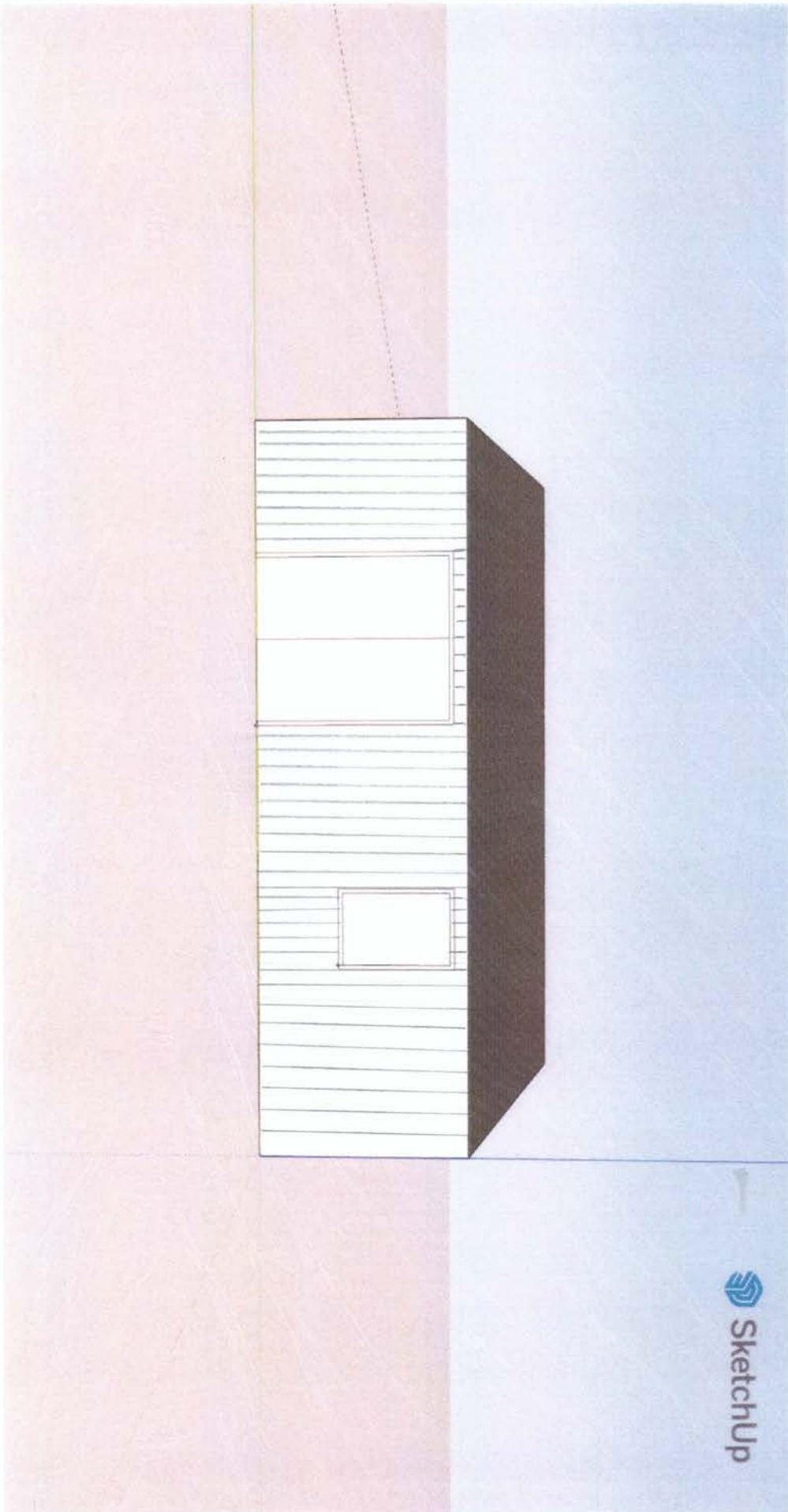
Asphaugen ble fradelt hovedbruket på Kvamsholmen på slutten av 60 tallet og hytten mener jeg sto ferdig ca. i 1972 og siden den gang har den vært i familien. Jeg har registrert at de fleste hytteeiendommer rundt oss er blitt omregulert til fritidseiendommer opp gjennom tiden og det er uvisst for meg hvorfor ikke Asphaugen også er blitt det.

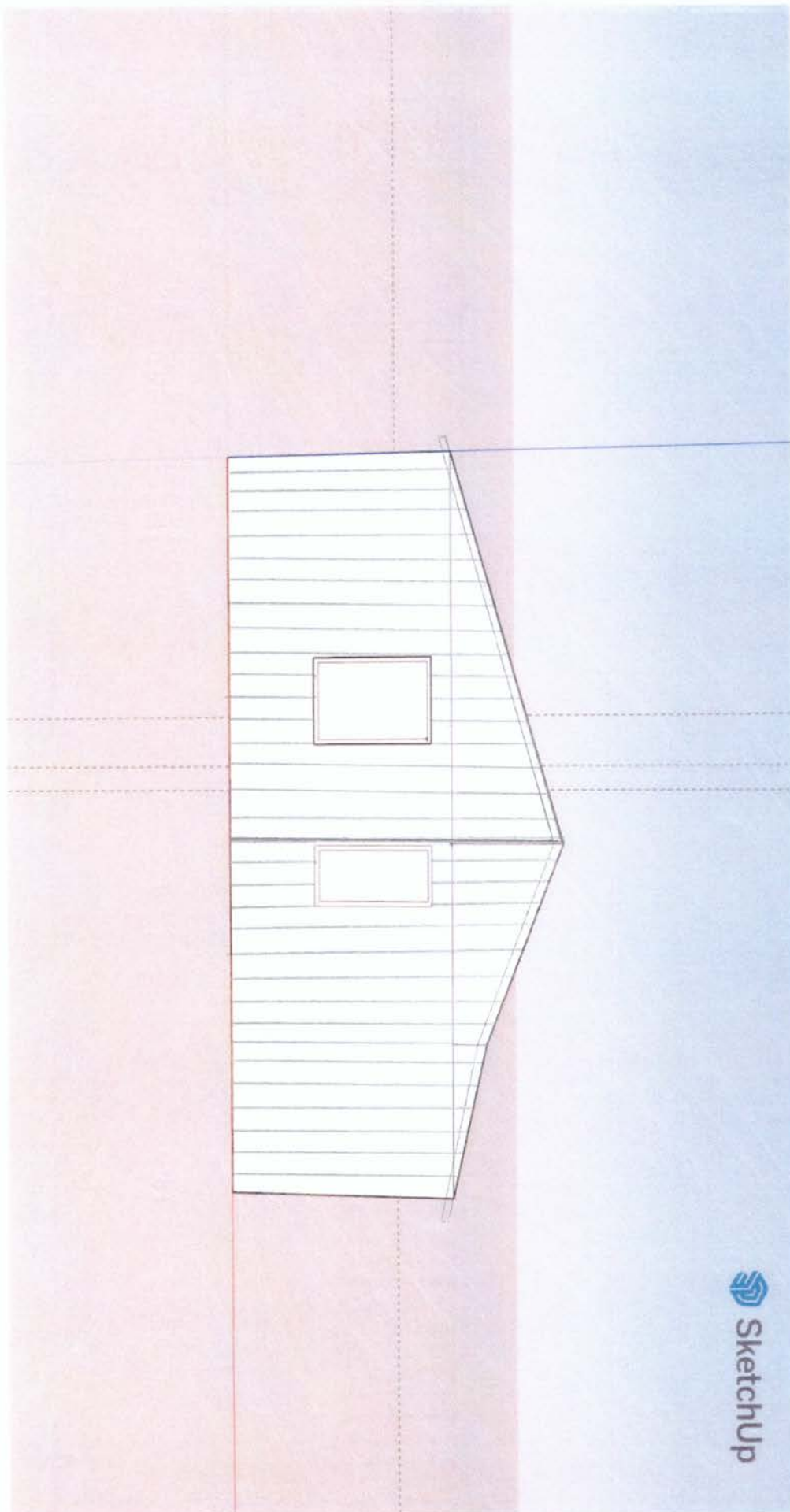
Men uansett så vil ikke vår planlagte utbygging ha noen negative konsekvenser hverken for strandsone eller for landbruket og håper med dette på positivt svar ifra Inderøy kommune.

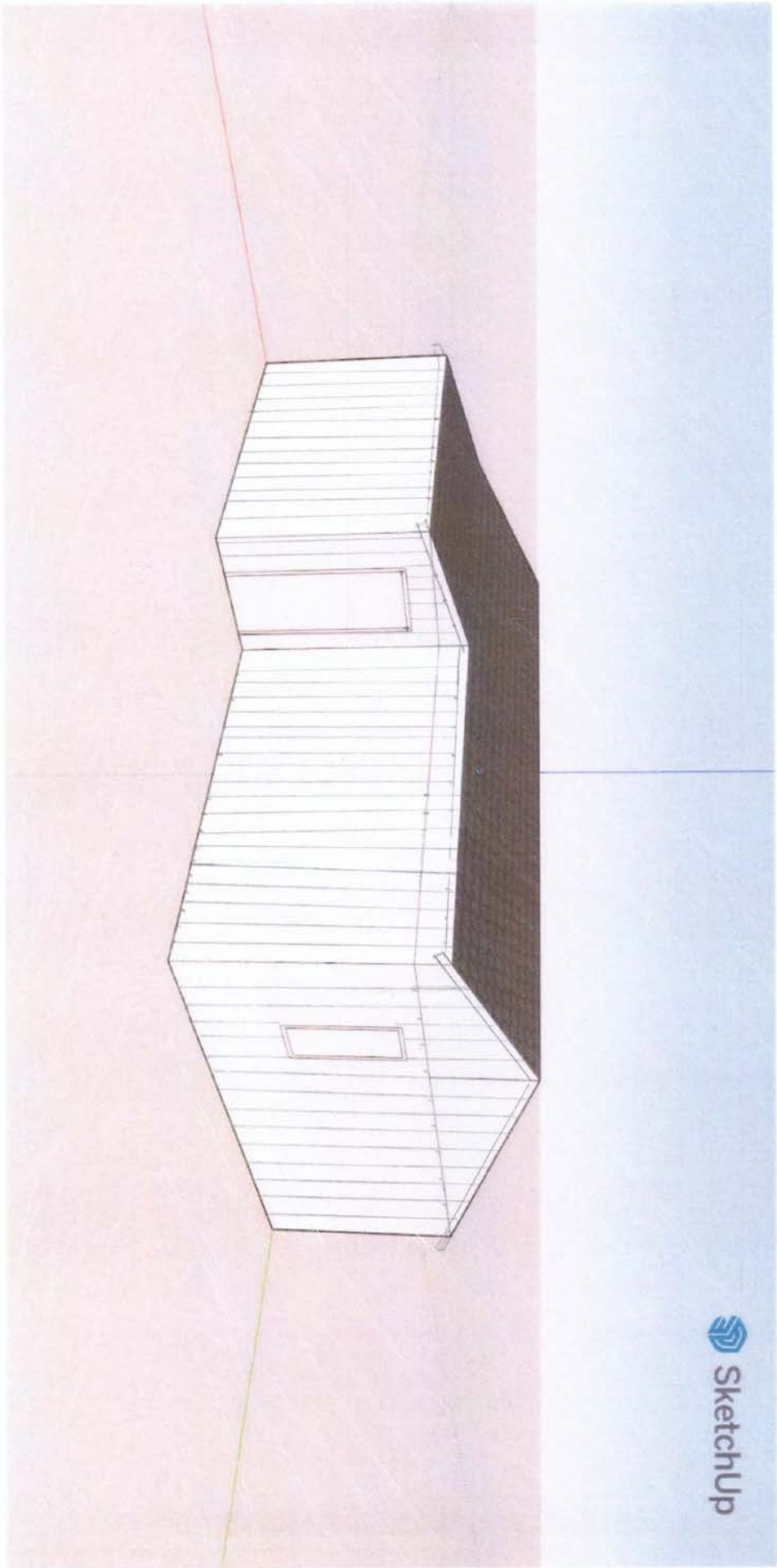
Vennlig hilsen Stig Mikalsen og Elin Munkeby Mikalsen.

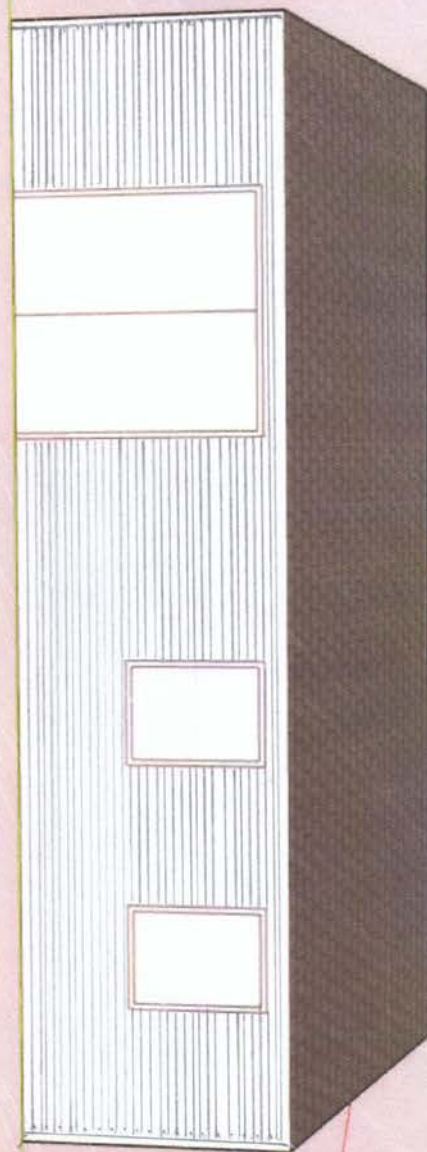


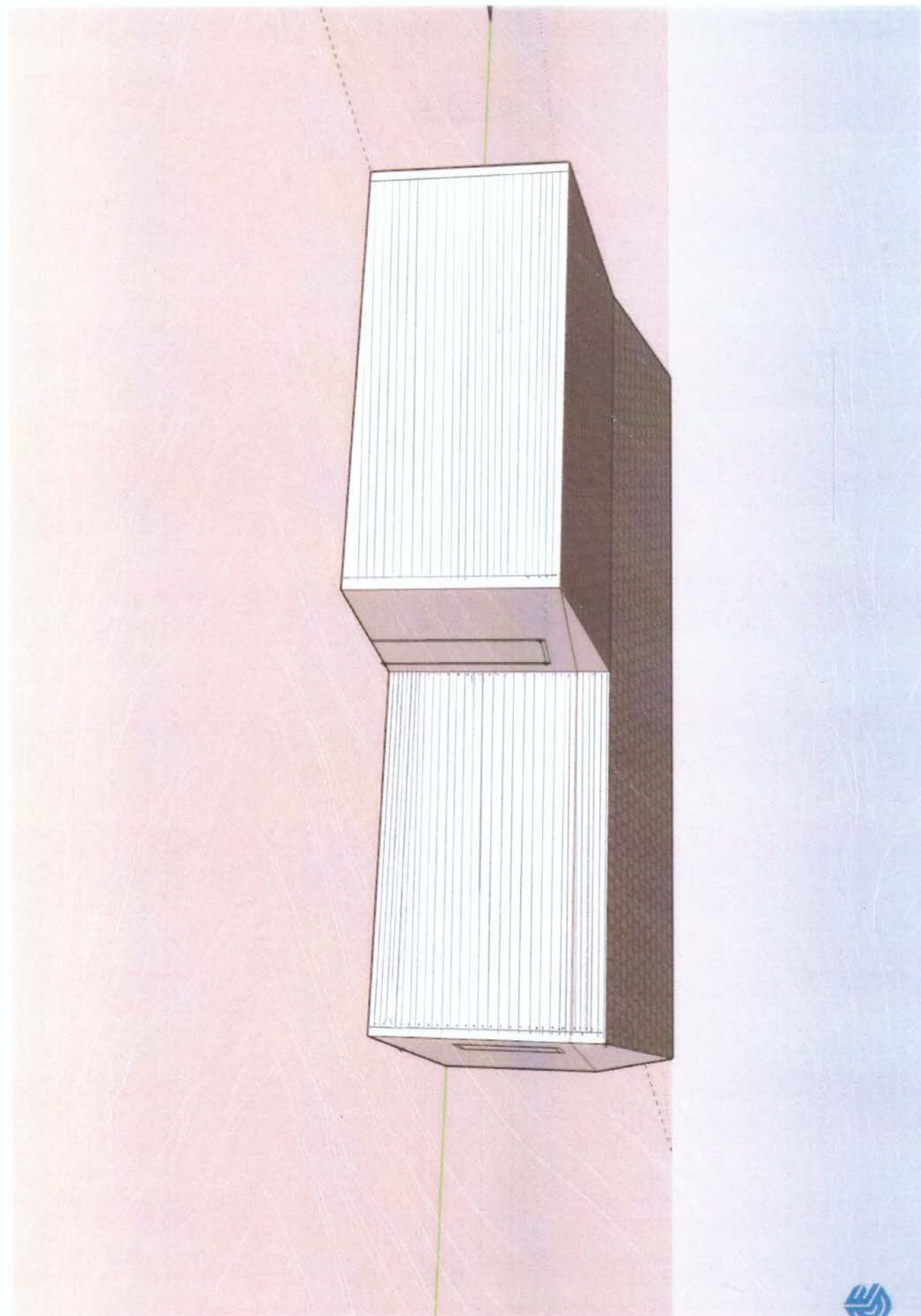


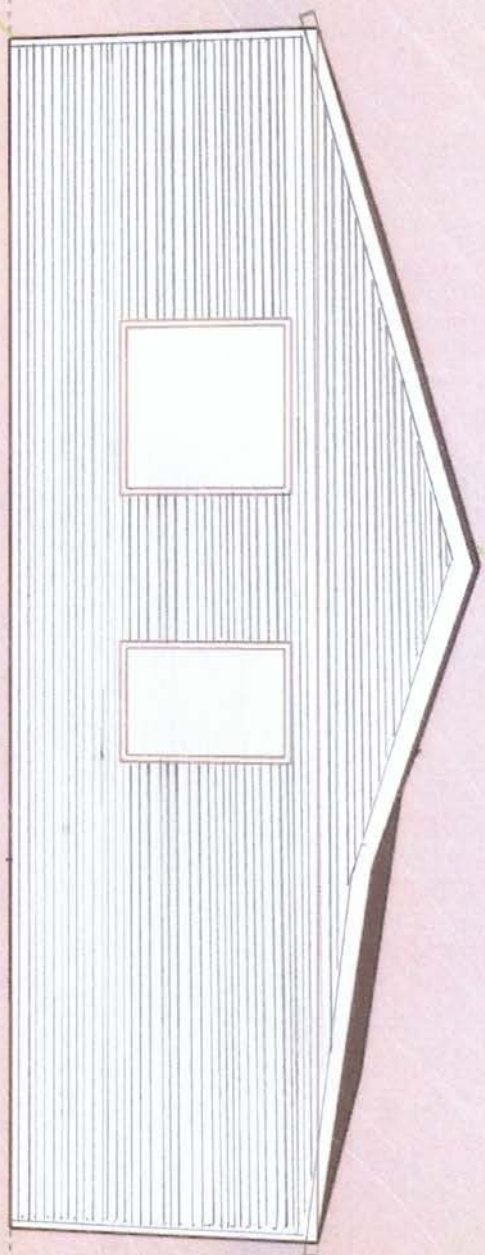


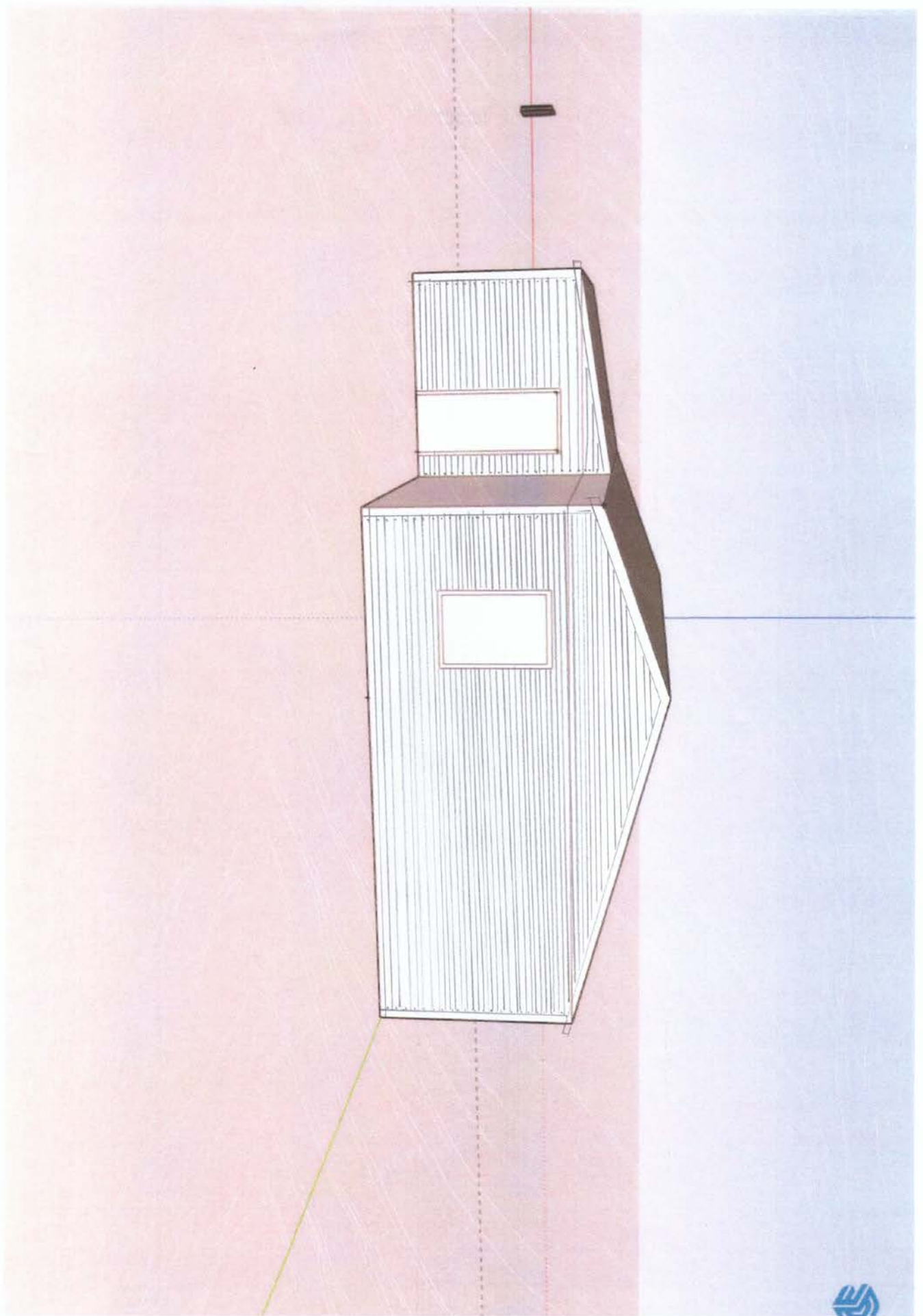












# Nabovarsel for privatpersoner



Dette er en rask forklaring på stegene du må igjennom når du nabovarsler for å bygge eller rive.



## 1. Bestill naboliste fra kommunen

Alle på denne listen må varsles. Står kommunen oppført på listen? Da må de også varsles. Skal du rive noe? Da må du i tillegg varsle alle kreditorer og andre som har pant i eiendommen.



## 2. Fyll ut nabovarselet og samle alle vedleggene

Samle tegningene og annen dokumentasjon som naboene skal få. Lag kopier av dette settet, så du har ett til hver nabo, og ett ekstra som legges ved byggesøknaden.



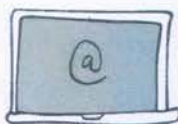
## 3. Del ut nabovarsel

Del ut nabovarsel til hver nabo på nabolisten. Er det flere eiere/festere av en eiendom? Da må alle få eget varsel. Du kan kombinere leveringsmåtene A, B, C og D.



### A. Personlig overlevering

Leverer du nabovarselet på døra, kan naboene signere med en gang på at de har mottatt varselet. Har ikke naboene innvendinger, kan de samtidig signere på at de samtykker til byggeplanene.



### B. Sende på e-post eller sms

Varselet er kun gyldig hvis mottaker bekrefter at varselet er mottatt. Automatisk svar holder ikke.



### C. Sende rekommandert

Husk å få Posten til å kvittere for hvem du har varslet. Svarfristen begynner å løpe fra datoen på kvitteringen. Naboene trenger ikke svare.



### D. Sende digitalt via Altinn

Svarfristen begynner å løpe fra datoen du sender varselet. Naboene trenger ikke svare. [Se hvilke søknadsløsninger som tilbyr digitalt nabovarsel her.](#)



## 4. Vent 14 dager

Du må vente i 14 dager før du sender byggesøknaden til kommunen. Dette er fordi naboene skal ha tid til å sette seg inn i byggeplanene dine, og kunne komme med merknader. Du slipper å vente hvis alle naboene bekrefter at de samtykker til byggeplanene.



### 5 A. Ingen merknader fra naboer?

Da kan du sende inn søknaden! Legg ved kvitteringene som viser at alle naboene har blitt varslet og en kopi av nabovarselet med alle vedlegg.



### 5 B. Har noen gitt merknader?

Vurder ut fra merknadene om du bør:  
- Endre byggeprosjektet og varsle alle naboene på nytt  
- Sende inn byggesøknaden som den er, med alle merknader og dine kommentarer til hver enkelt merknad.

## Nabovarsel

Naboer som blir varslet skal beholde et eksemplar av denne.  
Et eksemplar sendes også til kommunen sammen med byggesøknaden

Jeg har planer om å:

- ☒ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring  
☐ Bygge frittliggende bygning ☐ Rive frittliggende bygning ☐ Annet (kun etter avtale med kommunen)

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Plan for å bygge ut hytten 1,5 meter i lengderetning mot øst, og inngangsparti mot nord nordøst med 1,2 meter.

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

|              |                |         |    |            |    |
|--------------|----------------|---------|----|------------|----|
| Adresse      | Kvamsholmen 73 | Gårdsnr | 15 | Bruksnr    | 34 |
| Postnr./sted | 7670 Inderøy   | Festnr. |    | Seksjonsnr |    |
| Kommune      | Inderøy        |         |    |            |    |

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

- ☒ Kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på plan(er): Inderøy kommuneplan arealdel, 2014-2025

- ☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser  
☒ Jeg trenger dispensasjon eller andre tillatelser fra følgende regler/bestemmelser:

Bygging i strandsone og LNF område

Jeg har lagt ved:

- ☐ Snittegning før og etter ☒ Fasadetegninger før og etter ☒ Situasjonsskart som viser hvor jeg skal bygge/rive

Andre vedlegg (f.eks. søknad om dispensasjon): Søknad dispensasjon.

**Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager**

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

Du kan kontakte meg på adressen under hvis du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

|         |                      |              |                        |
|---------|----------------------|--------------|------------------------|
| Navn    | Stig Mikalsen        | E-post       | stig.mikalsen@ntebb.no |
| Adresse | Ida Basiliers vei 7A | Postnr./sted | 7520 Hegra             |

Hilsen

Dato: 27/4-21 Underskrift: 

Fra: Stig Mikalsen[stig.mikalsen@ntebb.no]  
Sendt: 27.05.2021 23:06:39  
Til: ind-Postmottak[postmottak@inderoy.kommune.no]  
Tittel: Byggesøknad Kvamsholmen 73

---

Hei.

Sender over byggesøknad for tilbygg hytte

Mvh Stig Mikalsen

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

# Nabovarsel for privatpersoner



Dette er en rask forklaring på stegene du må igjennom når du nabovarsler for å bygge eller rive.



## 1. Bestill naboliste fra kommunen

Alle på denne listen må varsles. Står kommunen oppført på listen? Da må de også varsles. Skal du rive noe? Da må du i tillegg varsle alle kreditorer og andre som har pant i eiendommen.



## 2. Fyll ut nabovarselet og samle alle vedleggene

Samle tegningene og annen dokumentasjon som naboene skal få. Lag kopier av dette settet, så du har ett til hver nabo, og ett ekstra som legges ved byggesøknaden.



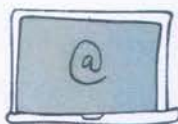
## 3. Del ut nabovarsel

Del ut nabovarsel til hver nabo på nabolisten. Er det flere eiere/festere av en eiendom? Da må alle få eget varsel. Du kan kombinere leveringsmåtene A, B, C og D.



### A. Personlig overlevering

Leverer du nabovarselet på døra, kan naboene signere med en gang på at de har mottatt varselet. Har ikke naboene innvendinger, kan de samtidig signere på at de samtykker til byggeplanene.



### B. Sende på e-post eller sms

Varselet er kun gyldig hvis mottaker bekrefter at varselet er mottatt. Automatisk svar holder ikke.



### C. Sende rekommandert

Husk å få Posten til å kvittere for hvem du har varslet. Svarfristen begynner å løpe fra datoen på kvitteringen. Naboene trenger ikke svare.



### D. Sende digitalt via Altinn

Svarfristen begynner å løpe fra datoen du sender varselet. Naboene trenger ikke svare. [Se hvilke søknadsløsninger som tilbyr digitalt nabovarsel her.](#)



## 4. Vent 14 dager

Du må vente i 14 dager før du sender byggesøknaden til kommunen. Dette er fordi naboene skal ha tid til å sette seg inn i byggeplanene dine, og kunne komme med merknader. Du slipper å vente hvis alle naboene bekrefter at de samtykker til byggeplanene.



### 5 A. Ingen merknader fra naboer?

Da kan du sende inn søknaden! Legg ved kvitteringene som viser at alle naboene har blitt varslet og en kopi av nabovarselet med alle vedlegg.



### 5 B. Har noen gitt merknader?

Vurder ut fra merknadene om du bør:  
- Endre byggeprosjektet og varsle alle naboene på nytt  
- Sende inn byggesøknaden som den er, med alle merknader og dine kommentarer til hver enkelt merknad.

## Nabovarsel

Naboer som blir varslet skal beholde et eksemplar av denne.  
Et eksemplar sendes også til kommunen sammen med byggesøknaden

Jeg har planer om å:

- ☒ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring  
☐ Bygge frittliggende bygning ☐ Rive frittliggende bygning ☐ Annet (kun etter avtale med kommunen)

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Plan for å bygge ut hytten 1,5 meter i lengderetning mot øst, og inngangsparti mot nord nordøst med 1,2 meter.

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

|              |                |         |    |            |    |
|--------------|----------------|---------|----|------------|----|
| Adresse      | Kvamsholmen 73 | Gårdsnr | 15 | Bruksnr    | 34 |
| Postnr./sted | 7670 Inderøy   | Festnr. |    | Seksjonsnr |    |
| Kommune      | Inderøy        |         |    |            |    |

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

- ☒ kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på plan(er): Inderøy kommuneplan arealdel, 2014-2025

- ☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser  
☒ Jeg trenger dispensasjon eller andre tillatelser fra følgende regler/bestemmelser:

Bygging i strandsone og LNF område

Jeg har lagt ved:

- ☐ Snittegning før og etter ☒ Fasadetegninger før og etter ☒ Situasjonsskart som viser hvor jeg skal bygge/rive

Andre vedlegg (f.eks. søknad om dispensasjon): Søknad dispensasjon.

**Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager**

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

Du kan kontakte meg på adressen under hvis du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

|         |                      |              |                        |
|---------|----------------------|--------------|------------------------|
| Navn    | Stig Mikalsen        | E-post       | stig.mikalsen@ntebb.no |
| Adresse | Ida Basiliers vei 7A | Postnr./sted | 7520 Hegra             |

Hilsen

Dato: 27/4-21 Underskrift: 

Fra: Stig Mikalsen[stig.mikalsen@ntebb.no]  
Sendt: 27.05.2021 23:12:30  
Til: ind-Postmottak[postmottak@inderoy.kommune.no]  
Tittel: VS: Nabovarsel Kvamsholmen 73

---

Kopi nabovarsel Kvamsholmen 73

Mvh Stig Mikalsen

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

---

**Fra:** [Stig Mikalsen](#)  
**Sendt:** onsdag 28. april 2021 kl. 16.41  
**Til:** [Arnt Morten](#); [Tonje Kvam](#); [Øystein Melgård](#)  
**Kopi:** [Stig Mikalsen](#)  
**Emne:** Nabovarsel

Hei.  
Sender et nabovarsel på en mindre utbygging av vår hytte.

Mvh  
Stig Mikalsen

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

Til

Inderøy Kommune

Vennalivegen 7

7670 Inderøy

27.04.21

Dispensasjon søknad for eiendom Kvamsholmen 73

Gårdsnummer 15 bruksnummer 34 Bruksnavn Asphaugen.

Søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2014-2025

Søknaden gjelder for utvidelse av eksisterende hytte med 17 kvm i henhold til byggesøknad og vedlagte tegninger. Det bes i så måte om disp. ifra lov om bygging i strandsone og om lov for bygging innenfor LNF område.

Utbyggingen er tenkt mot øst med 1,5 meter og mot nordøst med 1.2 meter. Dette vil ikke føre til at hytten kommer nærmere strandsone enn den allerede ligger i dag og vil dermed ikke bli til sjenanse for bruken av strandsone for alle.

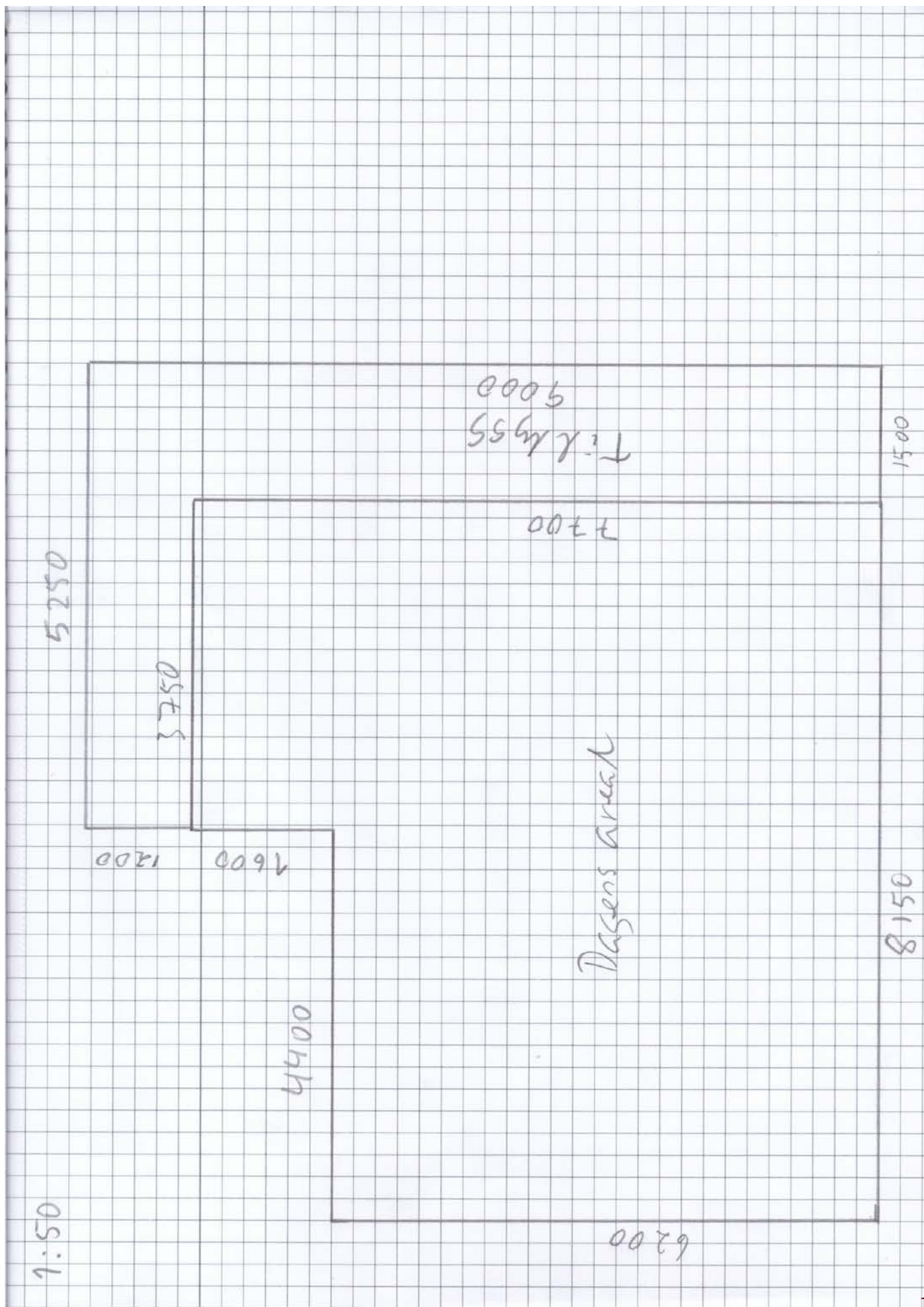
Når det gjelder bygging i LNF område så skjønner vi at dette skal reguleres strengt. Den utbygging vi planlegger er i sin helhet på berg grunn og vil dermed ikke ha noen betydning for dyrket mark eller for beiteområde da det ikke vokser noe her i dag. Ber derfor om dispensasjon ifra denne lovgivningen også.

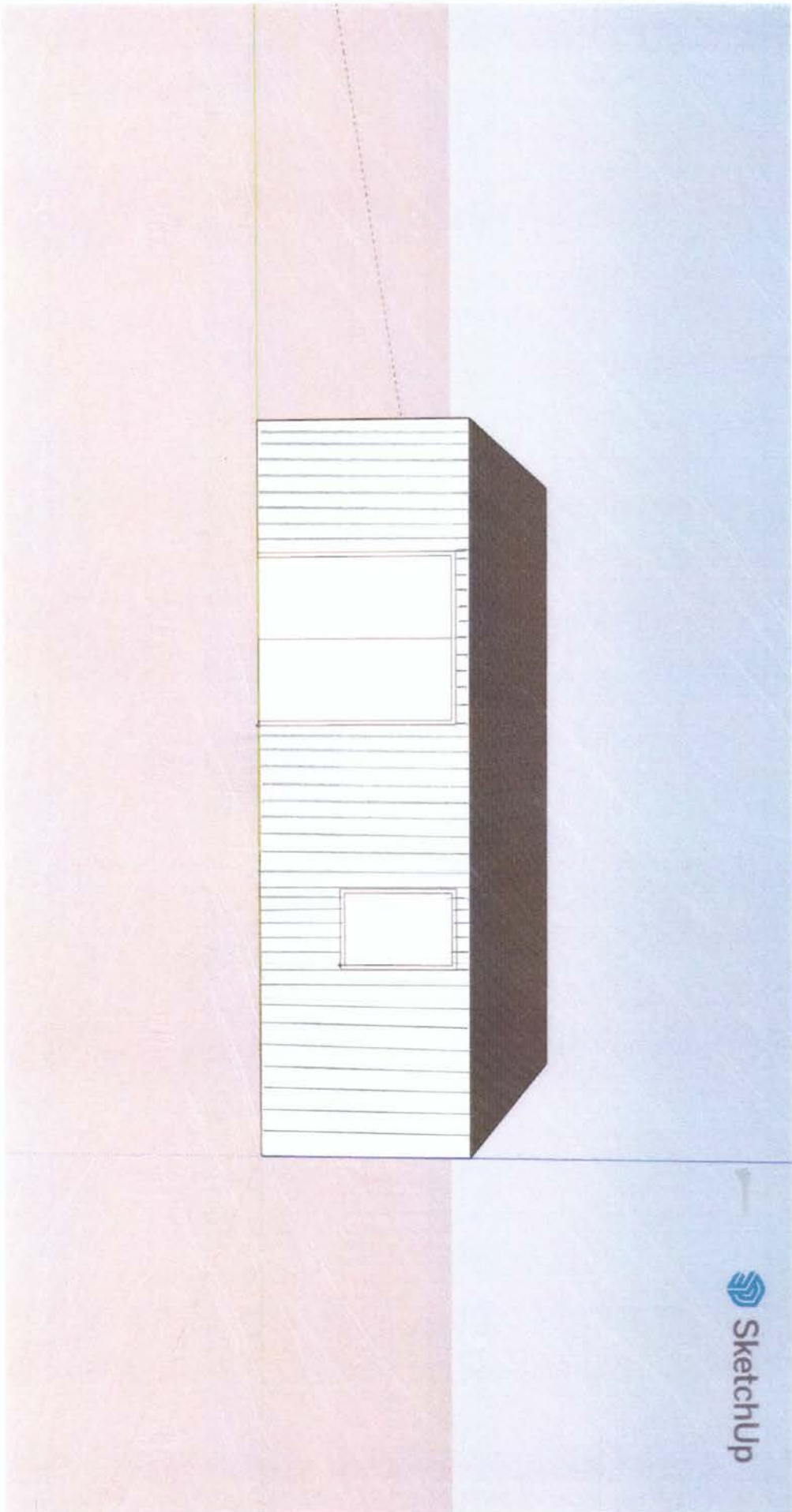
Asphaugen ble fradelt hovedbruket på Kvamsholmen på slutten av 60 tallet og hytten mener jeg sto ferdig ca. i 1972 og siden den gang har den vært i familien. Jeg har registrert at de fleste hytteeiendommer rundt oss er blitt omregulert til fritidseiendommer opp gjennom tiden og det er uvisst for meg hvorfor ikke Asphaugen også er blitt det.

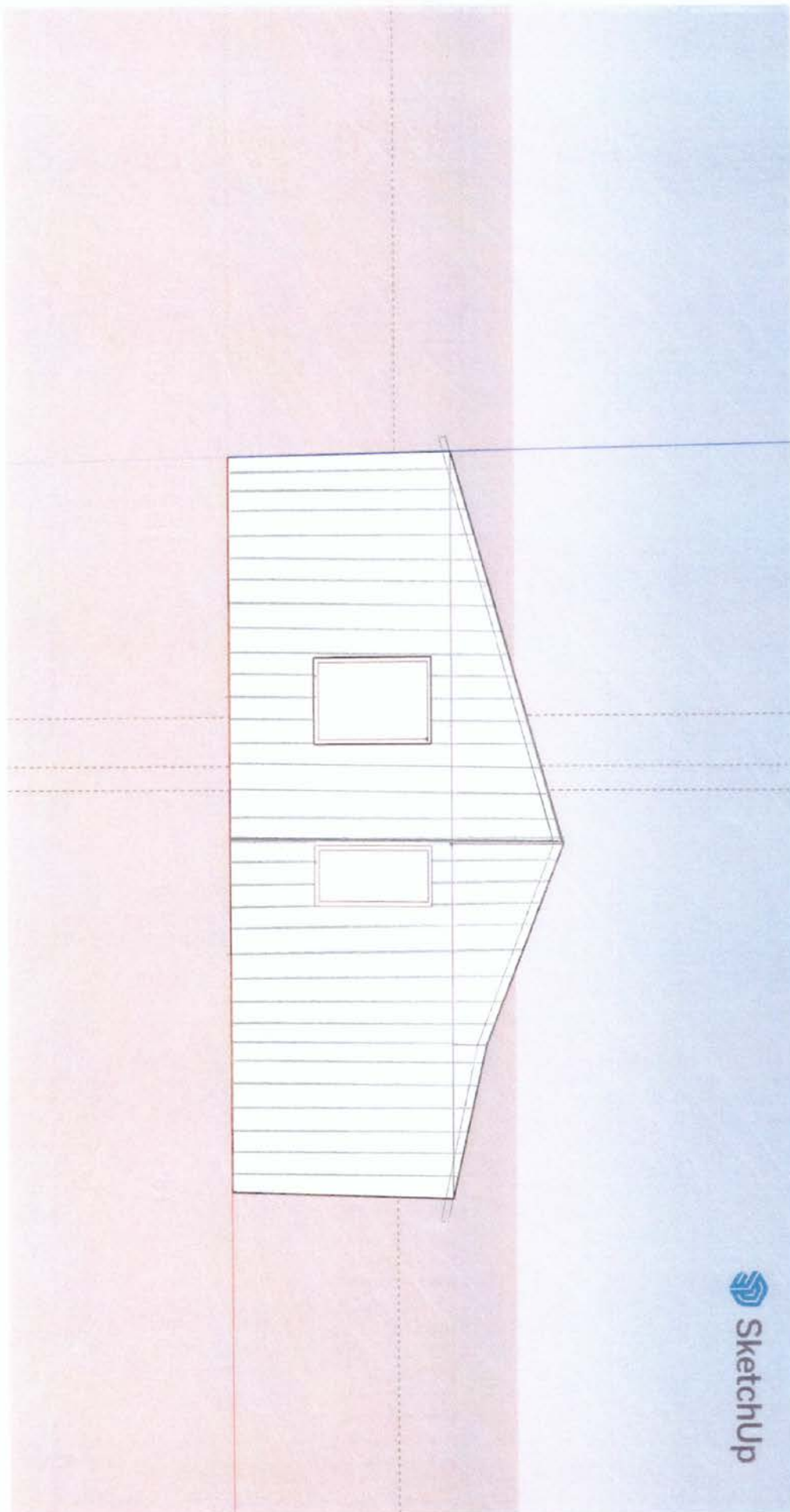
Men uansett så vil ikke vår planlagte utbygging ha noen negative konsekvenser hverken for strandsone eller for landbruket og håper med dette på positivt svar ifra Inderøy kommune.

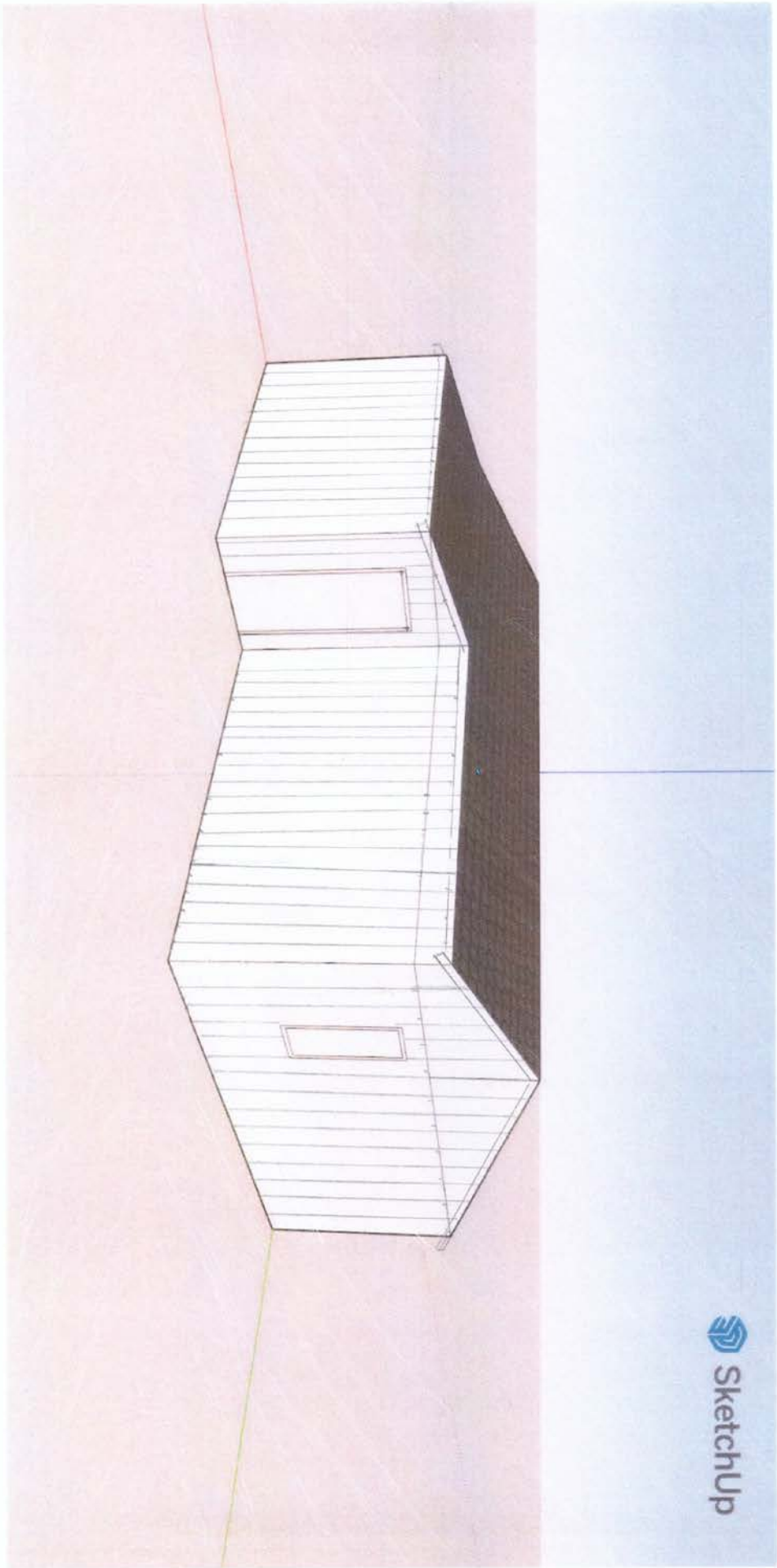
Vennlig hilsen Stig Mikalsen og Elin Munkeby Mikalsen.

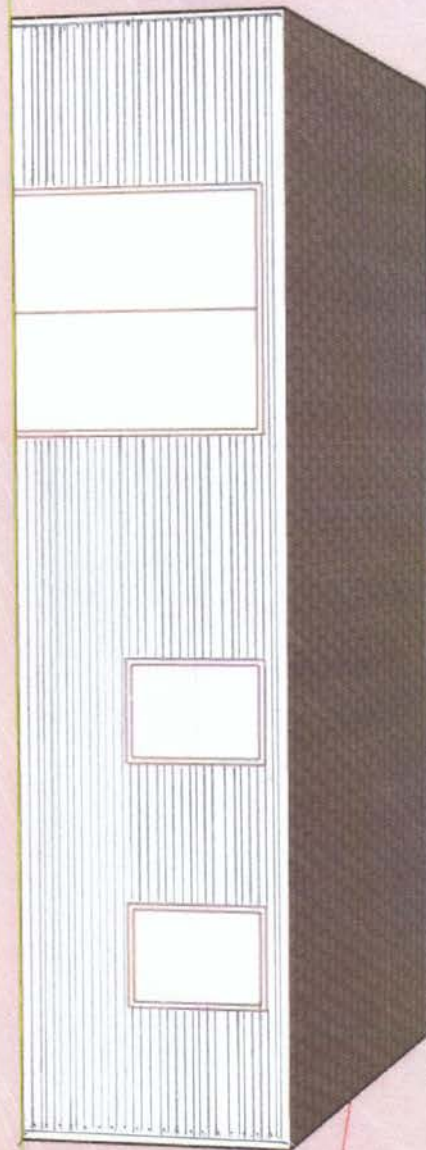


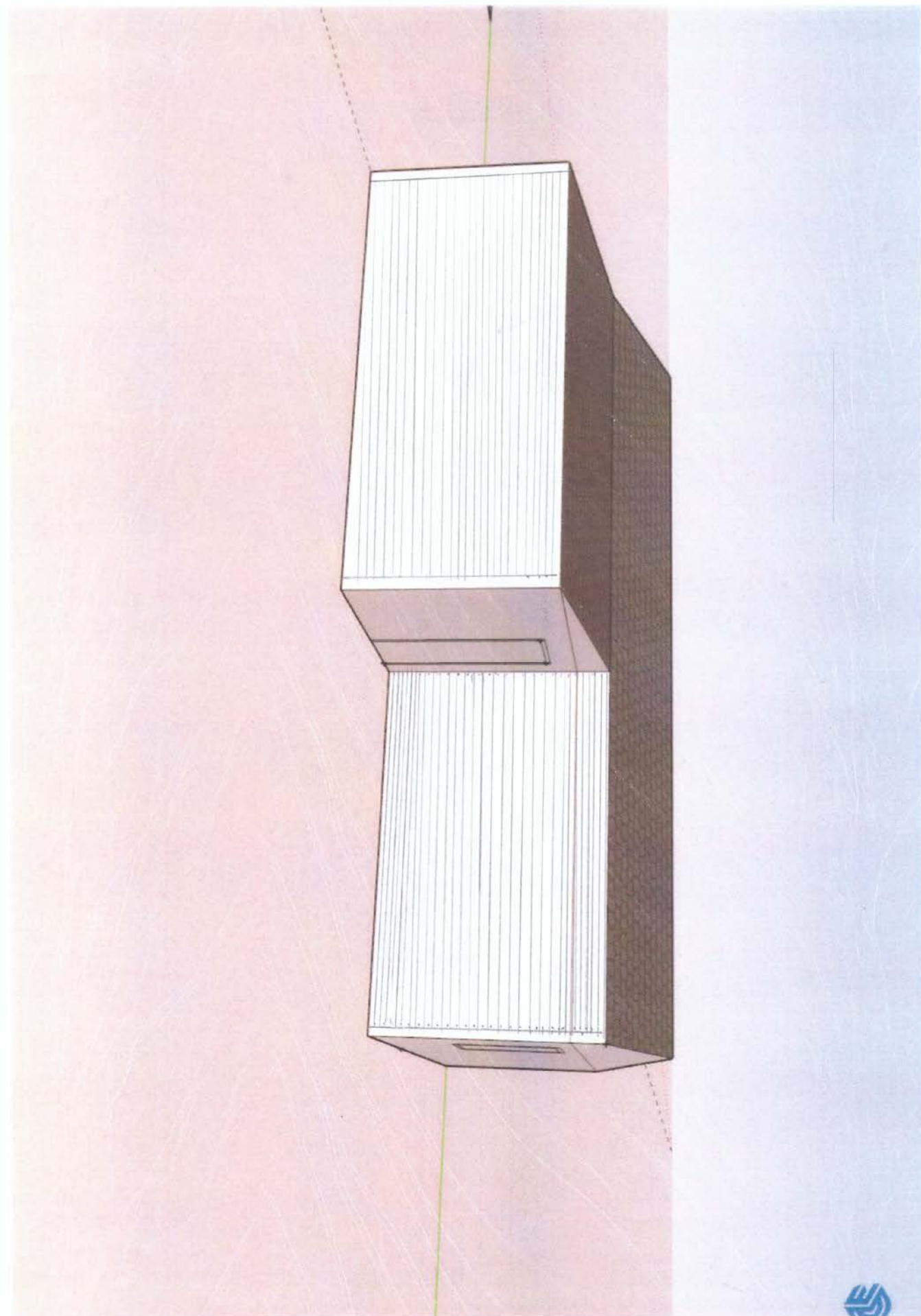


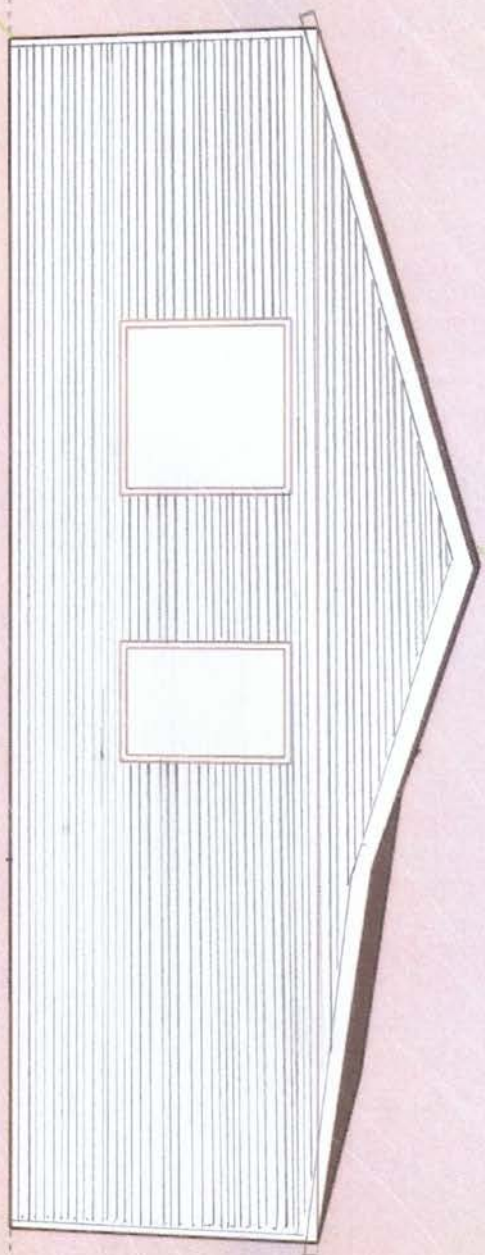


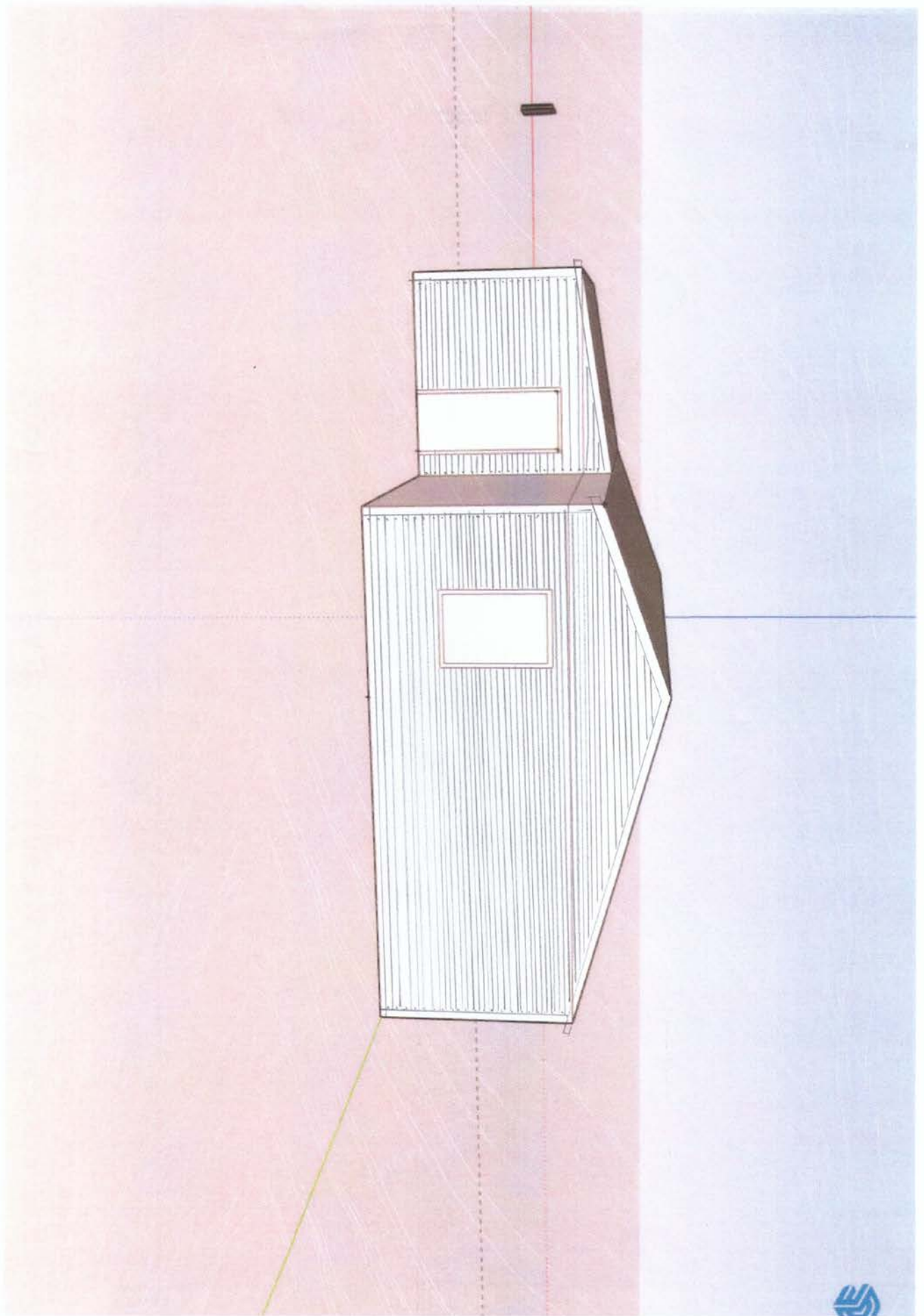












# Nabovarsel for privatpersoner



Dette er en rask forklaring på stegene du må igjennom når du nabovarsler for å bygge eller rive.



## 1. Bestill naboliste fra kommunen

Alle på denne listen må varsles. Står kommunen oppført på listen? Da må de også varsles. Skal du rive noe? Da må du i tillegg varsle alle kreditorer og andre som har pant i eiendommen.



## 2. Fyll ut nabovarselet og samle alle vedleggene

Samle tegningene og annen dokumentasjon som naboene skal få. Lag kopier av dette settet, så du har ett til hver nabo, og ett ekstra som legges ved byggesøknaden.



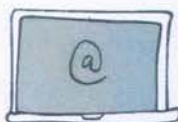
## 3. Del ut nabovarsel

Del ut nabovarsel til hver nabo på nabolisten. Er det flere eiere/festere av en eiendom? Da må alle få eget varsel. Du kan kombinere leveringsmåtene A, B, C og D.



### A. Personlig overlevering

Leverer du nabovarselet på døra, kan naboene signere med en gang på at de har mottatt varselet. Har ikke naboene innvendinger, kan de samtidig signere på at de samtykker til byggeplanene.



### B. Sende på e-post eller sms

Varselet er kun gyldig hvis mottaker bekrefter at varselet er mottatt. Automatisk svar holder ikke.



### C. Sende rekommandert

Husk å få Posten til å kvittere for hvem du har varslet. Svarfristen begynner å løpe fra datoen på kvitteringen. Naboene trenger ikke svare.



### D. Sende digitalt via Altinn

Svarfristen begynner å løpe fra datoen du sender varselet. Naboene trenger ikke svare. [Se hvilke søknadsløsninger som tilbyr digitalt nabovarsel her.](#)



## 4. Vent 14 dager

Du må vente i 14 dager før du sender byggesøknaden til kommunen. Dette er fordi naboene skal ha tid til å sette seg inn i byggeplanene dine, og kunne komme med merknader. Du slipper å vente hvis alle naboene bekrefter at de samtykker til byggeplanene.



### 5 A. Ingen merknader fra naboer?

Da kan du sende inn søknaden! Legg ved kvitteringene som viser at alle naboene har blitt varslet og en kopi av nabovarselet med alle vedlegg.



### 5 B. Har noen gitt merknader?

Vurder ut fra merknadene om du bør:  
- Endre byggeprosjektet og varsle alle naboene på nytt  
- Sende inn byggesøknaden som den er, med alle merknader og dine kommentarer til hver enkelt merknad.

## Nabovarsel

Naboer som blir varslet skal beholde et eksemplar av denne.  
Et eksemplar sendes også til kommunen sammen med byggesøknaden

Jeg har planer om å:

- ☒ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring  
☐ Bygge frittliggende bygning ☐ Rive frittliggende bygning ☐ Annet (kun etter avtale med kommunen)

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Plan for å bygge ut hytten 1,5 meter i lengderetning mot øst, og inngangsparti mot nord nordøst med 1,2 meter.

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

|              |                |         |    |            |    |
|--------------|----------------|---------|----|------------|----|
| Adresse      | Kvamsholmen 73 | Gårdsnr | 15 | Bruksnr    | 34 |
| Postnr./sted | 7670 Inderøy   | Festnr. |    | Seksjonsnr |    |
| Kommune      | Inderøy        |         |    |            |    |

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

- ☒ Kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på plan(er): Inderøy kommuneplan arealdel, 2014-2025

- ☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser  
☒ Jeg trenger dispensasjon eller andre tillatelser fra følgende regler/bestemmelser:

Bygging i strandsone og LNF område

Jeg har lagt ved:

- ☐ Snittegning før og etter ☒ Fasadetegninger før og etter ☒ Situasjonsskart som viser hvor jeg skal bygge/rive

Andre vedlegg (f.eks. søknad om dispensasjon): Søknad dispensasjon.

**Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager**

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

Du kan kontakte meg på adressen under hvis du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

|         |                      |              |                        |
|---------|----------------------|--------------|------------------------|
| Navn    | Stig Mikalsen        | E-post       | stig.mikalsen@ntebb.no |
| Adresse | Ida Basiliers vei 7A | Postnr./sted | 7520 Hegra             |

Hilsen

Dato: 27/4-21 Underskrift: 

Fra: Stig Mikalsen[stig.mikalsen@ntebb.no]  
Sendt: 27.05.2021 23:14:24  
Til: ind-Postmottak[postmottak@inderoy.kommune.no]  
Tittel: VS: Nabovarsel Kvamsholmen 73Komentar

---

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

---

**Fra:** Øystein Melgård  
**Sendt:** torsdag 29. april 2021 kl. 09.00  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Hei!  
Jeg har ingen merknader til utbyggingen av Kvamsholmen 73, 7670 Inderøy.

Ha en strålende dag !

Øystein Melgård.

Sendt fra min iPad

28. apr. 2021 kl. 16:41 skrev Stig Mikalsen <stig.mikalsen@ntebb.no>:

Hei.  
Sender et nabovarsel på en mindre utbygging av vår hytte.

Mvh  
Stig Mikalsen

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

Til

Inderøy Kommune

Vennalivegen 7

7670 Inderøy

27.04.21

Dispensasjon søknad for eiendom Kvamsholmen 73

Gårdsnummer 15 bruksnummer 34 Bruksnavn Asphaugen.

Søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2014-2025

Søknaden gjelder for utvidelse av eksisterende hytte med 17 kvm i henhold til byggesøknad og vedlagte tegninger. Det bes i så måte om disp. ifra lov om bygging i strandsone og om lov for bygging innenfor LNF område.

Utbyggingen er tenkt mot øst med 1,5 meter og mot nordøst med 1.2 meter. Dette vil ikke føre til at hytten kommer nærmere strandsone enn den allerede ligger i dag og vil dermed ikke bli til sjenanse for bruken av strandsone for alle.

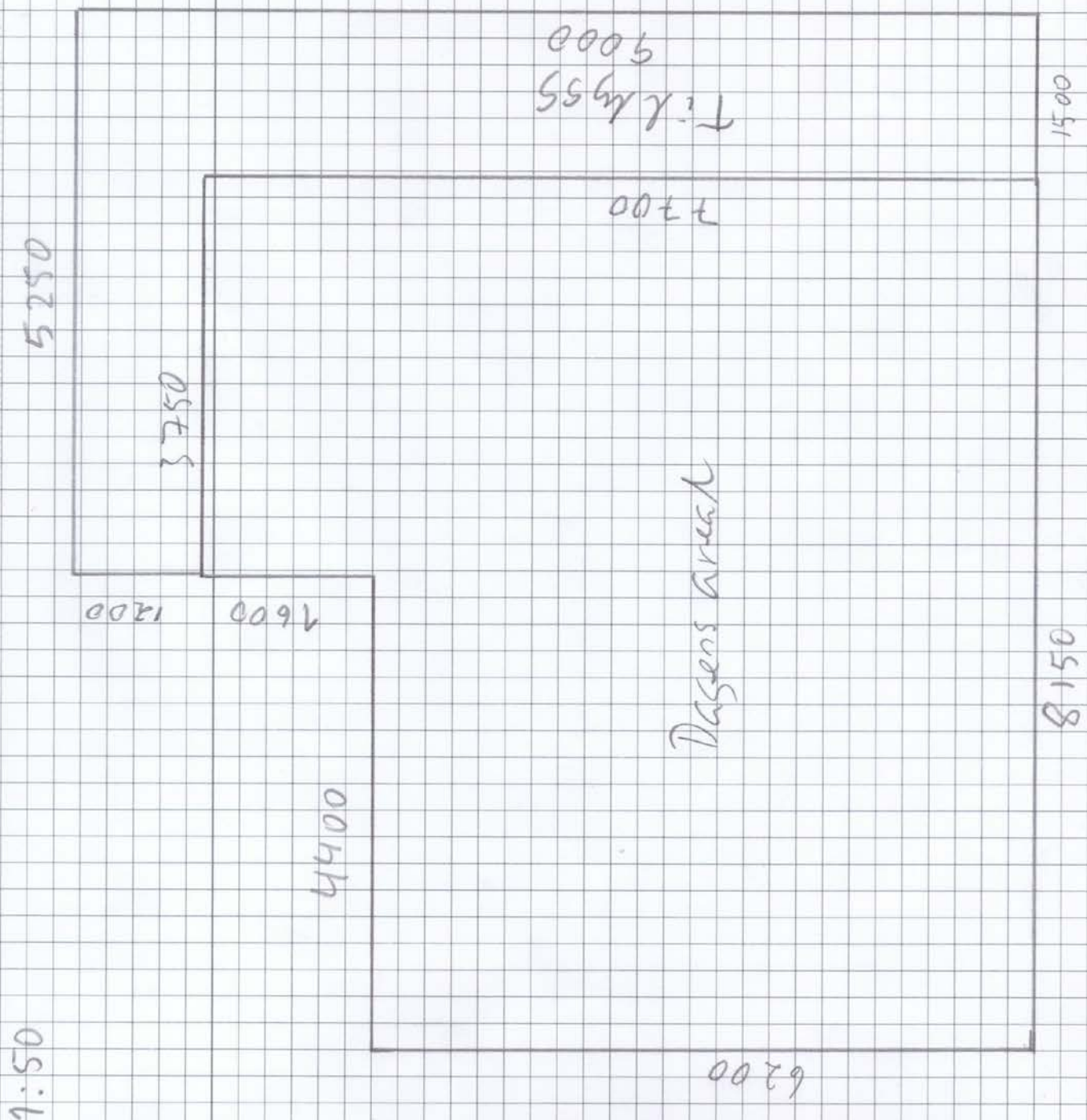
Når det gjelder bygging i LNF område så skjønner vi at dette skal reguleres strengt. Den utbygging vi planlegger er i sin helhet på berg grunn og vil dermed ikke ha noen betydning for dyrket mark eller for beiteområde da det ikke vokser noe her i dag. Ber derfor om dispensasjon ifra denne lovgivningen også.

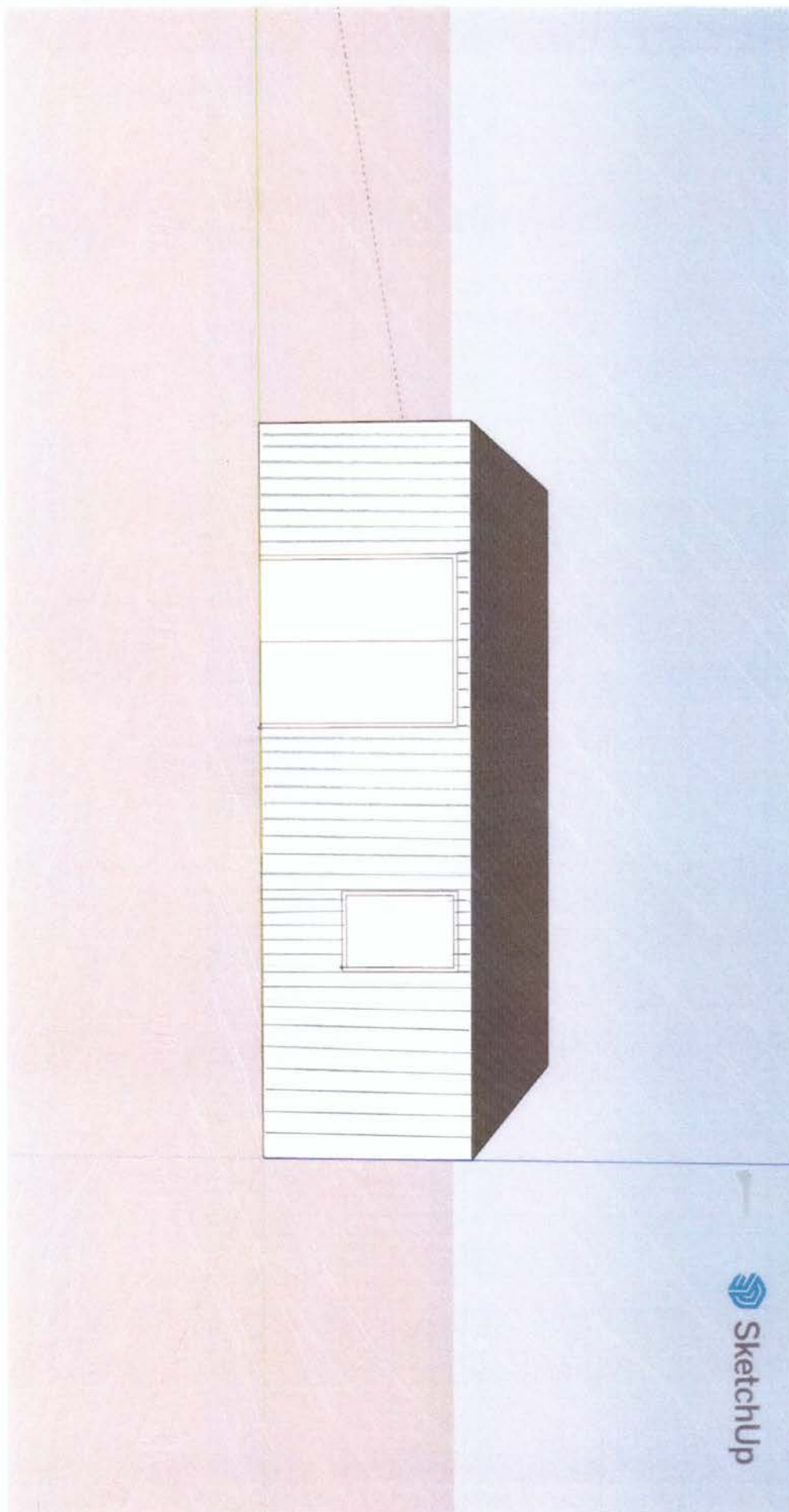
Asphaugen ble fradelt hovedbruket på Kvamsholmen på slutten av 60 tallet og hytten mener jeg sto ferdig ca. i 1972 og siden den gang har den vært i familien. Jeg har registrert at de fleste hytteeiendommer rundt oss er blitt omregulert til fritidseiendommer opp gjennom tiden og det er uvisst for meg hvorfor ikke Asphaugen også er blitt det.

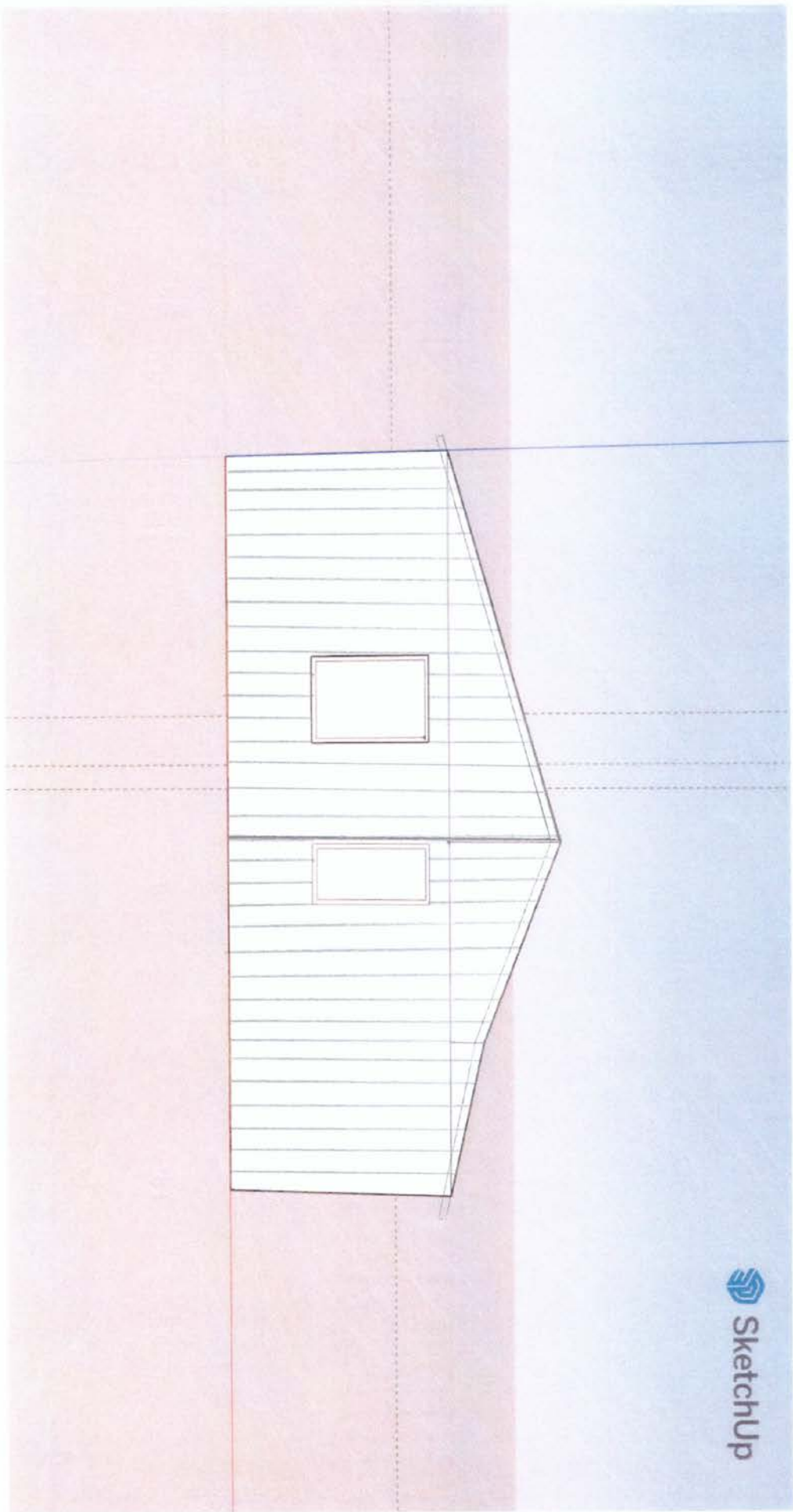
Men uansett så vil ikke vår planlagte utbygging ha noen negative konsekvenser hverken for strandsone eller for landbruket og håper med dette på positivt svar ifra Inderøy kommune.

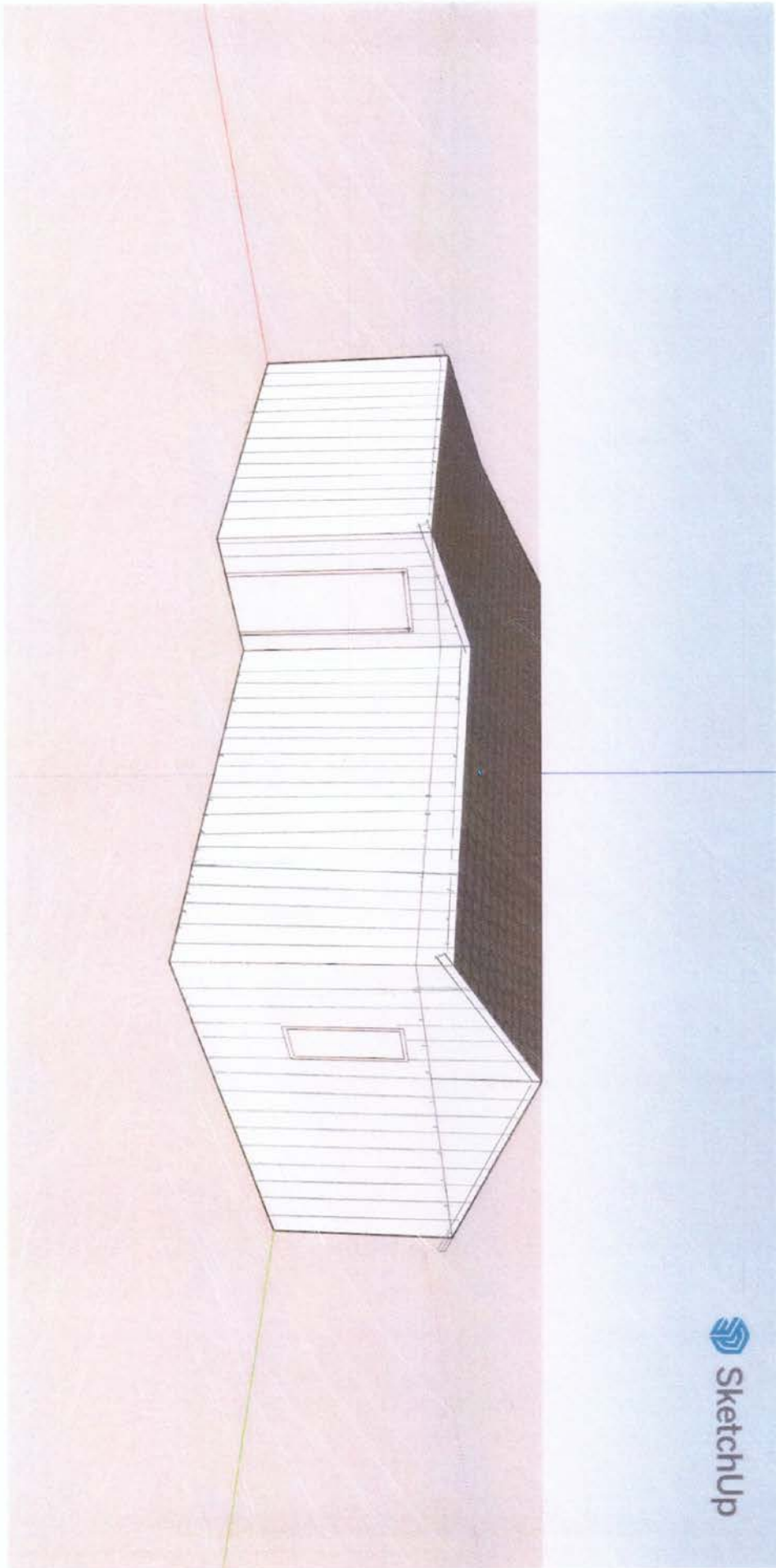
Vennlig hilsen Stig Mikalsen og Elin Munkeby Mikalsen.

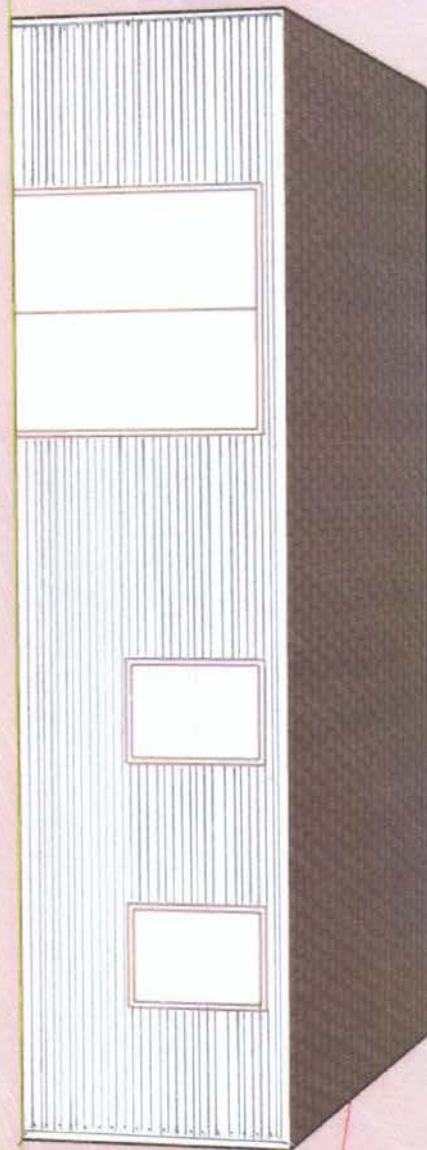


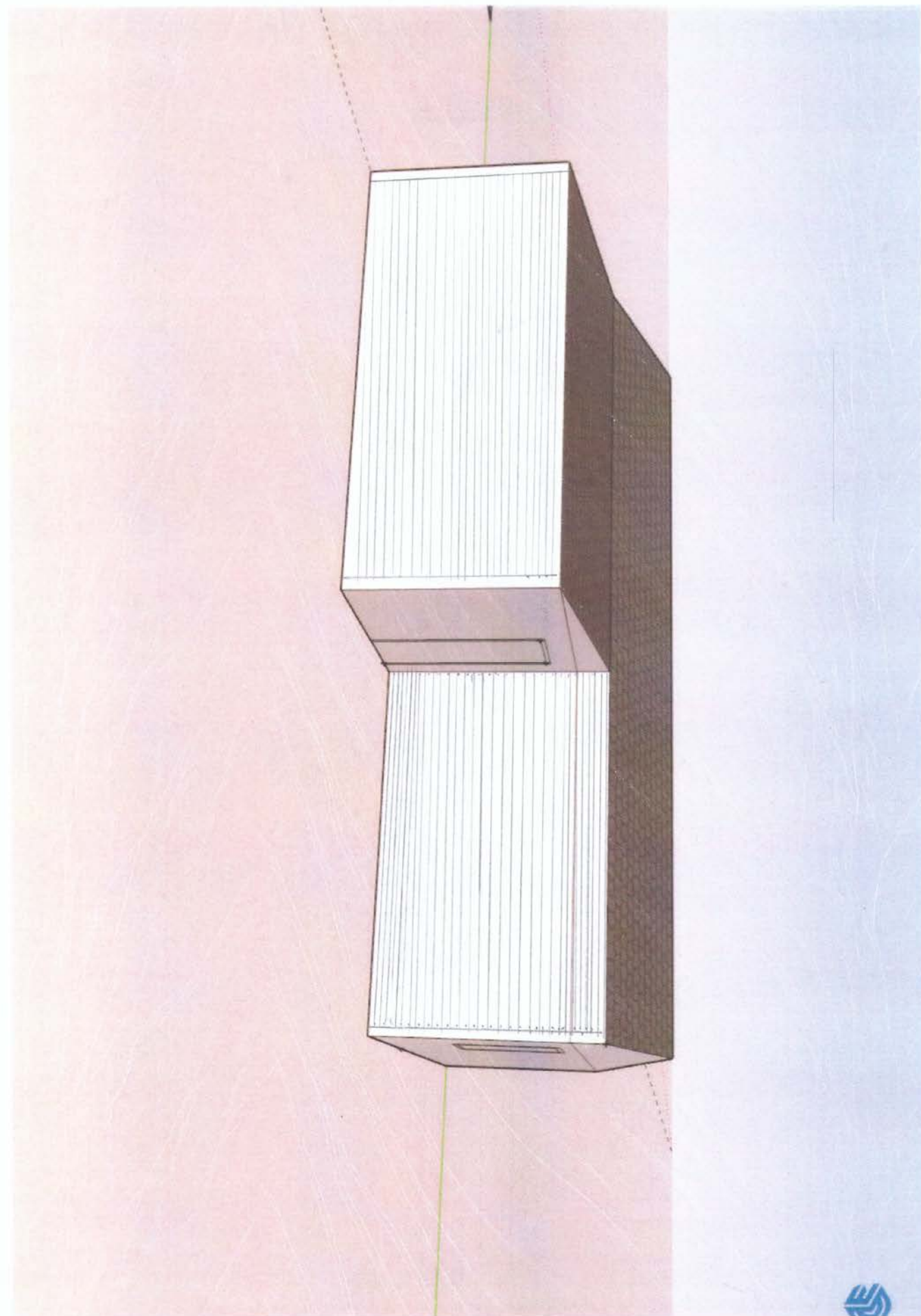


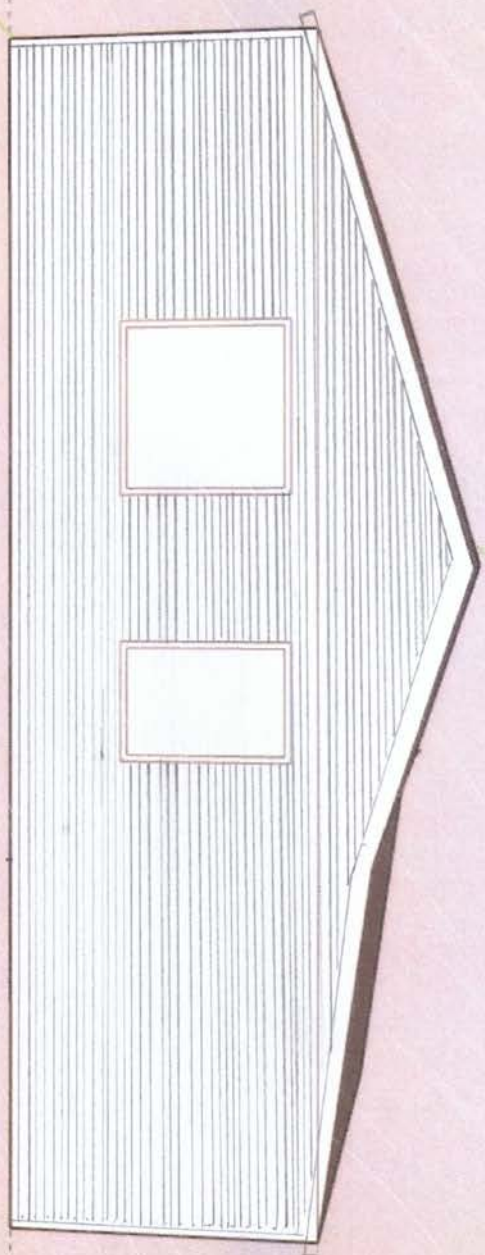


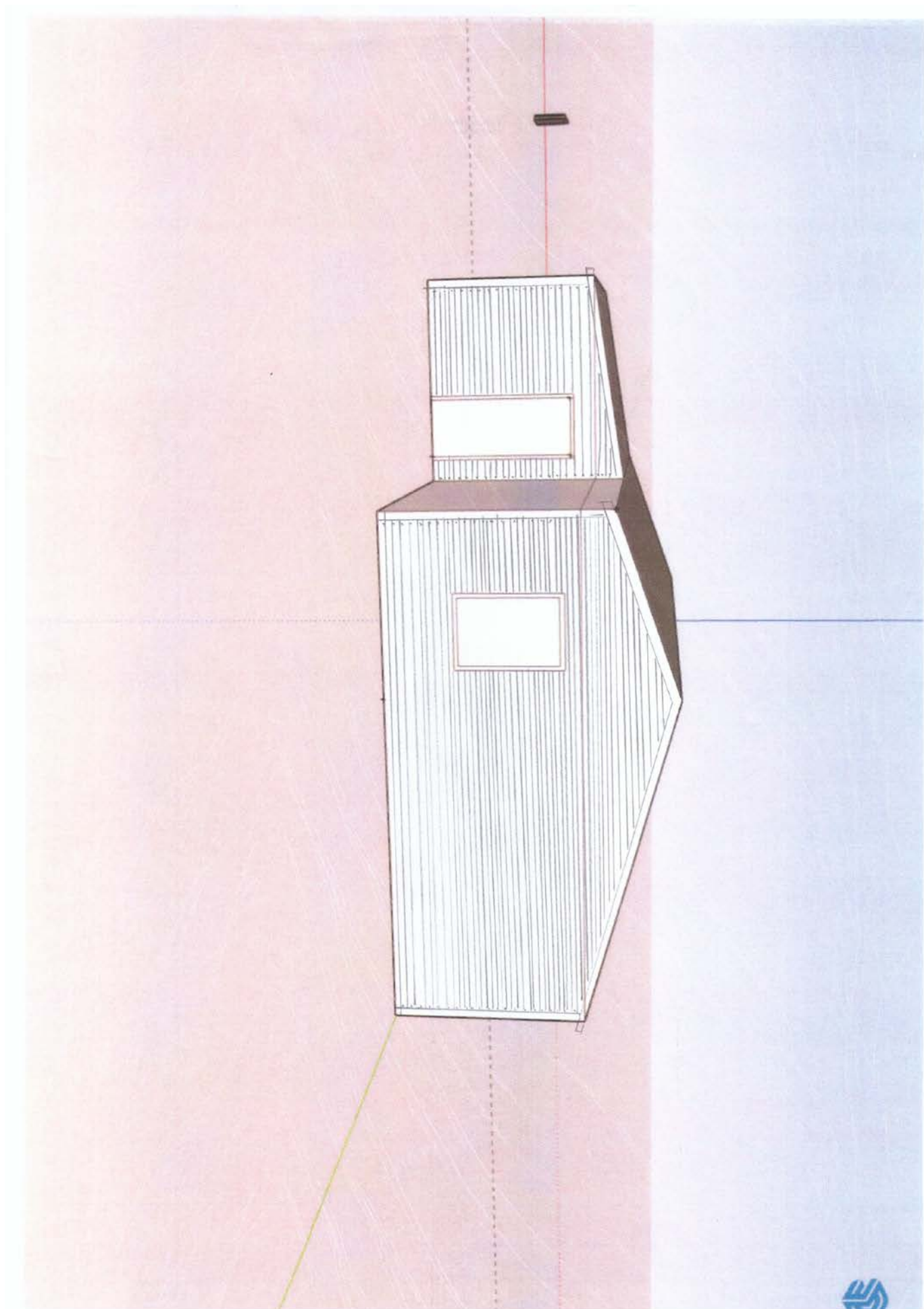












Fra: Stig Mikalsen[stig.mikalsen@ntebb.no]  
Sendt: 27.05.2021 23:14:53  
Til: ind-Postmottak[postmottak@inderoy.kommune.no]  
Tittel: VS: Nabovarsel Kvamsholmen 73

---

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

---

**Fra:** [Arnt Morten](#)  
**Sendt:** onsdag 28. april 2021 kl. 18.17  
**Til:** [Stig Mikalsen](#)  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Hei  
Vi har ingen innvendinger til disse planene.  
Lykke til med utbyggingen!

Mvh  
Ruth Kari og Arnt Morten Holmli

Den 28. apr. 2021 kl. 16.41 skrev Stig Mikalsen <[stig.mikalsen@ntebb.no](mailto:stig.mikalsen@ntebb.no)>:

Hei.  
Sender et nabovarsel på en mindre utbygging av vår hytte.

Mvh  
Stig Mikalsen

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

<Nabovarsel.pdf>  
<Dispensasjons søknad hytte..docx>  
<Areal hytte før og etter.pdf>  
<Hytte før.pdf>  
<Hytte etter.pdf>

Fra: Stig Mikalsen[stig.mikalsen@ntebb.no]  
Sendt: 19.10.2021 14:29:15  
Til: Brit Alvhild Haugan[Brit.Alvhild.Haugan@inderoy.kommune.no]  
Tittel: SV: Ang Kvamsholmen 73

---

Håper det er denne du etterspør ?  
Skjønner ikke hvordan den båt kontrakten fulgte med her.

Mvh Stig Mikalsen

Sendt fra [E-post](#) for Windows

---

**Fra:** [Brit Alvhild Haugan](#)  
**Sendt:** tirsdag 19. oktober 2021 kl. 14.13  
**Til:** [stig.mikalsen@ntebb.no](#)  
**Emne:** Ang Kvamsholmen 73

Hei  
Viser til samtale i dag.  
Ber om å få oversendt søknadsskjema som tilbygg.

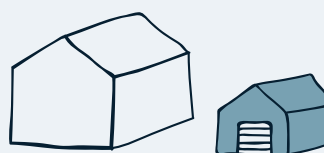
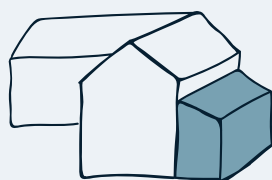
Med vennlig hilsen

Brit Alvhild Haugan  
Byggesaksbehandler  
Plan, Miljø og Landbruk  
Tlf: 98908975



# Byggesøknad for deg som ønsker å bygge eller rive

Du kan bruke dette skjemaet for små byggeprosjekter. Kryss av i listen under:



☒ Bygge tilbygg - mindre enn 50 m<sup>2</sup>  
OBS: ikke påbygg

☐ Bygge frittliggende bygning - mindre enn 70 m<sup>2</sup>  
og hvor ingen skal bo eller overnatte.

☐ Rive et tilbygg - mindre enn 50 m<sup>2</sup>

☐ Rive frittliggende bygning - mindre enn 70 m<sup>2</sup> som  
ikke er godkjent som bolig eller til overnatting.

☐ Annet (kun etter avtale med kommunen):

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Søknad om tilbygg i lengderetning mot øst og utvidelse av inngangsparti mot nordøst.

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

☒ Ja, søknad er vedlagt

☐ Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt

☐ Nei, jeg trenger ikke



**Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»**  
[dibk.no/atte-steg-til-soknad](http://dibk.no/atte-steg-til-soknad)

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen.

Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

**A. Hvilken eiendom skal du bygge eller rive på?**

? Veviseren steg 1

|                                |                         |                           |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Adresse: <b>Kvamsholmen 73</b> | Gårdsnr: <b>15</b>      | Bruksnr: <b>34</b>        |
| Postnr/sted: <b>7670</b>       | Kommune: <b>Inderøy</b> | Festenr:      Seksjonsnr: |

**B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker**

? Veviseren steg 1

|                                                                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Navn: <b>Stig Mikalsen</b>                                                                                          | Telefon: <b>91399308</b> |
| E-post: <b>stig.mikalsen@ntebb.no</b>                                                                               | Mobil:                   |
| Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bygge/rive):<br><b>Ida Basiliers vei 7A</b><br><b>7520 Hegra</b> |                          |

**C. Hvilke kommunale planer gjelder for din eiendom?**

? Veviseren steg 1

Du kan bestille disse fra kommunen, eller finne dem på kommunens nettside.

Flere kryss kan være nødvendig:

|                                                                           |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan                           |                                                |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplan → Navn/nummer på plan:           |                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Andre plan(er) → Navn/nummer på plan: | <b>Inderøy kommuneplan arealdel, 2014-2025</b> |

**D. Hvor stort kan du bygge?**

? Veviseren steg 2

Hva er beregningsmåten for grad av utnyttning for eiendommen din?

Dette står i planen du oppga ovenfor, og bestemmer hvordan du skal regne nedenfor (Sett kryss)

|                                                                                   |                                                            |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> BYA - Bebyggd areal i m <sup>2</sup>                     | <input type="checkbox"/> BRA - Bruksareal i m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> T-BRA - Tillatt bruksareal i m <sup>2</sup> |
| <input checked="" type="checkbox"/> %BYA - Bebyggd areal i %                      | <input type="checkbox"/> %BRA - Bruksareal i %             | <input type="checkbox"/> %TU - Tillatt utnyttelsesgrad i %           |
| <input type="checkbox"/> U-grad (denne betegnelsen brukes i enkelte eldre planer) |                                                            |                                                                      |

**Arealer og grad av utnyttning**

? Veviseren "Hvor stort kan du bygge"

Oppgi arealet til alle bygninger på eiendommen din, og regn ut ny grad av utnyttning. **Bruk den beregningsmåten du krysset av for over.**

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Tillatt grad av utnyttning: | <b>30%</b>                |
| Tomtens nettoareal:         | <b>681</b> m <sup>2</sup> |

Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering i dag:

m<sup>2</sup>

Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering etterpå:

m<sup>2</sup>

Grad av utnyttning etter prosjekt:

 **Husk vedlegg!**

Vis hvordan grad av utnyttning etter prosjektet ble regnet ut. Ta f.eks en utskrift fra "Hvor stort kan du bygge".

**E. Hva blir korteste avstand?**

Veviseren steg 3

Veviseren steg 4

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra bygningen til:

Nabogrense:

3

m

Midten av vei:

m

Nærmeste bygning på naboeiendom:

m

Skal du rive, eller er noe så langt unna at det ikke vises på situasjonskartet? Da kan du stryke over punktet.

**F. Kan byggeplanene dine være i konflikt med omgivelsene?**

Veviseren steg 3

Er det mindre enn 30 meter til nærmeste trikke- eller togspor?



Nei



Ja

Bygger/river du i nærheten av en vann- og avløpsledning?



Nei



Ja

Bygger/river du i nærheten av høyspent kraftlinje?



Nei



Ja

 **Husk vedlegg!**

Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved tillatelse eller uttalelse fra eier.

Bygger/river du i nærheten av strandsonen eller sjø/elv/vassdrag?



Nei



Ja

Skal du bygge/rive i et flom-, ras- eller skredutsatt område?



Nei



Ja

Finnes det truede eller vernede arter på eiendommen eller i nærheten?



Nei



Ja

Finnes det kulturminner eller verneverdig bebyggelse på eiendommen eller i nærheten?



Nei



Ja

 **Husk vedlegg!**

Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved søknad om dispensasjon, uttalelse og/eller vedtak.

**G. Vil byggeprosjektet føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?**

Veviseren steg 3



Nei



Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel til (sett kryss):



Riksvei eller fylkesvei

Husk **vedlegg** som viser at du har avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen

Kommunal vei

Husk **vedlegg** som viser at du har avkjøringstillatelse fra kommunen

Privat vei

Husk **vedlegg** som viser at du har veirett gjennom tinglyst erklæring

## H. Vedlegg

? Veviseren steg 6

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon

Hvilke tegninger og beregninger har du lagt ved?

- ☒ Plantegning før og etter
- ☐ Snittegning før og etter
- ☒ Fasadetegninger av alle fasader før og etter
- ☐ Situasjonskart hvor jeg har tegnet inn det jeg skal bygge/rive, og relevante avstander fra punkt E og F
- ☐ Beregningsmåte for grad av utnyttning (f.eks fra «Hvor stort kan du bygge»)

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- ☒ Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- ☒ Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f.eks. kvitteringer)
- ☒ Eventuelle merknader fra naboer
- ☐ Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:

(F.eks hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt F eller G)

- ☒ Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spesifiser i feltet under)
- ☐ Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spesifiser i feltet under)

Andre vedlegg:

Vedlagt disp søknad.

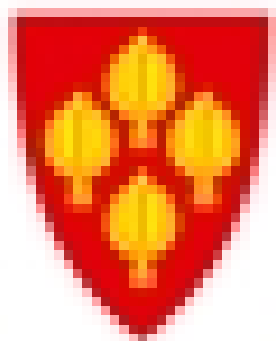
Totalt antall vedlegg:

8

## I. Underskrift

Dato:

Underskrift:



Inderøy kommune

*Best - i lag*



Vår dato  
21.10.2021  
Saksbehandler  
Brit Alvild Haugan

Vår referanse  
2021/1324-6  
Deres referanse

Stig Setran Mikalsen  
Ida Basiliers Vei 7 A  
7520 HEGRA

Delegert sak - Byggesak nr.: 277/2021

## 5053 - 015/034 - Stig Mikalsen - Kvamsholmen 73 - tilbygg til fritidsbolig - godkjennes

Inderøy kommune viser til søknad om tilbygg til fritidsbolig i Korsavegen 253, mottatt *her dato* 27.05.2021. Siste oppdatering av søknad den 19.10.2021.

### Tiltaket

Det søkes om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Tilbygget oppføres i stil med eksisterende hytte. Tilbygget har et areal **BYA på 17,9 m<sup>2</sup>**, dette består av at bygget forlenges med 1,2m mot øst og, samt et utvidet inngangsparti med 1,5 m i fasade mot nordøst. Samlet bebyggd areal for fritidsboligen etter utbygging er BYA på 74 m<sup>2</sup>.

### Planstatus og nærhet til sjø, pbl § 1-6

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel for Inderøy kommune, vedtatt 16.06.2014. Arealformålet er: LNF-område.



Fritidsboligen ligger ca 40 meter fra strandlinja, mellom fritidseiendom og strandlinja går Kvamsholmenvegen.

Sammen med søknad foreligger søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt dispensasjon for tiltak i strandsonen. Her sier tiltakshaver blant annet følgende:

Postadresse  
Vennalivegen 7, 7670 Inderøy  
E-post  
postmottak@inderoy.kommune.no

Besøksadresse  
Inderøy rådhus  
Vennalivegen 7  
[www.inderoy.kommune.no](http://www.inderoy.kommune.no)

Telefon  
74 12 42 00

Bankkonto  
4202.37.15338  
Org.nr  
NO 997 391 853

*«Dette vil ikke føre til at hytten kommer nærmere strandsone enn den allerede ligger i dag og vil dermed ikke bli til sjenanse for bruken av strandsone for alle.*

*Når det gjelder bygging i LNF område så skjønner vi at dette skal reguleres strengt. Den utbygging vi planlegger er i sin helhet på berg grunn og vil dermed ikke ha noen betydning for dyrket mark eller for beiteområde da det ikke vokser noe her i dag. Ber derfor om dispensasjon ifra denne lovgivningen også.»*

#### Vurdering:

Eiendommen ligger i en klynge med lauvtrær, hvor fritidstomta er registret med et areal på 681 m2. Tiltaket er en mindre utvidelse innenfor det areal som er opparbeidet på fritidseiendommen. Mellom eksisterende fritidsbolig og sjø ligger adkomstveg til Kvamsholmen 57,59 og 75, samt at vegen inngår som en del av kulturstien mellom Vangshylla og Straumen. Kommunen vurderer ikke at tiltaket vil ha konsekvenser for landbruksinteressene, eller allmenhetens interesser langs sjø. Det vil heller ikke påvirke allmenhetens interesser innenfor LNF-området eller ferdsel langs kulturstien.

Utvidelsen er i seg selv i samsvar med Kommunen vurderer tiltaket til å være i samsvar med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel §§ 1-4 og 5-6.

#### Grunnforhold

Ingen kjente farehensyn

#### Nabovarsling

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

#### Naturmangfoldsloven

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2015, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i nml. §§ 9-12.

#### VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om tilbygg til eksisterende fritidsbolig, tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

#### Merknader/orientering:

For bygging eller eiendom som skal ha adresse, skal adressenummer være satt opp før bygning eller bygningsdel tas i bruk (matrikkelforskriften § 57-2).

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Tiltaket vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan  
byggesaksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.



# Inderøy kommune

Adresse: Vennalivegen 7, 7670 Inderøy

Telefon: 741 24 200

Utskriftsdato: 31.07.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Inderøy kommune

|            |                              |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5053                         | Gårdsnr. | 15 | Bruksnr. | 34 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Kvamsholmen 73, 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                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |  |
| Platype        | Kommuneplanens areadel                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                              |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                              |  |
| Ikrafttredelse | 06.03.2023                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                              |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/698/5053%202020001%20Planbestemmelser%20Kommuneplanens%20areadel%202022-2034.pdf">https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/698/5053%202020001%20Planbestemmelser%20Kommuneplanens%20areadel%202022-2034.pdf</a> |                                                                                                                                              |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                              | 682 m <sup>2</sup>                                                                                                                           |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                             | LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende |  |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                            | LNRf                                                                                                                                         |  |

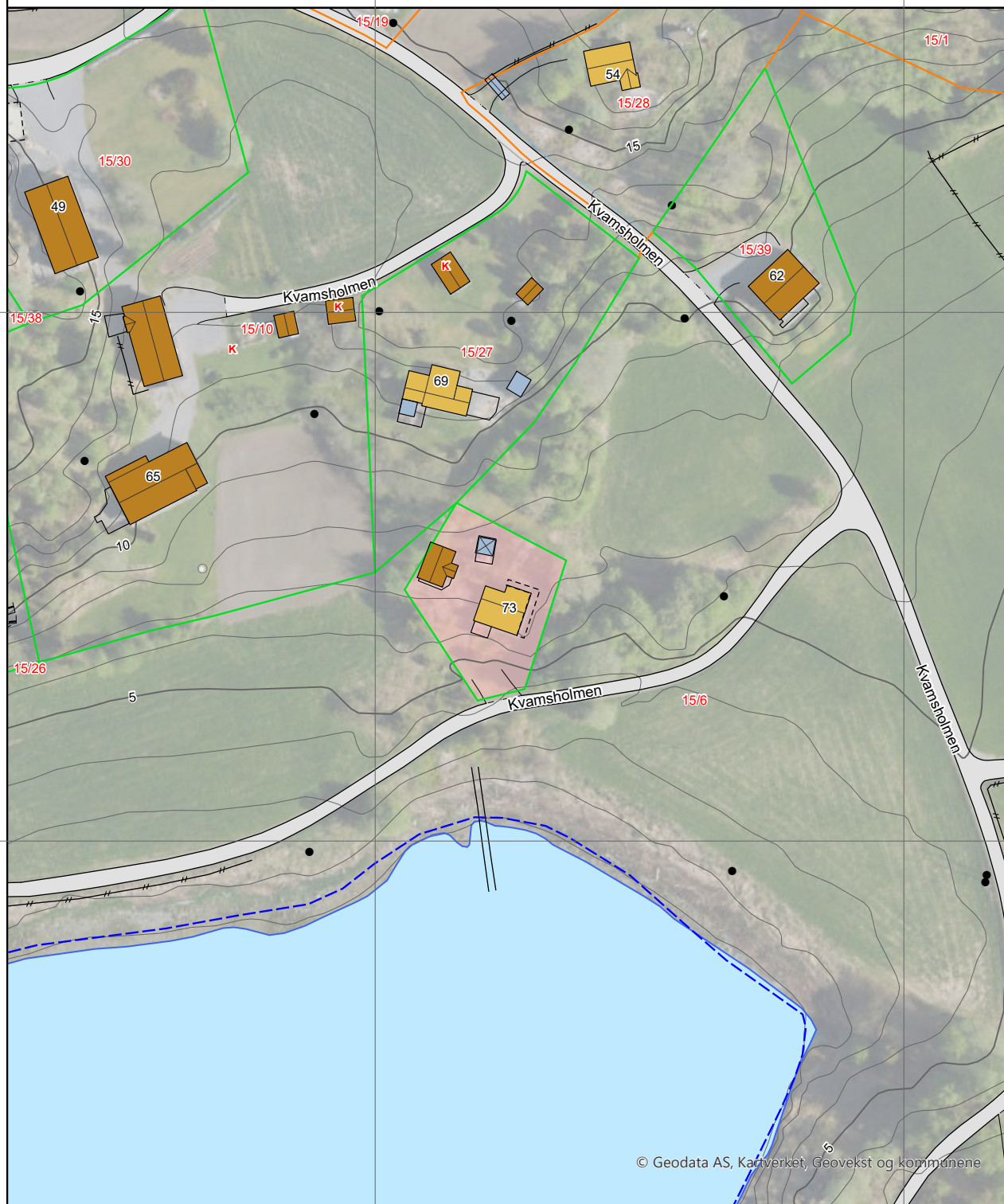
Kommune: 5053 Inderøy  
Eiendom: 5053/15/34/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 31.7.2025

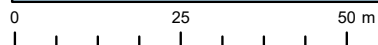


0 25 50 m

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

## Eiendomsgrenser

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



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adresspunkt             |
|  | 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/<br>spesifiseringer |



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu*

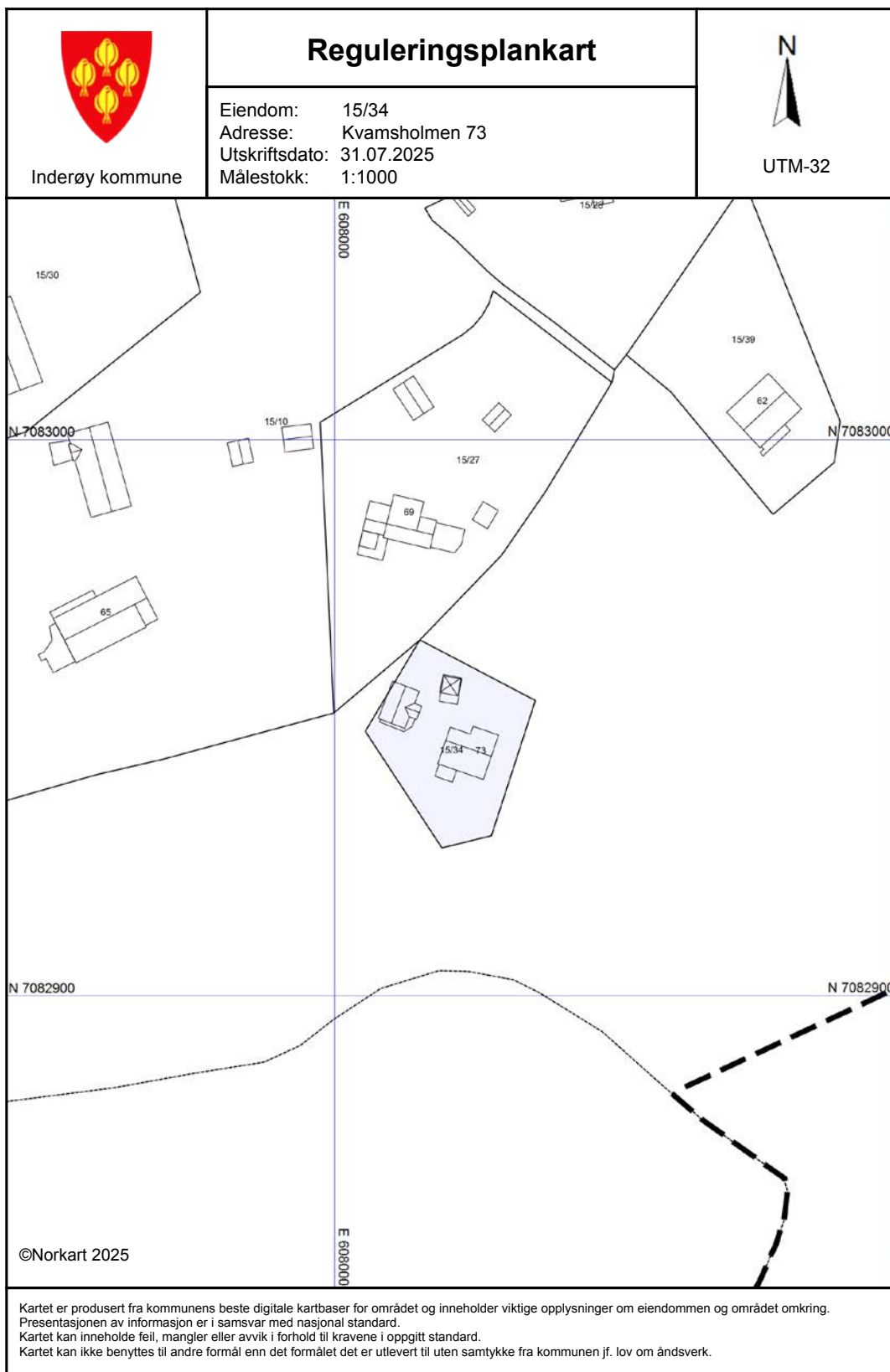
-  LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Småbåttled - nåværende



## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

|               |            |                 |    |
|---------------|------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 5053 15/34 |                 |    |
| Utskriftsdato | 31.07.2025 | Antall datasett | 99 |

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

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

### 13 Berørte datasett

- |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ 100-meter belte kyst</li> <li>❶ FKB Tiltak</li> <li>❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder</li> <li>❶ Marin grense</li> <li>❶ Naturtyper i Norge - landskap</li> <li>❶ Radon</li> <li>❶ Stormflo</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred</li> <li>❶ FKB-AR5</li> <li>❶ Løsmasser N50/N250</li> <li>❶ Mulighet for marin leire</li> <li>❶ Naturtyper på land (NiN)</li> <li>❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>❷ Aktsomhetskart for snøskred</li> <li>❷ Ankringsområder</li> <li>❷ Bergrettigheter</li> <li>❷ Dybde data</li> <li>❷ Faresonekart for flom</li> <li>❷ FKB-arealbruk</li> <li>❷ Flom - aktsomhetsområder</li> <li>❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø</li> <li>❷ Forurenset grunn</li> <li>❷ Grus og pukk</li> <li>❷ Hoved- og biled</li> <li>❷ Inngrepsfrie naturområder</li> <li>❷ Jordkvalitet</li> <li>❷ Kulturlandskap - utvalgte</li> <li>❷ Kulturminner - Brannsmiteområder</li> <li>❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner</li> <li>❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer</li> <li>❷ Kvikkleire</li> <li>❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavn</li> <li>❷ Markagrensa</li> <li>❷ Naturtyper - Utvalgte</li> <li>❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)</li> <li>❷ Reindrift beitehage</li> <li>❷ Reindrift flyttlei</li> <li>❷ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite</li> <li>❷ Reindrift oppsamlingsområde</li> <li>❷ Reindrift reinbeitedistrikt</li> <li>❷ Reindrift reindriftsanlegg</li> <li>❷ Reindrift reinrestriksjonsområde</li> <li>❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite</li> <li>❷ Reindrift vårbeite årstidbeite</li> <li>❷ Skredfaresoner</li> <li>❷ Statens vegvesens kvikkleiredata</li> <li>❷ Steinsprang, aktsomhetsområder</li> <li>❷ Støykartlegging veg etter T-1442</li> <li>❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett</li> <li>❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442</li> <li>❷ Tettsteder</li> <li>❷ Trafikkmengde</li> <li>❷ Turrutebasen</li> <li>❷ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd</li> <li>❷ Verneplan for vassdrag</li> <li>❷ Villreinområder</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❷ Akvakulturlokaliteter</li> <li>❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse</li> <li>❷ Byggeforbudssoner kraftledninger</li> <li>❷ Dyrkbar jord</li> <li>❷ Fiskeplasser redskap</li> <li>❷ FKB-bane</li> <li>❷ Foreslåtte naturvernområder</li> <li>❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land</li> <li>❷ Grunnvannsborehull</li> <li>❷ Gyteområder</li> <li>❷ Hoved- og biled, arealavgrensning</li> <li>❷ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder</li> <li>❷ Korallrev</li> <li>❷ Kulturlandskap - verdifulle</li> <li>❷ Kulturminner - Kulturmiljøer</li> <li>❷ Kulturminner - SEFRAK</li> <li>❷ Kulturminner - Fredete bygninger</li> <li>❷ Låssettingsplasser</li> <li>❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19</li> <li>❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller</li> <li>❷ Naturtyper - verdsatte</li> <li>❷ Naturvernområder</li> <li>❷ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde</li> <li>❷ Reindrift høstbeite årstidbeite</li> <li>❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde</li> <li>❷ Reindrift Reinavtaleområde</li> <li>❷ Reindrift reinbeiteområde</li> <li>❷ Reindrift reinkonsesjonsområde</li> <li>❷ Reindrift siidaområde</li> <li>❷ Reindrift trekklei</li> <li>❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite</li> <li>❷ Skredhendelser</li> <li>❷ Statlig sikra friluftslivsområder</li> <li>❷ Store fjellskred</li> <li>❷ Støysoner Avinors lufthavn</li> <li>❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser</li> <li>❷ Strategisk støykartlegging veg</li> <li>❷ Tilgjengelighet</li> <li>❷ Trafikkulykker</li> <li>❷ Vannforekomster</li> <li>❷ Veg senterlinje Elveg 2.0</li> <li>❷ Vernskog</li> <li>❷ Vindkraft</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 100-meter belte kyst

|       |         |         |            |
|-------|---------|---------|------------|
| Kilde | Norkart | Versjon | 13.06.2012 |
|-------|---------|---------|------------|



### Om datasettet

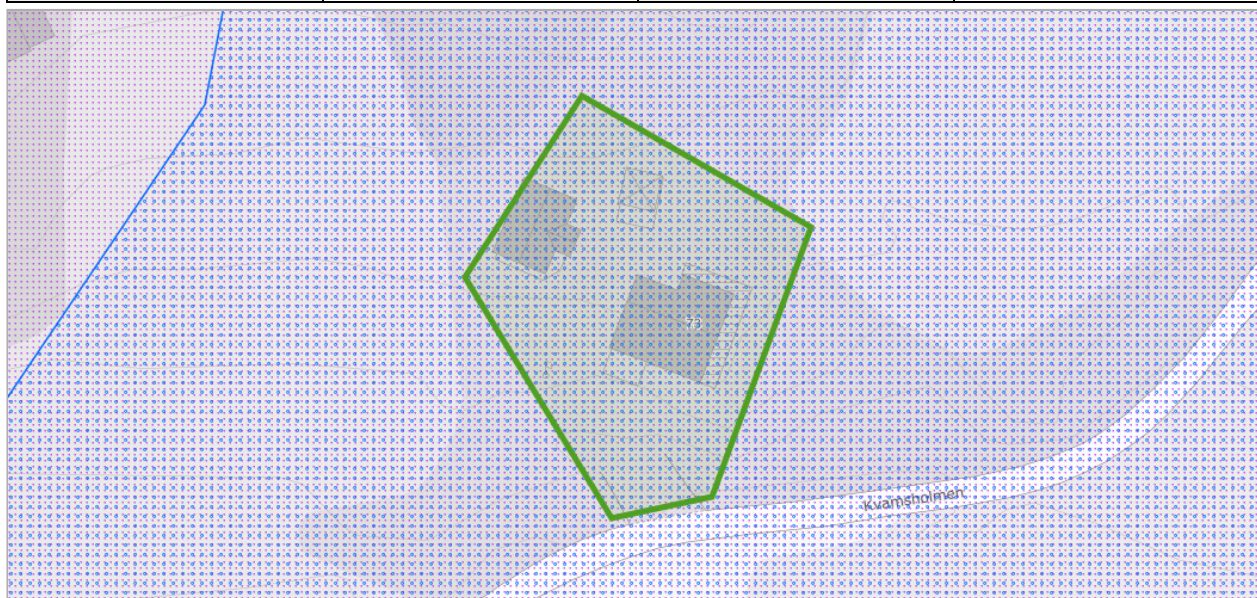
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

### Tegnforklaring

|                      |
|----------------------|
| 100-metersbelte kyst |
| 100m belte kyst      |

## Aktsomhetskart for kvikkleireskred

|       |     |         |            |
|-------|-----|---------|------------|
| Kilde | NVE | Versjon | 30.07.2025 |
|-------|-----|---------|------------|



### Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

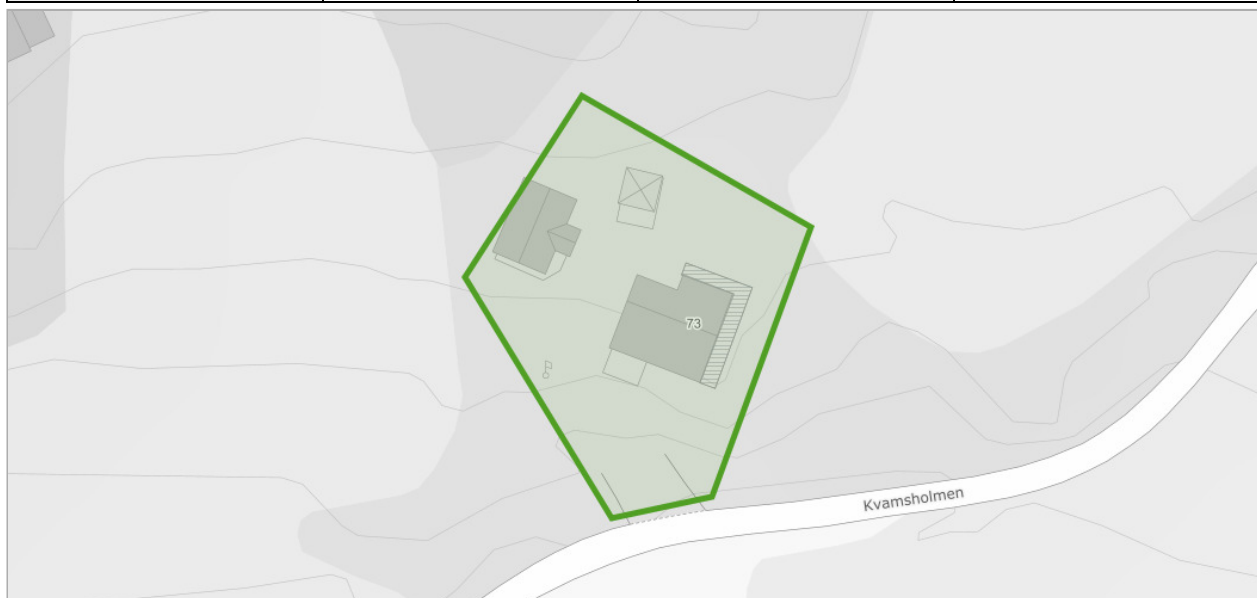
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider ([nve.no](http://nve.no) – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

### Tegnforklaring

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aktsomhetsområder for kvikkleireskred                                                                         |
| <span style="border: 1px solid green; padding: 2px;"> </span> Aktsomhetsområde for kvikkleireskred            |
| <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Kvikkleire aktsomhet dekning                     |
| <span style="border: 1px solid purple; padding: 2px;"> </span> Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning |

## FKB Tiltak

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 29.07.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

### Tegnforklaring

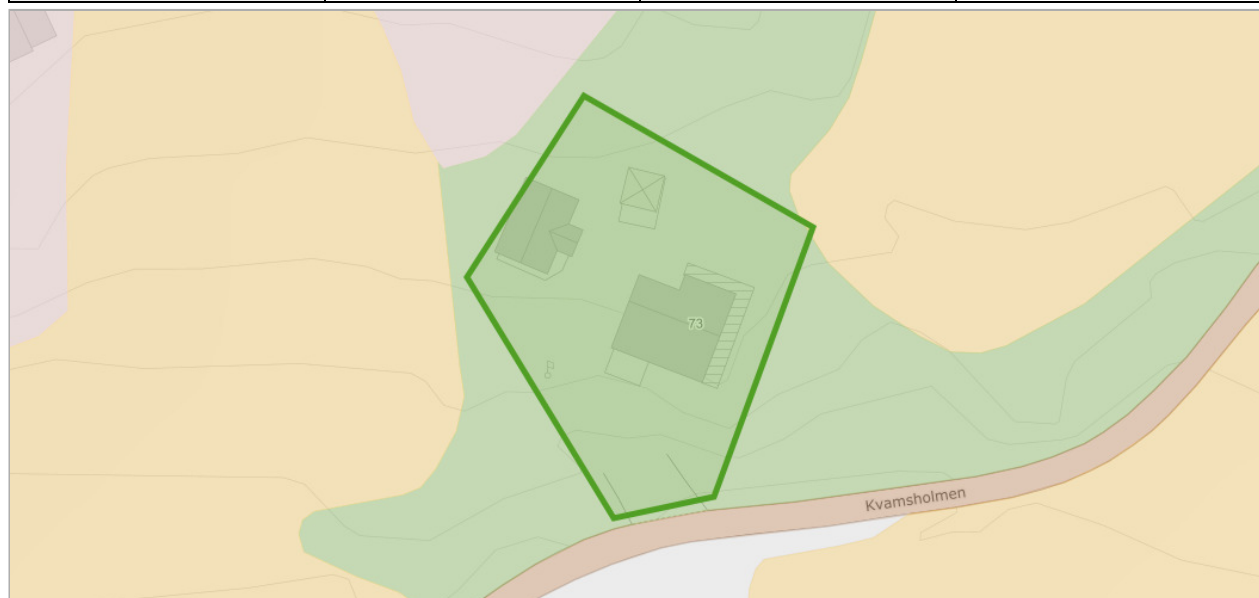


### Objekter

| Objekttype    | Behandlingsstatus | Saksreferanse | Bygningsnummer | Tiltakstype |
|---------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|
| BygningTiltak | godkjent          | 2021001324    | 186224507      | endring     |

## FKB-AR5

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 29.07.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

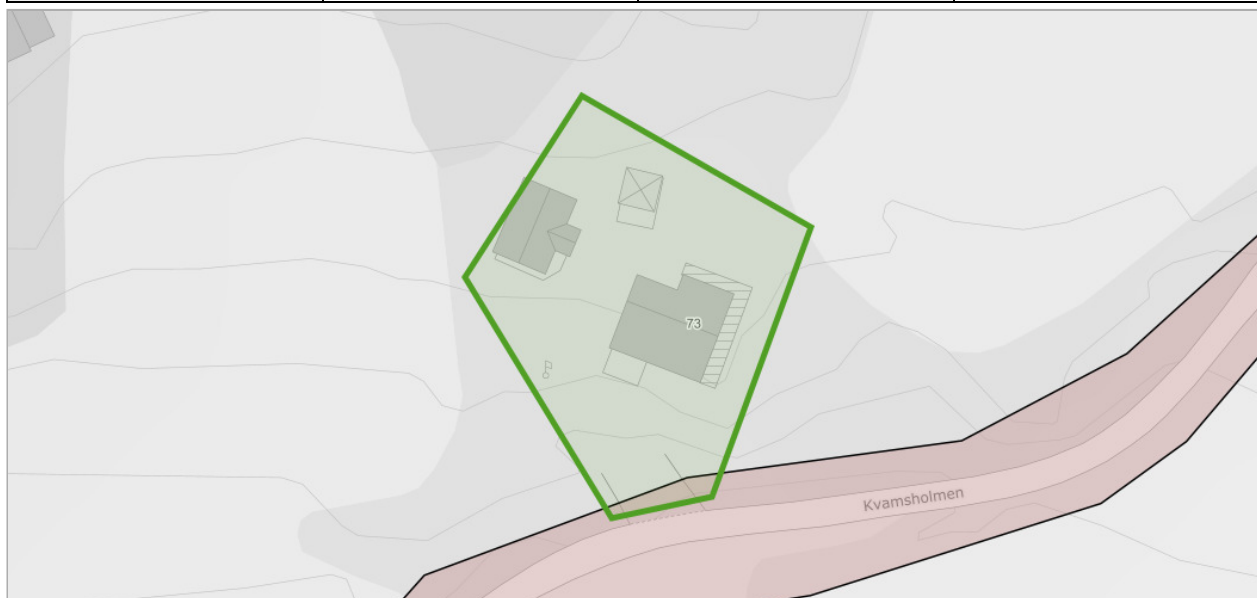
|                |
|----------------|
| Bebyggelse     |
| Fulldyrka jord |
| Skog           |
| Åpen fastmark  |
| Samferdsel     |

### Objekter

| Arealtype      | Grunnforhold | Skogbonitet   | Treslag       |
|----------------|--------------|---------------|---------------|
| Fulldyrka jord | Jorddekt     | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Skog           | Jorddekt     | Impediment    | Lauvskog      |

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 23.07.2025 |
|-------|-------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

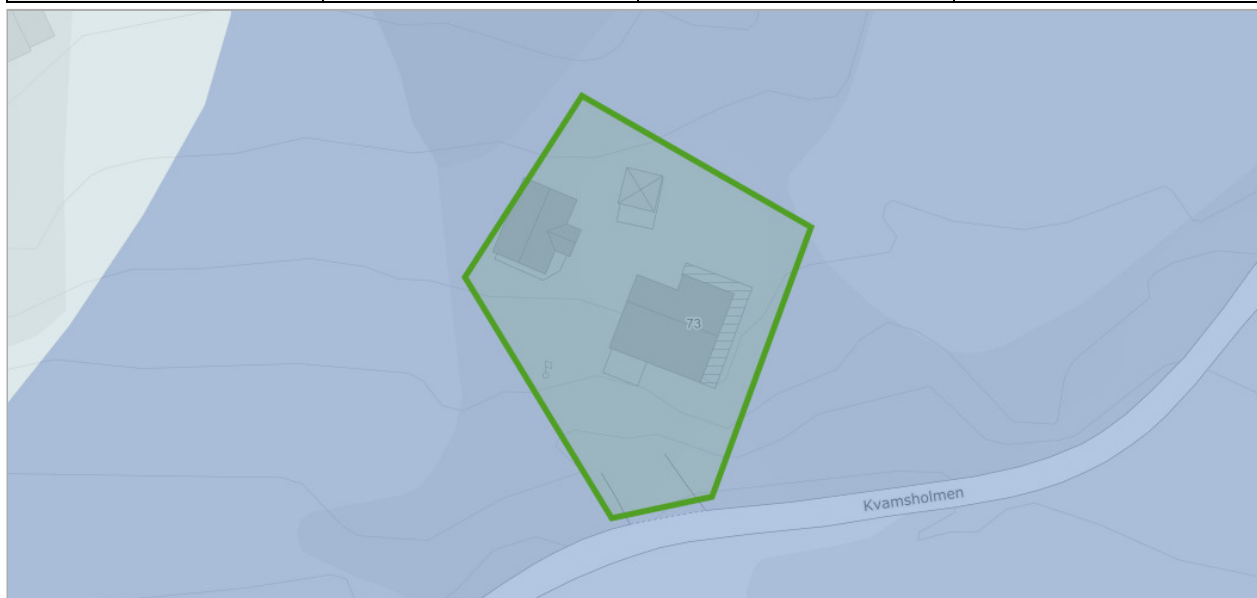
|                                   |
|-----------------------------------|
| Kartlagte friluftslivsområder     |
| ■ Svært viktig friluftslivsområde |

### Objekter

| Navn           | Fritype       | Friverdi                      | Faktaark                                                                                                                                                                           |
|----------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utøystien midt | utfartsområde | sværtViktigFriluftslivsområde | <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00040436">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00040436">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00040436</a> ) |

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|                                   |
|-----------------------------------|
| Løsmasser N50/N250                |
| Marin strandavsetning             |
| Hav og fjordavsetning, tynt dekke |

### Objekter

| Løsmassetype                               | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann                     |
|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Marin strandavsetning,sammenhengende dekke | Middels egnet         | Begrenset grunnvannspotensial |

## Marin grense

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 30.07.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

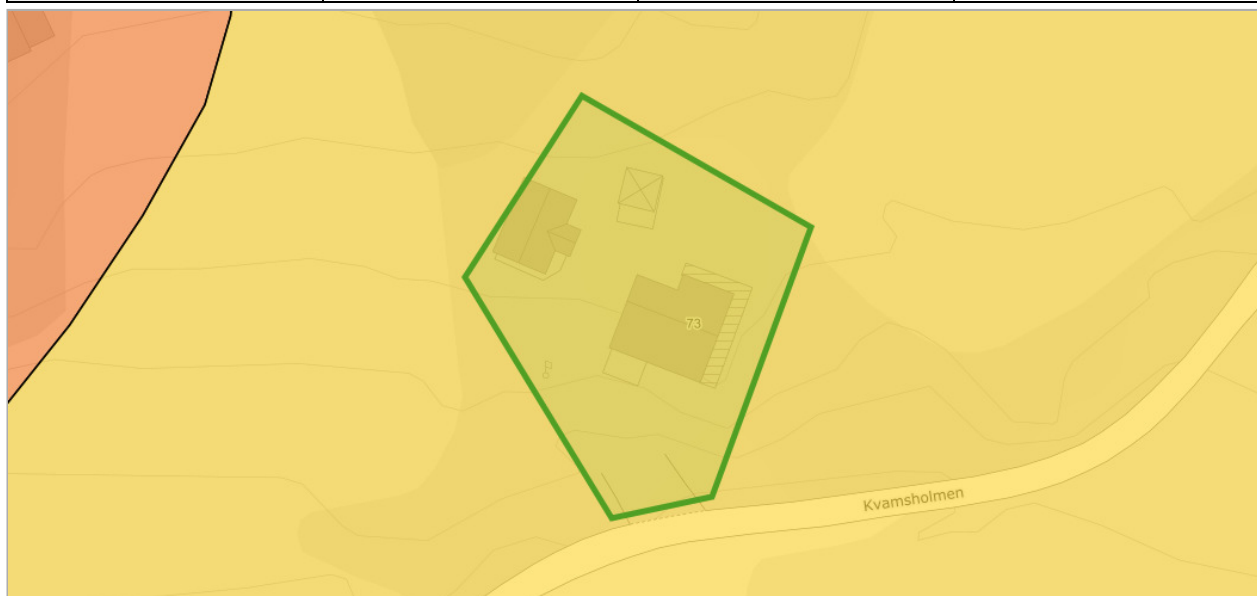
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 30.07.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser.

Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

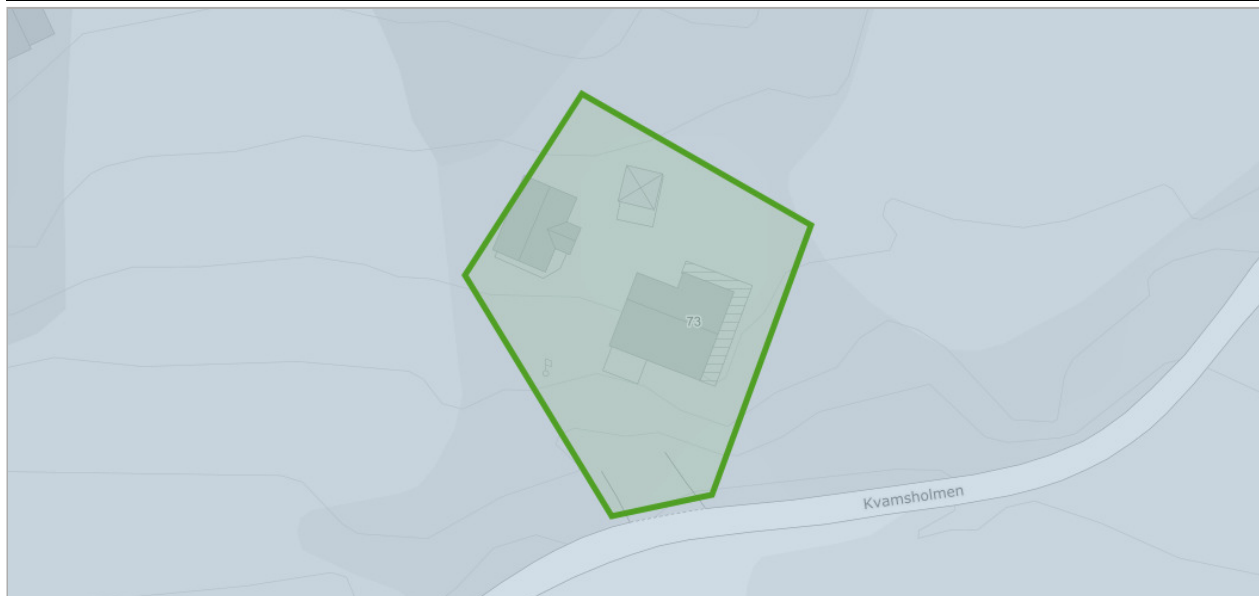
|                                              |
|----------------------------------------------|
| Mulighet for marin leire                     |
| ■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt |
| ■ Stor                                       |

### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmasstype                                |
|-------------------|--------------------------------------------|
| stor              | Marin strandavsetning,sammenhengende dekke |

## Naturtyper i Norge - landskap

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 30.07.2025 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

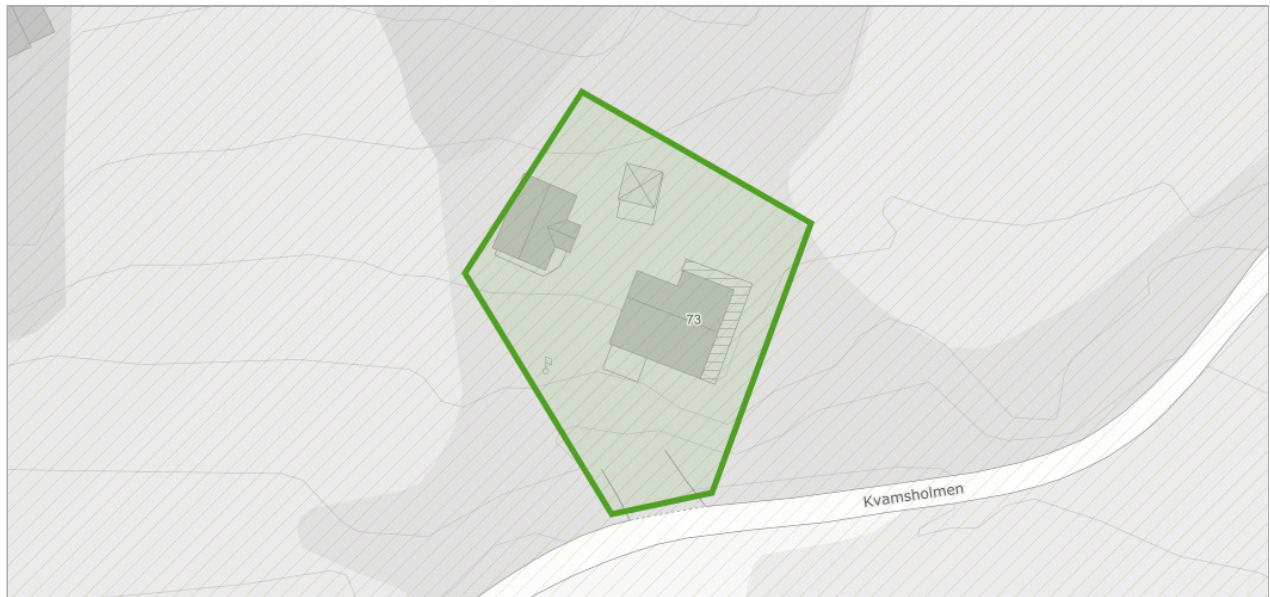
|                                                |
|------------------------------------------------|
| Kyst - slettelandskap                          |
| <input type="checkbox"/> Kyst - slettelandskap |

### Objekter

| Objekttype          | Kode      | Landskapstype                                                                       |
|---------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| kyst_slettelandskap | LA-TI-K-S | Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med jordbruksdominans |

## Naturtyper på land (NiN)

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 23.07.2025 |
|-------|-------------------|---------|------------|

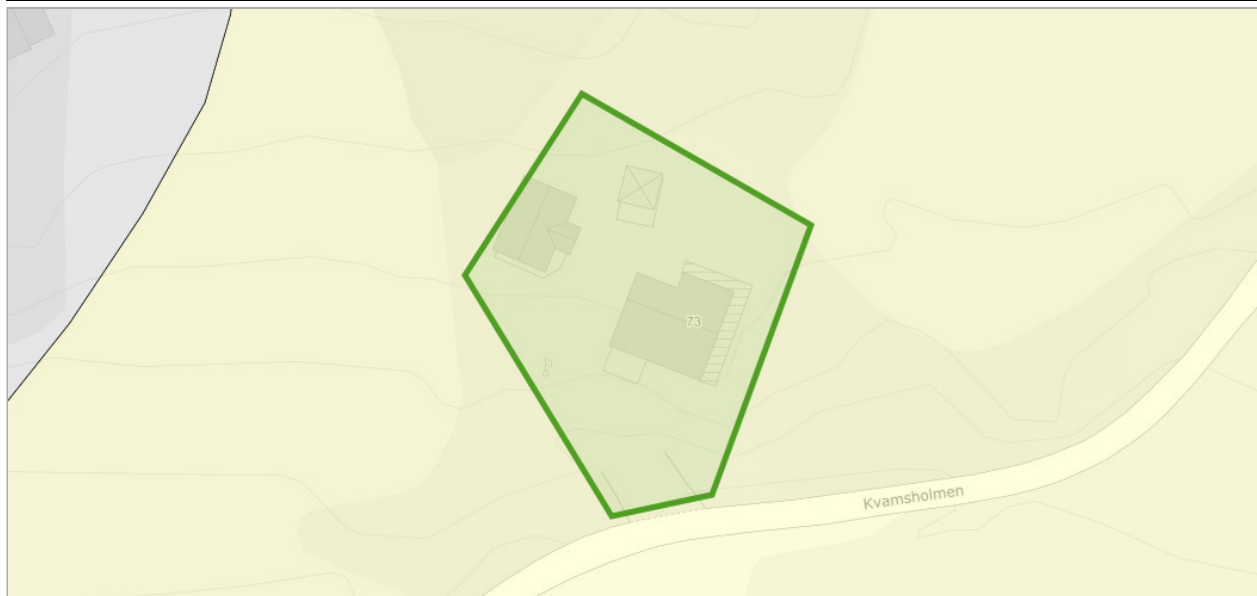


### Dekningsområde

| Navn                  | Kartlegger    | År   |
|-----------------------|---------------|------|
| Inderøy_S - suppl2017 | Norconsult AS | 2020 |

## Radon

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

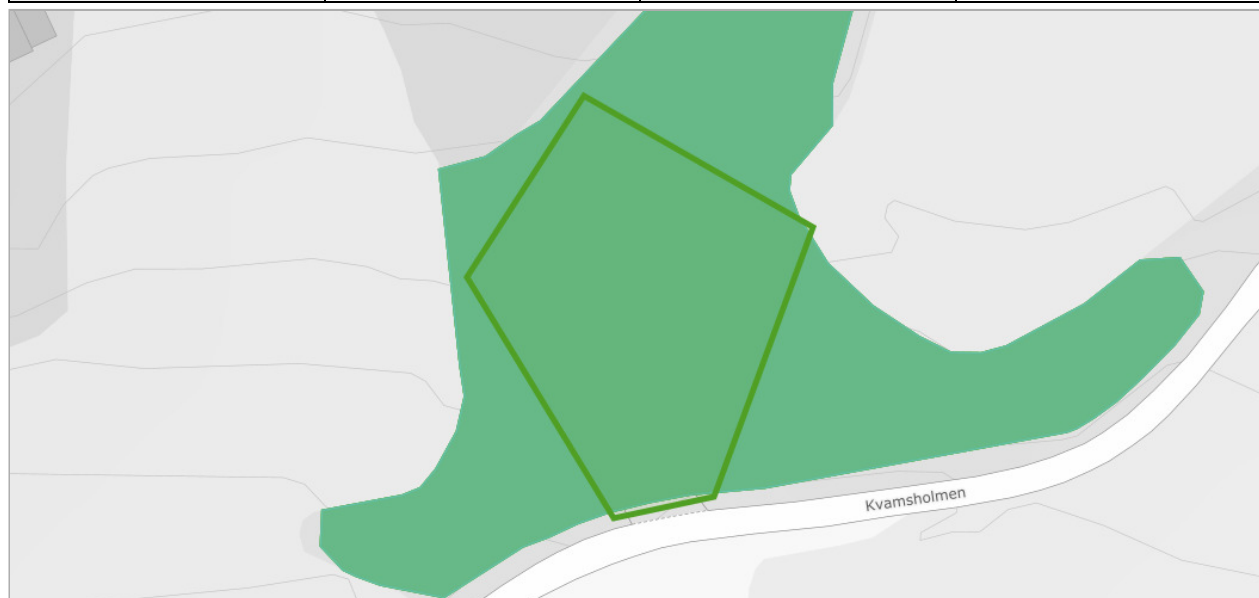
| Radon aktsomhetsområde |
|------------------------|
| Usikker                |
| Moderat til lav        |

### Objekter

| Aktsomhetsgrad  |
|-----------------|
| Moderat til lav |

## SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

|       |       |         |            |
|-------|-------|---------|------------|
| Kilde | Nibio | Versjon | 30.07.2025 |
|-------|-------|---------|------------|



### Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

### Tegnforklaring

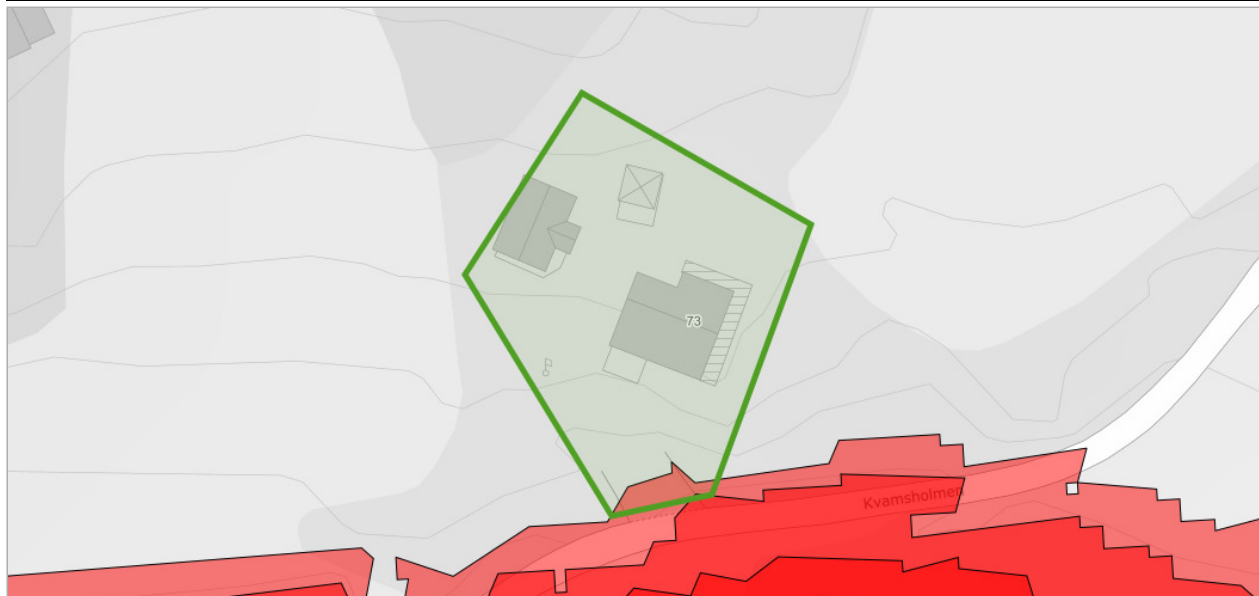
|                               |
|-------------------------------|
| Biomasse - overjordisk masse  |
| 20 - 30 t/daa                 |
| Biomasse - underjordisk masse |
| 0 - 10 t/daa                  |
| Bonitet furu                  |
| B14                           |
| Bonitet gran                  |
| B14                           |
| Bonitet lauv                  |
| B14                           |
| Høyde                         |
| 80 - 100 dm                   |
| Treslag sammenstilt           |
| Lauvdominert                  |
| Volum med bark                |
| 30 - 40 t/daa                 |
| Volum uten bark               |
| 20 - 30 t/daa                 |

### Objekter

| Biomasse overjordisk | Biomasse underjordisk | Bonitet furu | Bonitet gran | Bonitet lauv | Fjernmaalingsår | Middelhøyde | Treslag sammenstilt | Statusid   | Volum med bark | Volum uten bark |
|----------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|-------------|---------------------|------------|----------------|-----------------|
| 28                   | 10                    | 12           | 13           | 13           | 2019            | 95          | 5                   | TRL_2019_0 | 37             | 29              |

## Stormflo

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 09.02.2025 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentakintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

### 2100 - Øvre estimat

| Vannstand over nn2000 (Normalnull) |
|------------------------------------|
| 390                                |

### 2150 - Øvre estimat

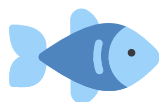
| Vannstand over nn2000 (Normalnull) |
|------------------------------------|
| 430                                |

# Nabolagsprofil

Kvamsholmen 73

## Avstand til sjø

41 m



## Offentlig transport

|                                 |            |              |
|---------------------------------|------------|--------------|
| ✈ Trondheim Værnes              | 1 t 16 min | 🚗            |
| 🚆 Røra stasjon<br>Linje R70     | 15 min     | 🚗<br>13.9 km |
| 🚆 Sparbu stasjon<br>Linje R70   | 20 min     | 🚗<br>20 km   |
| 🚆 Kvamsskogen<br>Linje 455, 723 | 17 min     | 🚶<br>1.5 km  |
| 🚆 Røvika<br>Linje 455, 723      | 3 min      | 🚗<br>2.2 km  |

## Avstand til byer

|            |            |   |
|------------|------------|---|
| Verdalsøra | 26 min     | 🚗 |
| Steinkjer  | 28 min     | 🚗 |
| Trondheim  | 1 t 43 min | 🚗 |

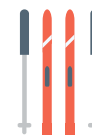
## Ladepunkt for el-bil

|                      |       |   |
|----------------------|-------|---|
| 🚗 EVBox Skogvegen 4  | 6 min | 🚗 |
| 🚗 Coop Extra Inderøy | 7 min | 🚗 |

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 664 m
- 34 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Heggessåsen alpinbakke
- Kjøretid: 32 min
- Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

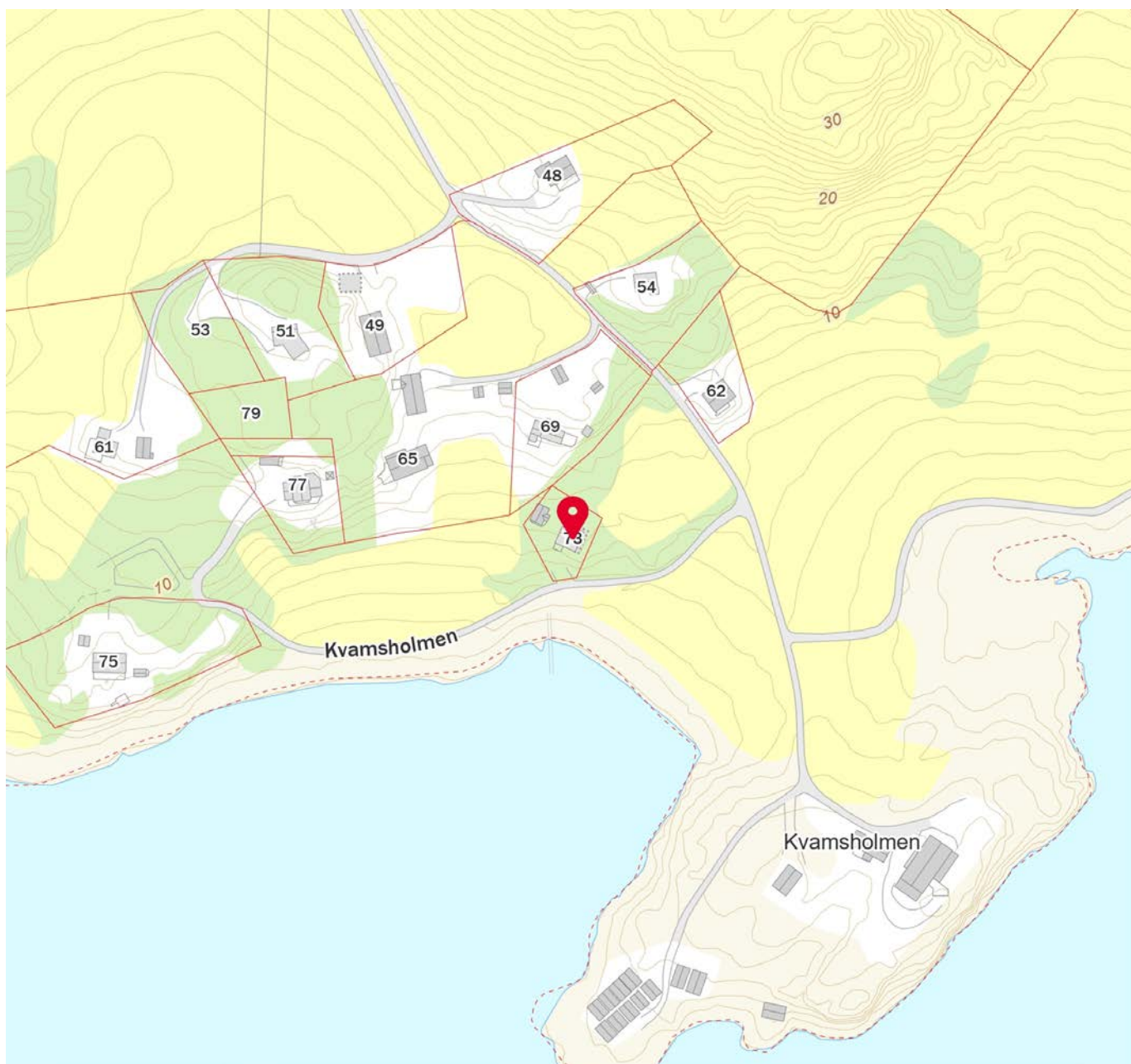
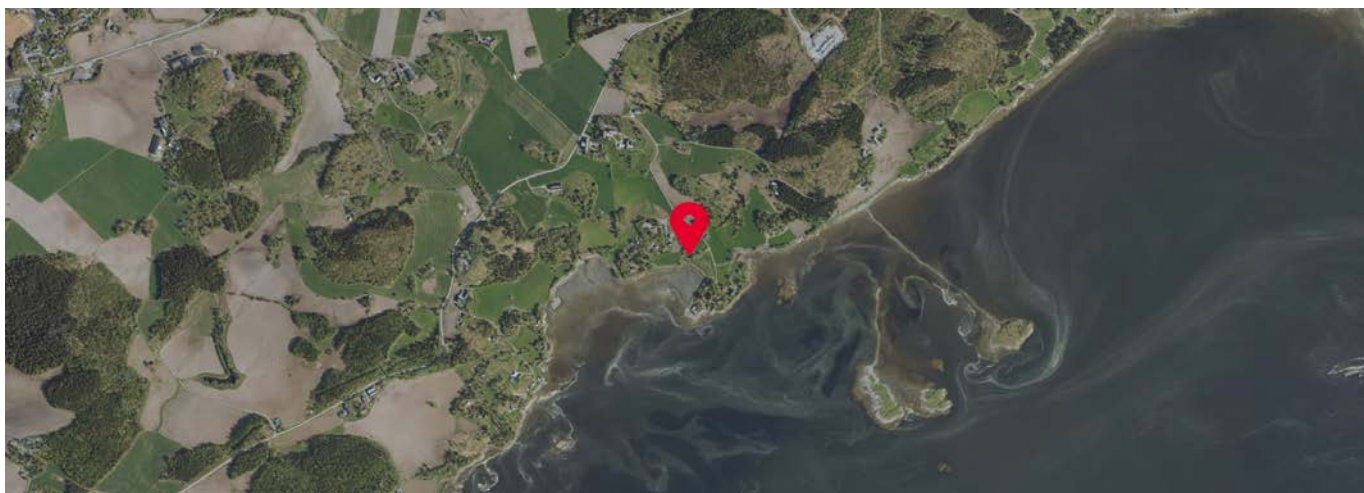
|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| Stiklestad Golfklubb      | 23 min | 🚗 |
| Sandslia ridesenter       | 28 min | 🚗 |
| Dampsaga Bad og Kulturhus | 29 min | 🚗 |
| Bowling 1 Steinkjer       | 29 min | 🚗 |

## Sport

|                                          |        |             |
|------------------------------------------|--------|-------------|
| ⚽ Øvre Kvamsgrenda balløkke<br>Ballspill | 4 min  | 🚗<br>2.3 km |
| ⚽ Rostadbingen<br>Ballspill              | 4 min  | 🚗<br>2.8 km |
| 🏊 Fresk Treningssenter                   | 7 min  | 🚗           |
| 🏊 Sprek Treningssenter                   | 25 min | 🚗           |

## Dagligvare

|                                               |       |             |
|-----------------------------------------------|-------|-------------|
| Coop Extra Inderøy<br>Post i butikk, PostNord | 7 min | 🚗<br>6.3 km |
| Rema 1000 Inderøy<br>PostNord                 | 8 min | 🚗<br>6.7 km |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kvamsholmen 73  
7670 INDERØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre