

An aerial photograph of a residential area in Inderøy, Norway, during winter. The houses are covered in snow, and the surrounding landscape is a mix of evergreen and bare deciduous trees. In the background, a large blue fjord stretches across the valley, with snow-covered hills and mountains in the distance under a clear blue sky.

aktiv.

Årfallvegen 50, 7670 INDERØY

**Inderøy/Straumen - Småbruk med sentral beliggenhet. Fjøs med dbl. garasje. 4 soverom. Utsikt mot Straumen og fjorden.**



Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 023 740,-  
**Selger:** Marit Solberg  
Kjersti Solberg Damsker

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1949  
**BRA-i/BRA Total** 282/497 kvm  
**Tomtstr.:** 19434.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 133, bnr. 3  
**Oppdragsnr.:** 1708240329

# Inderøy/Straumen. Småbruk med sentral beliggenhet. Fjøs med dbl.garasje. 4 soverom.

Velkommen til Årfallvegen 50.

Småbruk nærmest i sentrum av Inderøy. Kort veg til barnehage og skoler. Gangavstand til sentrum med et godt utvalg av forskjellige butikker og utsalgssteder.

Eiendommen inneholder:

1. etasje: Gang, 2 kjøkken, vindfang, 2 stuer, soverom og bad.

Loft: Arbeidsrom/mellomgang, bad, 3 soverom og 2 kott.

Kjeller: Trapperom, 3 boder, vaskekjeller og gang.

Stabbur: Bod.

Uthus/garasje: 1. etasje: Boder og verksted. Garasje.

Låve: Disp.rom via låvebru.

Dyrkamark er utleid til 2027.

Velkommen på visning!



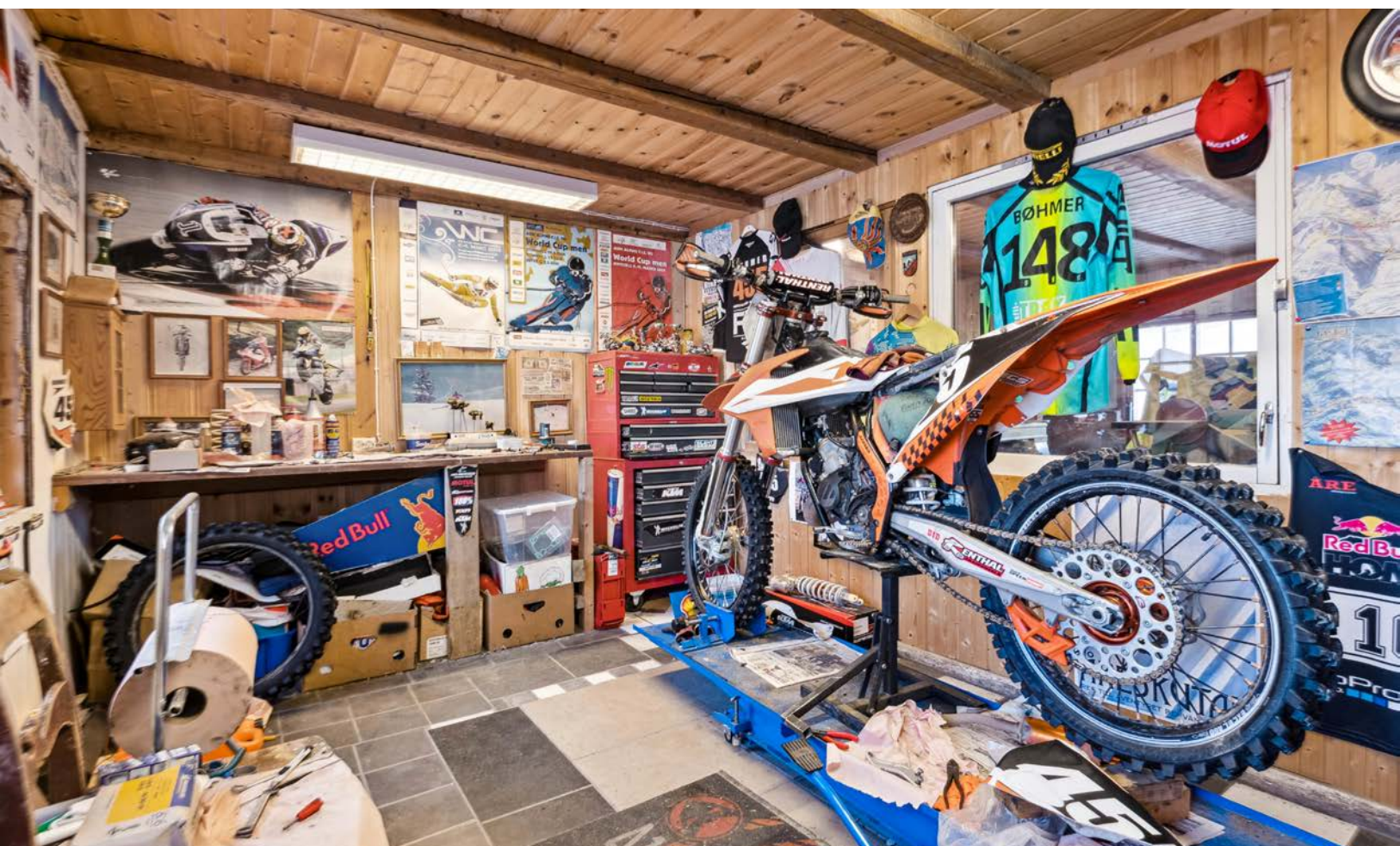
# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	16
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	75
Energiattest .....	78
Nabolagsprofil .....	85
Gårdskart fra Nibio .....	87
Matrikkelrapport .....	88
Byggesøknader og tegninger fra kommunen .....	94
Planopplysninger .....	102
Feierapport .....	108
Kommunale avgifter .....	111
Renovasjon .....	112
Tinglyste forhold .....	113
Boligmappa .....	118
Budskjema .....	128



























# Om eiendommen

## Om boligen

Areal

BPA-i 200 m<sup>2</sup>

BPA-e 215 m<sup>2</sup>

BPA totalt 417 m<sup>2</sup>

TBA 45 m<sup>2</sup>

Bolig

Bruktareal forbeholdt på etasje

Kjeller

BPA-i 63 m<sup>2</sup>

1. etasje

BPA-i 120 m<sup>2</sup>

2. etasje

BPA-i 91 m<sup>2</sup>

TBA forbeholdt på etasje

1. etasje

41 m<sup>2</sup>

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

Støtter

Bruktareal forbeholdt på etasje

1. etasje

BPA-e 7 m<sup>2</sup> bod

Uthvst/Garasje

Bruktareal forbeholdt på etasje



1. etasje

804= 117 m<sup>2</sup> Boder og reksted og garasje

2. etasje

804= 91 m<sup>2</sup> Løve

#### Tekstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer i denne boligen er varsikelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innebygging av rom/bygningskonstruksjoner. Arealer er fastsatt utvært og sjikjonsmessig.

Luftmingsmåling i kjeller, tilfelle målinger viser trett ned mot 1,9 meter. Hele kjellerplanet er medregnet, men lokale ijertheter kan medføre områder som ikke er målestilig.

Luvlighet

Etebilig

Det foreligger godkjerte og byggenedte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar

Minde endringer av 1. etasje og kjeller. Dette som flytting av noen dører og etablering av loft.

Ingen tegninger av kjeller foreligger.

Stabur

Det foreligger ikke tegninger.

Utus/Garasje

Det foreligger godkjerte og byggenedte tegninger, som stemmer med dogens bruk.

Kommentar

Kun enkelte skisser, ingen tegninger som viser rominndeling mm.

Tomttype

Eiet

Tomtetsporelse

19404,3 m<sup>2</sup>

Tomtetskrivebete

Eiertomt på ca. 19 dea. Av disse utgjør dykket mark ca. 121 dea, sloug ca. 39 dea, tun og annet areal ca. 34 dea.

Arealer er hentet fra vedlagte påbidskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealopmåling (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangler/grenser avvikende grenser og/eller arealavvik kan derfor ikke påberopes.

#### Beliggenhet

Eierdommen ligger fint til i Røsetberga, ca 1 km fra Straumen sentrum. Det er umiddelbar nærhet til barnehage, barneskole, ungdom og videregående skole. Gangsykkelsforbindelse til sentrum. I sentrum av Straumen finner man mange spennende butikker deriblant bakeri, vinmonopoli, sikkerhetslig, dagligvare m.m.

Kort veg til kommunens populære badestrand på Sandstrand.

Man kan også følge den "Syltre omveg", der man har tilgang til mange flotte gårdsutvikler, overnattings og spiseplasser.

Reitt og sløtt ei velfungerende og etterspurt boligområde.

#### Adkomst

Fra Stenligger. Passer igjennom 30 sone, og ta til venstre inn mot Røsetberga. Ta deretter til venstre inn i Årfallvegen, og du får eierdommen på din venstre side etter barnehagen. Det vil bli sikket ved fellesvisninger.

#### Beliggenhet

Stråbruket ligger i et godt utbyggt boligområde med småhus, villa og landbruksseierdommer.

#### Barnehage/Skole/Fritid

##### Barnehager

Saksåug barnehage (0-5 år) 0,1 km

Eieningskogen naturbarnehage (0-5 år) 0,6 km

##### Skoler

Saksåug skole (-7 kl) 0,9 km

Indevry ungdomsskole (8-10 kl) 0,7 km

Indevry videregående skole 0,7 km

#### Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

#### Type takt

Tilstandsrapport

#### Byggenåle

Bygging på en etasje-pluss loft og kjeller. Byggingen har grunnmur av betong/ spærmer og betongstein. Utbygging av tekonstruksjoner utendørs leddet med tømmerensveisbetong. Spærretek med salubalform.

#### Stabur

Staburet har tre gul, fundamentet på pliser. Vegghuskuljon av tomme utvendig kledd med tommersmåskleining. Taket er et sabbu, snødekt ved besting. Vinduer i yttervegg, plassbygd dør i gul. Staburet er ikke tilstandsurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler. Alderskategorien er i trevirke. Snødekt takning og tak, ikke kontrollert. En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

#### Uthus/garasje

Garasjen/ Uthuset har støpte purl og dekk av trevirke. Vegghuskuljon av trevirke, utvendig kledd med trekleining.

Taket er et sabbu, snødekt. Vippesporer til garasje. Vinduer i yttervegger. Plassbygd dører/ porter. Liten kjøler under dekk av uthuset. Uthuset er oppdelt i flere rom, brukes som verksted og veskjul. Låst med låse som dannet et større lagrom. Uthus/ Garasjen er ikke tilstandsurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler. Snødekt takning og tak, ikke besiktiget. Påbeskader i trevirke. En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst.Mt AS v/Sven Hållan Iversen, dateret 08.01.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssed henvises til henholdsvis Tilstandsrapport

#### Innhold

##### Bolig

##### 1. etasje

Gang, 2 kjøkken, vindfang, 2 stuer, soverom og bad.

##### Loft

Arbeidsrom/mellomgang, bad, 3 soverom og 2 kott.

##### Kjøler

Trappesrom, 3 boder, veskjøppler og gang.

#### Stabur

##### Bod

#### Uthus/garasje

1. etasje Bodet og verksted. Garasje.

##### Låse

#### Standard

Eierdommen er gjennomgått av en bygningssjef og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nærmere informasjon om forhold som har fått TD 2 og TG 3.

Forhold som har fått TDC

Taktekning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Luft

Taket er tekket med takstein, uljønt alder. Det er byggeskilt et tillegg i 1991, takking kan stamme fra denne perioden. Bemerkes om at takking er beskjettet fra bakkenå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på underetak.

Taktekning er svakt, alder eller materiale er uljønt og derfor ikke nærmere vurdert.

Avskallinger og slitasjer på vindskier.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelse av taktekning når taket er sponitt.

Takkonstruksjon/Luft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekning

Kalttakkonstruksjon i sakkform, oppført med plassbygde sperre, isolert i underparten mot luftet, med mineralull og lufteispon. Undertak av bord og spon. Adkomst til kaldluft via luke med rettrekkbar stige. Åpning i vegg leder inn til fløyegget.

Vurdering av avvik

Det er avvik

Del av konstruksjonen danner skjevingning mot luftet, lukket konstruksjon uten mulighet for tilstrekkelig kontroll.

Stedvis lite lufting ned til langs sett, øker faren for kondensering. En del lukkemerke på sperre og undertak. Vikende rundt gjennomføringer og ut mot gavvegg, ingen vindsperrer i gavler tak kledning. Spon inn langs monnet og i parker. Ikke tett yttervegg og underetak. Piggmålinger rundt piper og monnet viser over 24 %, dette er fuldig trevirkte. Spor etter mus. Luke i takoverbygg over aksen, ikke åpnet ned befaring.

Konsekvens/tiltak

Tiltak

Nærmere undersøkelser og tiltak i utbedringer må påregnes.

Vinduer

Bygningen har tre vinduer med klibbet glass. Tillegg er det vinduer med isolerglass fra 1991. Enkelte vinduer med isolerglass i kjeller, vinduer med enkelt glass fra byggetid eller.

Vurdering av avvik

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert lukkemerke/målingsavskallinger i vinduskarmen. Værstisser med avskallinger. Urette påkninger rundt vindu på soverom 2. etasje, spon inn som ligger på tringer. Sprekk i et vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må smitas ut.

Vinduer-2

Takvinduer på loftet.

Vurdering av avvik

Det er avvik

Mye snø over vinduer ved beifang. Ikke mulig med tilsvarende kontroll. Fuktmerker og avskallinger i rammer/vinger rundt takvinduer.

Konservens tiltak

Tiltak

Nærmere kontroll når snø er fint av taket. Løpende vedlikehold må påregnes.

Dører

Utskiftende ytterdører uten glass til vindfang og gang. Balkongdører på stue med kyllingglass.

Vurdering av avvik

Det er avvik

Ytterdør tar i kam/terskel og har behov for justeringer. Dørene har en del hakk og sår, med brukstilpasning.

Uttett ytterdør, kaldnes må påregnes. Løs pakning på balkongdør. Optifaset linje med målingsavskallinger i uventing brytning på balkongdør, anbrøtning til fureslipp.

Konservens tiltak

Tiltak

Vedlikehold og utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Alten fundamentert med støppestolper, oppbygd med et trebjelkelag og støppestolper av terrassebord.

Reklivet av treverk

Vurdering av avvik

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere undersøkt.

Reklivet er for langt i forhold til dagers krav til rekkevidde.

Konstruksjonene har sløpetheter.

Næse byggingssaker, slik som rekkevidde og trapper osv. vil den byggingssakkyndige vurdere opp mot dagers regelverk.

Efter dagers regelverk vil disse kunne bli TC 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

Konservens tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke krav om utbedring av rekkevidde opp til dagers forskriftskrav.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Innendø

Overflater:

Gulv: Lakkert tregul, beleg, laminert, teppegulv og betong

Vegger: Malt panel, malte plater, våtromsplater, stive, MDF, plater, nupanel, panel og mur.

Himlinger: Himlingsplater, panel, møbelsjapp og stubblott

Vurdering av avvik:

Det er avvik

Normale arbeids- og brukssituasjoner som må kunne forventes etter daglig bruk over tid. En god del aldernde overflater med aldernde situasjon. Skader i teppegulv. Gålejer som fra byggeåret.

Konservens tiltak

Tilbak

Løpende vedlikehold og renovering

Etsjeskillegulv mot grunn:

Etsjeskille er av tresjeteleg

Vurdering av avvik:

Det er målt høydesjelle på mellom 15-20 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 sjv med bakgrunn i standardens krav til polygjerte målesnivå. Lokale sliperheter og ujevnheter.

Konservens tiltak

For å få tilstandsgrad 1 eller 1 må høydesjelle rettes opp. Værslgere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konservens tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under terreng

Pointet må sees i sammenheng med "Dovrening"

Fritt eksponerte grunnmur og gulv. Subblott av trevirke i himlinger.

Vurdering av avvik:

Det er avvik

Ved slik med kapasitiv funksjonsindikator de det registrert forhøyet fuktverdier på fritt eksponerte muregger og gulv.

På den tiden huset ble bygget, var det ikke vanlig med fuktisolering mot grunn. Jordfukt vil derfor trenge fritt.

Konservens tiltak: Fuktisolering kan tyde på lekkasjer gjennom kapillærtrykte sjikt på utsiden av veggene. Manglende fuktisolering eller gjennomde dremsmasser og tett dremseløsing kan gi fuktskader på store deler av veggene. Symptomer er saltutslag

avvikling og klæres på nedre delen av veggen. Fuktskader nedest på veggen kan også skyldes kapillærtransport av fukt gjennom fundament som står i kontakt med fuktig byggegrunn.

Peggrådinge i himlinger viser 17 % fuktighet.

Konservens tiltak

Tiltak

Tiltak mot fukt, unngå lagring av fukt omringt utstyr.

Kryppløser

Det er tre stykk kryppløser med tilkomst via vindu og åpning i grunnmur i kjøle.

Vedre er det utvendig tilkomst til et kryprom. Kryppløseren har 1 kammer hver.

Subbitert av trebort og asbestplater.

Vurdering av avvik

Det er avvik

Vet tilfellig kontroll, er vektprosent fukt i subbitert målt til 18-19 %.

Peggrådinge viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

17,21% Fare for utvikling av sopp og råte.

Synlig omleg på grunnmur i kryppløser.

Trevirke med råskader er registrert liggende på terreng i kryppløseren.

Det arbeides og fjernes all organisk materiale og ryddes opp i rommet.

Mengde til utlufting av kryppløser.

Wie lagt ut påst på terraget.

Eneritt som inneholder asbest ligger i kryprommet med utvendig tilkomst.

Leser subbitertplater med bitertlag isolasjon.

Kryppløser er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beslektet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jernfukt transport fra grunnen.

Kryppløser har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Konservens tiltak

Tiltak

Jevnlig oppfølging. Fjerne all organisk materiale, legge ut påst. Bedre luftingen.

Innvendige trapper

Balgene har falt og målt tretepp opp til loftet.

Vurdering av avvik

Åpninger i rekkvekk er store enn dagens forskriftskrav til rekkvekk i trapper.

Det mangler håndtøyer på vegg i trappeløpet.

Rekkvekkstøper er under dagens forskriftskrav til rekkvekk i trapper.

Konservens tiltak

Håndtøyer blir monteres, men det var ikke krav på byggesaksnummeret.

Rekkvekket er såpass langt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales øking av høyde.

Innenligge dører:

Fineste dører, enkelte senere oppmalt. Innenligge dører av profilerte furudører. Følert lettør til bad på treflet fra soverom. Tre dører i kjøler.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som viser at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Altså og bruksskader. Sår og striper.

Konservens tiltak:

Enkelte dører må justeres. Vedlikehold.

Loft, bad - Overflater vegger og himling:

Panel på vegger:

Vurdering av avvik:

Det er uegnede materialer i visjoner

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Konservens tiltak:

Ueguede materialer må fukteskyttes/utskiftes.

Overflater gulv:

Gulvet har vinylbelegg

Vurdering av avvik:

Det er avvik

Lite til ingen fall på gulv mot sluk. Ujænt gulv og fallforhold

Konservens tiltak:

Tiltak:

Fortsatt bruk av tett kabinett og jernlagers av sluk. Ved renovering må fall/overenningshøyde etableres iht. gjeldende krav og forskrifter.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plasssluk og syntet vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forment brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk

Mangler sluser i klemning til sluk, fare for utløstete. Belegg er skiftet, uljett når. Dette

belegget er ikke lagt opp og bakt veggpanel. Stedvis løst. Noe utdagsmessig sveising av

oppsett.

Konservens tiltak:

Andre tiltak:

Fortsatt bruk av tett kabinett og jernlagers rengjøring av sluk. Skal badet tilfredsille

dagens krav og sluse med lekkasjer må renovering utføres. Oppbygging gir fare for

skjulte skader. Kontroll av sluk, med utbedringer.

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er avvik

Eldre servantrimning med situasjoner. Fullskadet i bumpplate.



Konsekvens tilbak

Tilbak

Vedlikehold/ utsifring

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering

Vording av anvik

Rommet har kun naturlig ventilasjon

Varmet mangler tilfutsventilering, f.eks. spjeltventil ved dør

Konsekvens tilbak

Elektrisk antekvisvifte bør monteres for å lukke anviket. Det bør etablers

tilfresstillende tilutt til vårom f.eks. luftepute ved dør e.l.

1. etasje kjøkken 2 - Overflater og innredninger

Kjøkken i tilbygget er av eldre dato. Kjøkkeninnredning med holter, sking og glatte

fronter. Benkeplater med vesk

Arsett plass for komfyr og et kjøleskap.

Vording av anvik

Det er anvik

Falkskader med swelling i fronter til oppvesking og hjerneskap. Føllesopp på noen

fronter

Sj og enkelte løse fronter. Swelling i underside benkeplate

Konsekvens tilbak

Tilbak

Utsifring/ renovering må påregnes

1. etasje kjøkken 2 - Antek

Mekanisk antek over kjøleplate. Enkel test med papprak viser antek fra vifte

Vording av anvik

Det er anvik

Ende vifte, uljert restbeveid

Konsekvens tilbak

Tilbak

Utsifring må påregnes

Tekniske installasjoner

Vanninger

Sjnlq del av vanninntak i kjeller, sjnlq innvendige vannledninger i kobbet/gull og noe

plast. Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Vording av anvik

Vording er basert på alder. Tilstandsgrad 2 (sj med bakgrunn i at mer enn halvparten

av forventet brukstid for skjulte materialer er passert). Det er nå ingen symptomer på

funksjonssvikt, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonklusjon.

Sjnlq vannledninger i krykkjeller/oppvarmet kjellerdele er ikke isolert.

Fase for frøst/kondensering, isolering bør utføres.

Wie tettest mellom fornr og vannrør oppussingsbank på kjøkken i hoveddel. Bør tettes.

Det er Wie påvist tegn på at det er monteret lekkasjeteleaksjon ved oppussingsbank i oppussingskum på kjøkken i hoveddel, dette er et krav på kjøkkenet ut fra alder. Bør etableres.

Konservens tiltak:

Det er Wie behov for utbedrings tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Aldørspor:

Det er aldørspor av plast og støpselm.

Vurdering av avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsrapport 2 gir med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte mangel er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsnedsettelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Rastl avløp av støpselm.

Konservens tiltak:

Det er Wie behov for utbedrings tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konservens tiltak:

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

Varmesentral:

Luft til luft varmpumpe etablert på stue.

Vurdering av avvik:

Det er avvik.

Ukjent alder og om service er utført.

Konservens tiltak:

Tiltak:

Kontroll av pumpen.

Varmtannstank:

Varmtannstanker er plassert i kjøle, denne nummer 190 liter og er fra 2015.

Vurdering av avvik:

Det er Wie påvist tilfredsstillende tilkobling av varmtannstank til gulvende forslutt.

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

#### Konsekvens tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende e-fikking etter gjeldende forskrift.

#### Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til anordningslova (byggesaksloven) § 2-10 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale e-løp) eller registrert elektrikerkomité, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsrapporten er vurderet ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Her derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrikerkomité. Slingskap er plassert i kjeller og på loftet.

Skapene inneholder automatsikringer.

Måler på loftet.

Ikke tett innpakning i skap.

Aldrende opplegg i flere rom.

#### Tørmetilhold - Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Et drenering er viktig for bygget/et eldre dato. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masse begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt tpe materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masse. Det er ikke observert bruk av grunnmursplatt. Mye snø mm mot grunnmur ved beiring. Ikke tilstrekkelig kontrollert.

Vurdering av avvik

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskåret. Utbyg ved fuktisk i kjeller.

#### Konsekvens tiltak

Tiltak for redusering av luftfuktighet kan ikke utelukkes.

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

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong sporene med gråstein. Ringmur av betongstein. Trolig stoppe fundamenter.

Vurdering av avvik

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

#### Konsekvens tiltak

Andre tiltak

Upende observasjoner, videre utvikling i negativ retning vil kreve tiltak.

Utenvidge vann- og avløpsledninger.

Det er ikke foresatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger, ledningsanlegg under bolig, eller utenvidge ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpskobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husegg og frem i o.m. anledning på offentlig ledning.

Vurdering av avvik

Det er avvik

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

Konsekvens tiltak

Tiltak

Jærlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og anvenning fra avløp.

Oljetank

Reg. spør etter tidligere oljefylling. Ukjent om det ligger nedgravd oljetank på eierdommen.

Vurdering av avvik

Det er avvik

Det er i forskriftene fastsatt krav om kontroll av oljetanker. Det er eiers ansvar å sørge for at det blir gjennomført.

For tanker som tas ut av bruk skal påfyllingsnr låses eller forsegles, og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Det skal aldri være innhold i tank som ikke er i bruk. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og paraffin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene biomasser som sand, gnis eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

Konsekvens tiltak

Tiltak

Nei mere undersøkelser.

Forhold som har fått TEG

Nettopp og beslag

Takrenner og nedløp er av stål/ sink. Tak, renner, nedløpsrør og talleslag, er uordnet fra balkeniiv. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Innmurt forbeslag.

etablert rundt pipen. Last opplagt takstige, med mørebøyler. Ikke montert svofangere på hele taket.

Vurdering av anvik

Mer enn halvparten av forment brukstil er passert på renner/hedop/beleg.

Tak som har helling (jansett hellingsspeid), skal ha festmontert støpe betong pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Takstige av tre, eller takstige som er festet med bøyler over møret eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Konservens tiltak

Overvak tilstanden jevnlig. For å få tilstandsrapport eller 1 må beslag/renner/hedop skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mye snø i renner, ikke tilstrekkelig vurdert. Det må monteres nye takstige. Svoftangere anbefales etablert til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ulikt utførelse.

Fasade/kledning har stående bordkledning

Vurdering av anvik

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

Overdige omringsbord er satt tett ned på belegg rundt vinduer, reduserer levetiden.

Tilstandsrapport for innelygte konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

Sprett råte i kledning, anskallinger.

Åpent inn i yttervegg under altan, blottlagt isolasjon og åbeskader i bjørnsnil.

Konservens tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Kontroll og utbedringer av åbeskadede områder må utføres, fare for skjulte skader.

Estimat, gjelder kun lokal utbedring av regjestrer områder med råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - 2

Utadskjermte 2-føyet balkongdør fra soverom på loftet.

Vurdering av anvik

Det er anvik

Påkjent balkongdør med åbeskader.

Konservens tiltak

Tiltak

Utskifting

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utbygget balkong ut fra soverom på loftet. Rekkverk av trevirke.

Vording av anvik

Balkonger/terasse er snubelt og derfor ikke rammes vurdert.

Det er påvist fuk-/fuktbeskader i konstruksjonen.

Konsekvens tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terasse råd den er svofin

Råtebeskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Pipe og ildsted

Bulgen har to teglsteinrør. Sotluke er plassert i kjeller. Bulgen har installert to vedovner og en åpen peis.

Vording av anvik

Det foreligger fjongsbrot på pipe fra brann/feiertilsyn. Sprekk i ovner. Mangler idfets plate fram luke på kjellert.

Trolig kløkkeløst inn i pipe på motkottet, ikke godkjert løsning. Lus puss og fuge.

Konsekvens tiltak

Pipe kan ikke brukes for den er utbedret forskriftsmessig. Utbedring av ovner og reibedling av pipe må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innendige trapper - 2

Bulgen har trestapp til kjeller.

Vording av anvik

Det er ikke montert rellekk.

Det mangler håndtøyer på vegg i trappeløpet.

Konsekvens tiltak

Håndtøyer blir morteres, men det var ikke krav på byggespørsmålet.

Rellekk må monteres for å lukke anviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vårom kjeller - veslekjeller generell

Actual byggeskilt er byggeskilt fra år 1997. Enkel veslekjeller som fremstår som fra byggeåret. Støpt gull og vegger. Himling med støbbitt. Skapejernskilt i gull.

Vording av anvik

Vårommet må oppgraderes for å tilde normal bruk etter dagens krav.

Saltutslag og avskalinger på vegger/ gull.

Utslag ved fuktstikk som i kjeller forvning.

Etter skul med rustdannelse.

Konsekvens tiltak

Andre tiltak

Om rommet skal tilfredsstillende dagens krav som et vårom må renovering påregnes.

Et utvortsett vannutstrømning vil kunne føre til fuktbeskader.

Estimat: kjeller kun enkel oppgradering.

Det er ikke hensyntatt gulvvarme, flis etc.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. etasje bad - generell

Actual byggeskisse er byggeskisser fra år 1997. Badet er av eldre dato, skiltet belegg. Gulv er belegget med belegg, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater. Innredet med et gulvmontert WC, servantrinnebening og dusjbjelke med forheng. Naturlig porselene, ingen flis. Plastskål i gulv.

Vandring av avvik

Våtrommet må oppgraderes for å tilde normal bruk etter dagens krav

Fuktiskader i veggplater med svelinger. Plater er under forvning.

Fuktiskader i himling.

Fuktiskader i servantrinnebening.

Ingen utslipp ved luftmålinger.

Belegg er ikke lagt opp og bak veggplater, ikke overlapp opp bak plater. Skadet i løst belegg med buler.

Konservens tiltak

Våtrommet må utredningsvis. Alle forhold med tettsjikt, utskure, slik m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tiltaksgrader er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS600. 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

veileiding eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Løsløst

Erebolig

Det foreligger opplysnings- og byggenedte tegninger, men det er avvik fra f.eks. Minde endringer av 1. etasje og loftet. Dette som flytting av noen dører og etablering av kutt. Ingen tegninger av kjeller foreligger.

Stabur

Det foreligger ikke tegninger

Uttus/Garasje

Det foreligger opplysnings- og byggenedte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kun enkelte sluser, ingen tegninger som viser rominndeling mm.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS i Skan Hallen  
Hvesen, datert 24.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningseid  
henvises til hennte Tilstandsrapport

#### Innbo og løsøre

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

#### Hiltewarer

Kun hiltewarer som er spesifikt angitt i salgsoppaven, følger med. Dette gjelder  
vanligvis av om hilteware(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

Av oppgraderinger utført, er følgende registrert ved befaringen:

- Tjyklest i hoveddø.
- Montert luft til luft varmepumpe.
- Skiftet varmebrennstoff.

Pressees om at dette er registrerte forhold ved befaringen og er ikke nærmere  
undersøkt. (Ingen tilstande som kan  
behandle årsak).

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS i Skan Hallen  
Hvesen, datert 24.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningseid  
henvises til hennte Tilstandsrapport

#### Parkering

På egen garbsplass og i garasje.

#### Diverse

Dyrket jord er utleiet med leiepakt fra 2017-2027 med leiepris på kr. 2.000,- pr  
år. Kløpper(e) blir inn i leieavtalen ved overtakelse av eiendommen. Kjøper må selv ta  
kontakt med leietaker og avklare kontrakt og øvrige opplysning. Leieinntekten for  
2025 tilfaller selger.

Hj. Tjølkelking har slutt hatt i løypa over eiendommen. Denne rettighet har ikke  
vært benyttet på mange år. Både kurs har ved enkelte anledninger lagt spor der på  
vinters tid. Banebeger har også ved forespørsel fått lov til å bruke marka til  
aktiviteter.

Selger har ikke foretatt grunnundersøkelser på eiendommen og har ingen kunnskap  
rundt eventuelle forurensninger, kulturminner, radon, kvikkleireforekomster m.m.



Kjøpes risiko og ansvar:

Areal: Salgsoppavnen er knyttet til tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BPA (brukareal), som deles i underkategoriene BPA-i (areal i innetor boenheten), BPA-e (areal utenfor boenheten) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar hvor adkomsten er utenfor boenheten, og BPA-b (areal av innplassert bekløst, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eierdommens salgssum bli meddelede som en måtte etterspørre denne. Eierdommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke betodd eierdommen og har ingen kunnskap vedvarende eierdommen og eierdommens beaktelighet utover det som her fremgår av salgsoppavnen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det er avvik registrert på tilsyn for pipe/ildsted 02.01.2025, se pkt. offentliggjette pålegg.

Desom det er rom i boligen som ikke har rego-/festruterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Takstmann opplyser at det er registrert spor etter tidligere oljefyring. Det er meglerlig kjent om det fortsatt finnes søy en nedgravd oljetank på tomten. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Som en følge av Stortingets klimalov fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank (parafintank) må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/syles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.zsnoa.no](http://www.zsnoa.no)

### Eneøyekarakter

G

### Eneøyflate

Gul

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimåle boligen og fremskaffe en energipåttell. Undertal gjelder blant annet for frittsidebol bygninger med brukareal på mindre enn 70 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energipåttell og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energinet.no](http://www.energinet.no). Dersom eier har energimålet boligen til komplett energipåttell fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

Totalt prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 10 075

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift og eiendomsskatt. Ferie- og tilsynsavgift kommer tillegg med ca. kr. 89,- pr år. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 6 052

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 795 675

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 102 690

Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet klommurde angifen påligger kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensle, forsikring, innvedtjultenndy vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### Tilbud finansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 183, bruksnummer 6 i Indreøy kommune.

### Offentligrettslig pålegg

Iksted som er registrert på skorstein sørøst.

Kabben 220 og åpen peis på stua, og Jutul 600 på loftstua

Iksted som er registrert på skorstein nordøst.

Willing World i bakke i Iksted på stua

State flygt. 03.01.25 Neste flygt. 2028

Avvik som er registrert - nordøst skorstein - vedlagt fyringsforbud.

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsbelegget. (f. Forskrift om beaufordbygging § 6. Beskrivelse av avvik. Skorsteiene er sprukket på kaddot ved feilbule og ventilasjonsrør som er montert i røyk kanal. Mulig lekkasje mellom røyk og luft kanal i skorstein.

Dette avviket førte til fyringsforbud.

2. Skorstein er ikke oppført i teid med forskrift oppstillingsvilkår. (f. Forskrift om beaufordbygging § 6. Beskrivelse av avvik. På kaddot er det montert et ståbor (luting klakk) i røyk laget på skorsteiene. Dette kan ved en sotrasem og bransprengning til byggingsskade.

Dette avviket førte til fyringsforbud.

3. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsbelegget. (f. Forskrift om beaufordbygging § 6. Beskrivelse av avvik. Det mangler låserør på plate på gulv i skorsteiens bredde og minst 30 cm foran feilbule på kaddot.

4. Skorstein er ikke oppført i teid med forskrift oppstillingsvilkår. (f. Forskrift om beaufordbygging § 6. Beskrivelse av avvik. Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side på kjøkken i første etasje med overskap og stue. Kledning med strekkstivle eller overflater som gjør det vanskelig å oppdage sprekker eller skader kan ikke nyttes. På kjøkken er det hullromslig bak stue. I andre etasje på bad er skorstein kledd med beordret materiale på 2 sider, en halvsteins teglskorsteinen skal være synlig for kontroll

og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Skorsteinen som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotkam og bremsesprengning til bygningssiden.

5. Ikke tilfellestilvendte adkomst for feing og olje, jf. Forskrift om branntilbygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Byfesting er ikke en godkjent løsning i samsatt festeordning. Takstige som benyttes skal være typegodkjent, og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Avvik som er registrert - svinde skorstein

6. Manglende kontroll og vedlikehold av fjingsanlegget, jf. Forskrift om branntilbygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler utendørs plate på gull i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feiluken på kabinnett.

7. Manglende kontroll og vedlikehold av fjingsanlegget, jf. Forskrift om branntilbygging § 6. Beskrivelse av avvik: Skorstein har dårlige fuger og er generelt slit. Vår anbefaling er at skorsteinen etableres.

8. Ikke tilfellestilvendte adkomst for feing og olje, jf. Forskrift om branntilbygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Byfesting er ikke en godkjent løsning i samsatt festeordning. Takstige som benyttes skal være typegodkjent, og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

9. Manglende kontroll og vedlikehold av fjingsanlegget, jf. Forskrift om branntilbygging § 6. Kåsted, Kibben 220. Sive Beskrivelse av avvik: Kåstedet er ikke i forskriftsmessig stand og må ikke benyttes. Kåstedet er sprukket i yttergods og mangler innvendige plater. Alvorlighetsgraden for dette avviket fører til brukstiltak på kåstedet 10. Kåsted, Jøul 600. Løst Manglende kontroll og vedlikehold av fjingsanlegget, jf. Forskrift om branntilbygging § 6. Beskrivelse av avvik: Jøul 600 er utett i sjiktet både i bakkant og i rundt toppplaten. Er også utett rundt røykøret på kåstedet. Kåstedet må limes opp med ovnsitt eller kåsted må byttes ut. Alvorlighetsgraden for dette avviket fører til brukstiltak på kåstedet.

Anmerkninger som er registrert:

1. Kåsted, Åpen peis, Sive. Slitte fuger i brennkammer. Vi anbefaler å få fuget opp for videre bruk.

2. Pulverapparatet er fra 2012, og mangler 10 års service. Forskrift om branntilbygging av 17. desember 2015 § 7 krever ett godkjent sikkelemiddel i hver boenhet.

3. Forskrift om branntilbygging av 17. desember 2015 § 7 krever minimum en fungerende røykvarsele i hver etasje.

Bemerkninger: Mitt NS tar forbehold om sløyte-feil og mangler, og endringer ved fjingsanlegget som er sløyde etter siste besøk av feieren.

Tilgjeldende helse og rettigheter

På eierens ansvar er det tilgjeldende helse og rettigheter som følger

eiendomsrett med overdragelse til hjemmehæder

5050/1303

23.06.1930 - Dokumentnr. 50204 - Elektriske ledninger

Overført fra Nr.1729-Gnr.133-Bnr.6. Dokumentet findes ikke hos Statens arkiv

17.10.1963 - Dokumentnr. 3515 - Bestemmelse om vej

Rettingsskrivelse Nr.3553-Gnr.134-Bnr.21

14.01.1971 - Dokumentnr. 163 - Retting

Rettingsskrivelse Indenrigsrettslig

Løper: 2075711

Rettingsskrivelse Indenrigsrettslig Ungdomsskole

Løper: 2075701

Rettingsskrivelse Skolevej Børneskole

Løper: 2075803

LEGEPLADSE, LEGE-OMRÅDE, 40 ÅR, MED FLERE BESTEMMELSER

Dokumentnr. 506465 - Opprettelse av maternelenhet

18.04.1932 - Dokumentnr. 300020 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne maternelenhet. Nr.3050-Gnr.133-Bnr.5

17.06.1947 - Dokumentnr. 1286 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne maternelenhet. Nr.1729-Gnr.133-Bnr.6

04.09.1970 - Dokumentnr. 3973 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne maternelenhet. Nr.3050-Gnr.133-Bnr.13

03.07.1973 - Dokumentnr. 4172 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne maternelenhet. Nr.1729-Gnr.133-Bnr.17

07.10.1976 - Dokumentnr. 7851 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne maternelenhet. Nr.3050-Gnr.133-Bnr.18

21.10.2005 - Dokumentnr. 5446 - Sammenslåing

Sammenslått med denne maternelenhet. Nr.1729-Gnr.133-Bnr.6

Sammenslått med denne maternelenhet. Nr.1729-Gnr.133-Bnr.21

Sammenslått med denne maternelenhet. Nr.1729-Gnr.133-Bnr.22

01.01.2018 - Dokumentnr. 66561 - Omnummerering ved kommunereing

Tilgjører Nr.1729-Gnr.133-Bnr.3

Kjører forplikter seg til å orientere sin befolkning om at overnevnte leilighet ikke

vil bli dekket, men følge eierdommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet  
etter overrenten heleside.

#### Færdigstbrugsklæbelse

Det er udsat midlertidig brugsklæbelse for tilbyg dateret 17.09.1991.

Det er i den midlertidige brugsklæbelse anmerket følgende forhold:

Dør til balkon holdes forsvarlig lukket inntil rekvirert er monteret.

Spalte under baderør for trislutningsrør mangler. Aulfrøring over tak ikke monteret på bad.

Endring: Dør til bad ve er flyttet til soverom.

Det er gitt byggeklæbelse for tilbygg garasje dateret 25.07.1988.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigstsett. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningssaken som sier at ferdigstsett ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt for 1. januar 1990. Det kan dermed ikke søkes om ferdigstsett for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir tvilings, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigstsett. Det skal uansett foreligge midlertidig brugsklæbelse. Midlertidig brugsklæbelse er en forutsetning for at et tittel kan tas i bruk. Mergende midlertidig brugsklæbelse betyr da at bygget ikke er tvilings tatt bruk.

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

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stillingelser/stikkveger frem til offentlig tilknytning som drives av eier av eiendommen.

#### Regulering og arealplaner

Kommuneplaner

Id:2020001

Navn: Kommuneplanens arealdel 2003-2014

Planstype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.03.2003

Deleareal: 19 434 m

Kategori: Hensyn: Hensyn landskap

Kategori: Hensyn: Hensyn

Deleareal: 2 633 m

Arealkategori: Naturområde: grønnstruktur/klærende

Områdeart: FG

Deleareal: 16 601 m

Arealbruk: UWF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gjødselknyttet næringsvirksomhet basert på gårdsressursomleg, Nærsende  
Områdetavn: LNF8

Id: 2011007

Navn: Kommuneplan: Stauken

Planstype: Kommuneplan

Status: 5

Krafttredebbe: 25.06.2012

Delareal: Delareal 156 m

KP-Hensynszoneavn: F910

KP-Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 16 001 m

Arebruk: UWF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gjødselknyttet næringsvirksomhet basert på gårdsressursomleg, Nærsende  
Områdetavn: LNF8

Delareal: 2 033 m

Arebruk: Naturmål: grunnstruktur, Nærsende

Områdetavn: NAT

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Leggpunkt

Kommunen har leggpunkt i eiendommen for forfalte krav på eideomslikt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og drineplikt

Det er ikke bo- og drineplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebudt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fullbykket og/eller overbeteidde jord. Kjøper er klar over at konsesjonsretten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette behandles overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsrett.



#### Kommentar uteløst

Det er ikke rødt på eendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eendommen skal overleveres til kjøper i huld med det som er antatt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppsett, tilstandsrapport og selgers egneklærning. 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 interesser opprobes til å undersøke eendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, for bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangler noe kjøper kunne blitt kjent med ved undersøkelse av eendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefales det at kjøper rådføres med eendomsregler eller en fagkyndig for det legges inn bud.

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. ahl § 3-9, første ledd 2. pkt. Ahl § 3-1 (2) framles, og hvorvidt et inneboers arealvilk karakteriseres som en mangel vurderes etter ahl § 3-9. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbruker. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedskolelærer som ledt i rekrutteringsområdet.

#### Overtagelse

Overtagelse efter nærmere avertissement med sælger.

Desuden kan ikke avertissement, sendes direkte hjemmeside dokument for indgåelse i aftale om overtagelse.

Køber vil ikke have tilgang til eendommen i perioden mellem budgivning og overtagelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbindelse med

Budgivning opfordres til at lægge ind bud elektronisk. Dette gøres på eendommens hjemmeside på [www.veibule-45.com](http://www.veibule-45.com). Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikation. Eendomsmedejere skal lægge til rette for en forsvarlig anvikling af budrunden og kan ikke videreføre bud med en kortere akseptfrist end kl. 12.00 første hverdags efter sidste annoncerede visning. Efter klokken 11:30 arbejder vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør lægges ind i god tid for konkurrerende buds akseptfrist. Udsætte. For mere henvises til faktainformation om budgivning i salgsoppgaven. Oplysninger er opfordret til at ikke ta imod bud direkte fra budgiver, men at henviser budgiver videre til medler. Som køber vil du få forelagt kopi af budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og sælger i handelen. Øvrige budgivere kan bli om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor budrunden

Budgivning opfordres til at lægge inn bud elektronisk. Dette gøres på eendommens hjemmeside på [www.veibule-45.com](http://www.veibule-45.com). Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det arbeides at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig anvikling av budrunden. Vi arbeider minimum 30 minutter akseptfrist. Oplysninger er opfordret til at ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men at henviser budgiver videre til medler.

Oplysningene i salgsoppgaven er opplyst av søker. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eendommen, gjerne sammen med fagmann for bud inngis.

#### Omkostninger kjøpes beskrivelse

4 910 000 (Prisangivelse)

---

#### Omkostninger

122 740 (Dokumentavgift)

240 (Partebest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr partebokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

123 740 (Omkostninger totalt)

138 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help-Plus)

---

5 023 740 (Totalpris inkl. omkostninger)

5 038 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 041 640 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help-Plus))

---

Regneskjulet forutsetter at det kun frengjøres ett partebokument og at eiendommen selges til prisangivning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 740

#### Betalingsbetingelser

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

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter anbudingsloven begrenset oppsett til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenmelding som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbruksseidom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonsseidom der boligdelen utgjør 50% eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppsettet følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Plus fra HED-Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Plus har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokatbistand på vitlige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Plus betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiale eller på [hfd.no](http://hfd.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar Nr 4.2004-6005-000 i instruksoppgjørelse, anlegg av boligtype, samt et tillegg på kr 1.000 ved salg av Boligkjøperforsikring Plus.

#### Dødsbo

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

#### Meglers vederlag

Det er antatt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det antatt at oppdragsgjør skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspløkke

5 900 Oppgjørskontor

2 500 SNL eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tittelbeleggsgebyr (jmf. Nr 15 000,-)

1 075 Visninger per stk.

3 500 Fotograf fra kr.

500 Tinglysningsgebyr pantebokument med utbedret




18 000 Utlegg tekst tilstandsrapport (2.a. pris)

240 Utlegg utskrift av nettstedsserverutløp (avg. fritt) pr stk.

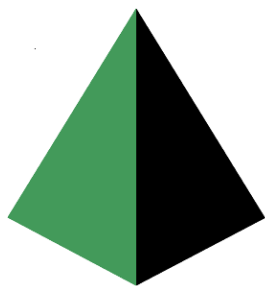
Totalt kr. 116 775

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Årfallvegen 50, 7670 INDERØY  
 INDERØY kommune  
 # gnr. 133, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 497 m<sup>2</sup> BRA-i: 282 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 03.01.2025

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 20346-1505

Referansenummer: XO1236

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 bolig på en etasje pluss loft og kjeller.  
Boligen har grunnmur av betong/ sparemur og betongstein.  
Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.  
Sperretak med saltakform.

Av oppgraderinger utført, er følgende registrert ved befaringen:

- Kjøkken i hoveddel.
- Montert luft til luft varmepumpe.
- Skiftet varmtvannsbereder.

Presiseres om at dette er registrerte forhold ved befaringen og er ikke nærmere undersøkt. (Ingen tilstede som kan bekrefte årstall).

## HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Mindre endringer av 1. etasje og loftet. Dette som flytting av noen dører og etablering av kott.  
Ingen tegninger av kjeller foreligger.

## Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

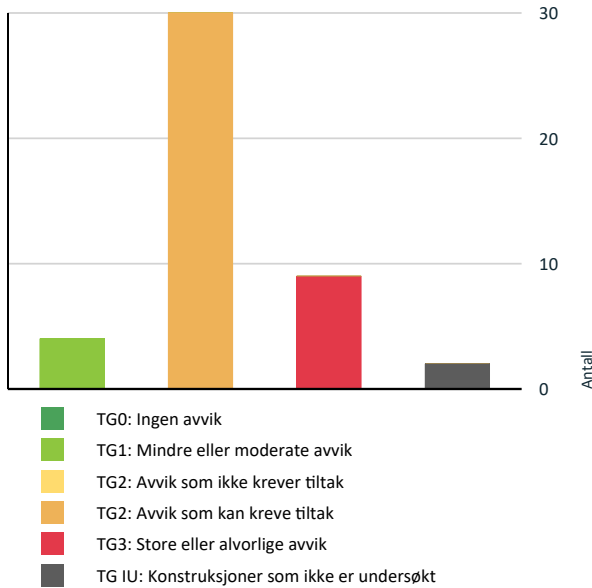
## Uthus/Garasje

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

Kun enkle skisser, ingen tegninger som viser rominndeling mm.

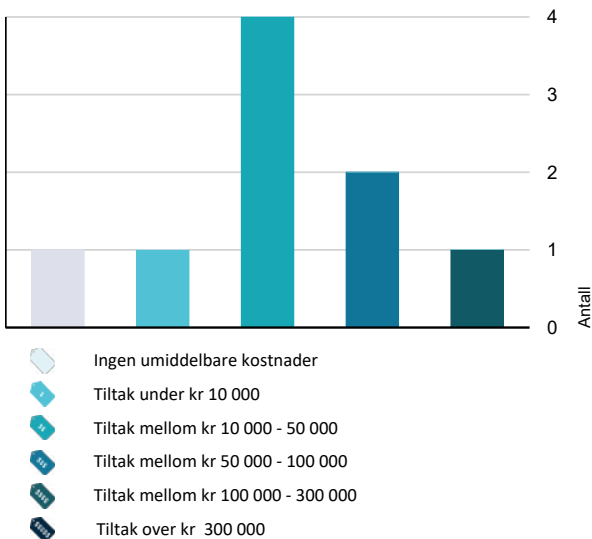
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Kommentar

Ukjent- Ingen Ferdigattest. Opplyst  
ca. 1949.

### Standard

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

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekking med takstein, ukjent alder. Det er byggesøkt et tilbygg i 1981, tekking kan stamme fra denne perioden. Bemerk om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Avskallinger og slitasjer på vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

### 1 TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av stål/ sink.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Innmurt fotbeslag etablert rundt pipen.

Løst opplagt takstiger, med mønebøyler.

Ikke montert snøfangere på hele taket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

Mye snø i renner, ikke tilstrekkelig vurdert.

Det må monteres nye takstiger.

Snøfangere anbefales etablert iht. sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 1 TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

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

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

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

Spredt råte i kledning, avskallinger.

Åpent inn i yttervegg under altan, blottlagt isolasjon og råteskader i bunnsvill.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kontroll og utbedringer av råteskadet områder må utføres, fare for skjulte skader.

Estimat gjelder kun lokal utbedring av registrerte områder med råte.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer.

Isolert i undergurter mot loftet, med mineralull og kutterspon.

Undertak av bord og spon.

Adkomst til kaldtloft via luke med nedtrekkbar stige.

Åpning i vegg, leder inn til tilbygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av konstruksjonen danner skråhimling mot loftet, lukket konstruksjon uten mulighet for tilstrekkelig kontroll.

Stedvis lite lufting ned til/ langs raft, øker faren for kondensering.

En del fuktmerker på sperrer og undertak.

Økende rundt gjennomføringer og ut mot gavlvegg. Ingen vindspørre i gavler bak kledning.

Snø inn langs mønet og i gavler. Ikke tett yttervegg og undertak.

Piggmålinger rundt piper og mønet viser over 24 %, dette er fuktig trevirke.

Spor etter mus.

Luke i takoverbygg over altan, ikke åpnet ved befarings.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og tiltak/ utbedringer må påregnes.

## Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

I tillegg er det vinduer med isolerglass fra 1981.

Enkelte vinduer med isolerglass i kjeller, vinduer med enkelt glass fra byggeåret ellers.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.

Værslitsjer med avskallinger.

Utette pakninger rundt vindu på soverom i 2. etasje, snø inn som ligger på foringer.

Sprekk i et vindu i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Vinduer - 2

Takvinduer på loftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye snø over vinduer ved befarings, ikke mulig med tilstrekkelig kontroll.

Fuktmerker og avskallinger i rammer/foringer rundt takvinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll når snø er tint av taket.

Løpende vedlikehold må påregnes.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Utadslående ytterdører uten glass til vindfang og gang.  
Balkongdører på stue med koblaglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justeringer.

Dørene har en del hakk og sår, med brukslitasjer.

Utett ytterdør, kaldtras må påregnes.

Løs pakning på balkongdør. Oppfliset finèr med malingsavskallinger i utvendig brystning på balkongdør, antydning til finerslipp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer.

## TG 3 Dører - 2

Utadslående 2- fløyet balkongdør fra soverom på loftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påkjent balkongdør med råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk.

Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utkraget balkong ut fra soverom på loftet.

Rekkverk av trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNVENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Gulv: Lakkert tregulv, belegg, laminat, teppegulv og betong.  
Vegger: Malt panel, malte plater, våtromsplater, strie, MDF- plater, rupanel, panel og mur.  
Himlinger: Himlingsplater, panel, malerpapp og stubbloft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og brukslitastjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.  
En god del aldrende overflater med økende slitasje.  
Skader i teppegulv.  
Gråkjeller som fra byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og renovering.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Lokale skjevheter og ujevnheter.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### 1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to teglsteinspiper.  
Sotluke er plassert i kjeller.  
Boligen har installert to vedovner og en åpen peis.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Sprekk i ovner.

Mangler ildfast plate foran luke på kryploft.

Trolig kloakklufting inn i pipe på mørkloftet, ikke godkjent løsning.

Løs puss og fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Utskiftning av ovner og rehabilitering av piper må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fritt eksponerte grunnmurer og gulv.  
Stubbloft av trevirke i himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv.

På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Konsentrerte fuktskjolder kan tyde på lekkasjer gjennom kapillærbrytende sjikt på utsiden av veggen. Manglende fuktsikring eller gjengrodde dremsmasser og tett dremsledning kan gi fuktskader på store deler av veggen. Symptomer er saltutslag, avskalling og blærer på nedre delen av veggen. Fuktskader nederst på veggen kan også skyldes kapillærtransport av fukt gjennom fundament som står i kontakt med fuktig byggegrunn.

Piggmålinger i himlinger viser 17 % fuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak mot fukt, unngå lagring av fukt ømfintlig utstyr.

## TG 2 Kryp Kjeller

Det er tre stykk krypkjellere med tilkomst via vindu og åpning i grunnmur i kjeller.

Videre er det utvendig tilkomst til et kryprom.

Krypkjelleren har 1. kammer hver.

Stubbloft av trebord og asfaltplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i stubbloft målt til 18-19 %.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

Synlig rimlag på ringmur i krypkjeller.

Trevirke med råteskader er registrert liggende på terreng i krypkjelleren.

Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet.

Mangelfull utlufning av krypkjeller.

Ikke lagt ut plast på terrenget.

Eternitt som inneholder asbest ligger i kryprommet med utvendig tilkomst.

Løse stubbloftplater med blottlagt isolasjon.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig oppfølging.

Fjerne alt organisk materiale, legge ut plast.

Bedre luftingen.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malt tretrapp opp til loftet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Innvendige trapper - 2

Boligen har tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 2** Innvendige dører

Finerte dører, enkelte senere oppmalt.  
Innvendige dører av profilerte furudører.  
Foliert lettdør til bad på loftet fra soverom.  
Tredører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Alders og bruksslitasjer.  
Sår og striper.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEKJELLER

## **TG 3** Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Enkel vaskekjeller som fremstår som fra byggeåret.  
Støpt gulv og vegger.  
Himling med stubbloft.  
Støpejernsluk i gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Saltutslag og avskallinger på vegger/ gulv.  
Utslag ved fuktsøk som i kjeller forøvrig.  
Eldre sluk med rustdannelse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om rommet skal tilfredsstillende dagens krav som et våtrom må renovering påregnes.  
Evt. ukontrollert vannutsømming vil kunne føre til følgeskader.

Estimat gjelder kun enkel oppgradering.  
Det er ikke hensyntatt gulvvarme, flis etc.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### KJELLER > VASKEKJELLER

## **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Murvegger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er av eldre dato, skiftet belegg.  
Gulv er belagt med belegg, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.  
Innredet med et gulvmontert wc, servantinnredning og dusjhjørne med forheng.  
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.  
Plastsluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Fuktskader i veggplater med svellinger. Plater er under forvitring.

Fuktskader i himling.

Fuktskader i servantinnredning.

Ingen utslag ved fuktmålinger.

Belegg er ikke lagt opp og bak veggplater, ikke overlapp opp bak plater. Stedvis løst belegg med buler.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Grunnet plassering av skap på stue og yttervegger er ikke hulltaking utført mot våtsonen.

## LOFT > BAD

### Generell

Badet i 2. etasje er av ukjent alder.  
Oppvarming via panelovn på vegg.  
Gulv er belagt med belegg, vegger har malt panel og himling har malt panel.  
Innredet med et dusjkabinett, eldre servantinnredning og et gulvmontert wc.  
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.  
Sluk i gulv under kabinett.

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## LOFT > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lite til ingen fall på gulv mot sluk.  
Ujevnt gulv og fallforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt bruk av tett kabinett og jevnlig rens av sluk.  
Ved renovering må fall/ overrenningshøyde etableres iht. gjeldende krav og forskrifter.

## LOFT > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre sluk.  
Mangler skruer i klemring til sluk, fare for utettheter.  
Belegg er skiftet, ukjent når. Dette belegget er ikke lagt opp og bak veggpanel. Stedvis løst.  
Noe ufagmessig sveising av oppbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fortsatt bruk av tett kabinett og jevnlig rengjøring av sluk.  
Skal badet tilfredstille dagens krav og sikre mot lekkasjer må renovering utføres.  
Oppbygging gir fare for skjulte skader.  
Kontroll av sluk, med utbedringer.

## LOFT > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre servantinnredning med slitasjer.  
Fuktskader i bunnplate.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/ utskiftning.

## LOFT > BAD

### **TG 2** Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## LOFT > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i hoveddel er skiftet, ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Se egen kommentar under punkt vannrør som omhandler dette kjøkkenet.  
Spor etter mus i oppvaskkroget.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

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

### 1. ETASJE > KJØKKEN 2

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i tilbygget er av eldre dato.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass for komfyr og et kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader med svelling i fronter til oppvaskskrog og hjørneskap.  
Folieslipp på noen fronter.  
Sig og enkelte løse fronter.  
Svelling i underside benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer/ renovering må påregnes.

### 1. ETASJE > KJØKKEN 2

#### TG 2 Avtrekk

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vifte, ukjent restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning må påregnes.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber/galv og noe plast. 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.

Synlige vannledninger i krypkjeller/uoppvarmet kjellerdel er ikke isolert.

Fare for frost/kondensering. Isolering bør utføres.

Ikke tettet mellom forrør og vannrør i oppvaskbenk på kjøkken i hoveddel. Bør tettes.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum på kjøkken i hoveddel, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Bør etableres.

#### **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**

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

#### **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.

Rust i avløp av støpejern.

#### **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**

Boligen 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.

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

- Det er avvik:

Ukjent alder og om service er utført.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Kontroll av pumpen.

### **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereider er plassert i kjeller, denne rommer 198 liter og er fra 2015.

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

# Tilstandsrapport

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## **TG 2** Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringskap er plassert i kjeller og på loftet.

Skapene inneholder automatsikringer.

Måler på loftet.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

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

**Ukjent Ingen som kan gi tilstrekkelig opplysning.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**På deler av anlegget- se QR- kode i skap på loftet.**

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 Ingen som kan gi tilstrekkelig opplysning.**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent Ingen som kan gi tilstrekkelig opplysning.**

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

**Ukjent Ingen som kan gi tilstrekkelig opplysning.**

#### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringskap

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

**Ja**

10. 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 Ikke tett inntak i skap.**

**Aldrende opplegg i flere rom.**

# Tilstandsrapport

## **TG 3** 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Ulike typer, en er koblet av.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## **TG 2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Evt. drenering er trolig fra byggeåret/ eldre dato.

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

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Mye snø inn mot grunnmur ved befarings, ikke tilstrekkelig kontrollert.

### Vurdering av avvik:

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

Utslag ved fuktsøk i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/ sparmur med gråstein.

Ringmur av betongstein.

Trolig støpte fundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

Løpende observasjoner, videre utvikling i negativ retning vil kreve tiltak.

## TG 1U Terrenforhold

Terrenforholdene rundt boligen er skrånende.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Oljetank

Reg. spor etter tidligere oljefyring.

Ukjent om det ligger nedgravd oljetank på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i forskriftene fastsatt krav om kontroll av oljetanker.

Det er eiers ansvar å sørge for at det blir gjennomført.

For tanker som tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Det skal aldri være innhold i tank som ikke er i bruk.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

## Bygninger på eiendommen

### Stabbur

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent- Ingen Ferdigattest

**Standard**

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

**Vedlikehold****Beskrivelse**

Stabburet har tregulv, fundamentert på pilerer.  
Veggkonstruksjon av tømmer utvendig kledd med tømmermannskledning.  
Taket er et saltak, snødekt ved befarings.  
Vinduer i yttervegg, plassbygd dør i gavl.

Stabburet er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.  
Alderslitasjer, råte i trevirket.  
Snødekt tekking og tak, ikke kontrollert.  
En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

## Uthus/Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent- Ingen Ferdigattest

### Standard

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasjen/ Uthuset har støpte gulv og deler av trevirke.

Veggkonstruksjon av trevirke, utvendig kledd med trekledning.

Taket er et saltak, snødekt.

Vippeporter til garasje.

Vinduer i yttervegger.

Plassbygde dører/ porter.

Liten kjeller under deler av uthuset.

Uthuset er oppdelt i flere rom, brukes som verksted og vedskjul. Låvebru med låve som danner et større lagerrom.

Uthus/ Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Snødekt tekking og tak, ikke besiktiget.

Råteskader i trevirke.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

# 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

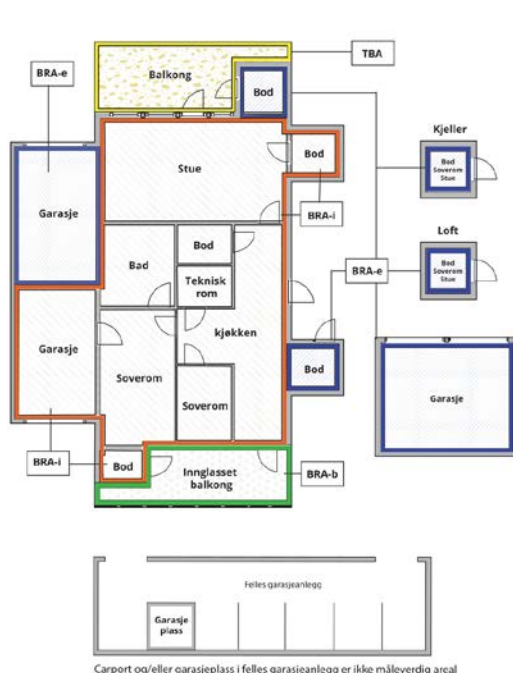
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	128			128	41
Loft	91			91	4
Kjeller	63			63	
<b>SUM</b>	<b>282</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>282</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Kjøkken , Vindfang , Stue , Stue 2, Kjøkken 2, Soverom , Bad		
Loft	Arbeidsrom/mellomgang, Bad , Soverom , Kott , Kott 2, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Trapperom , Bod , Bod 2, Vaskekjeller, Gang , Bod 3		

### Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Lav himlingshøyde i kjeller, tilfeldige målinger viser tett ned mot 1,9 meter. Hele kjellerplanet er medregnet, men lokale ujevnheter kan medføre områder som ikke er måleverdig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mindre endringer av 1. etasje og loftet. Dette som flytting av noen dører og etablering av kott.  
Ingen tegninger av kjeller foreligger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ikke godkjent lyd og brannskille mellom boenhetene.

### 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:*

## Stabbur

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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:*

## Uthus/Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		117		117	
Låve		91		91	
<b>SUM</b>		<b>208</b>			

**SUM BRA** 208

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Boder og verksted, Garasje	
Låve		Låve	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kun enkle skisser, ingen tegninger som viser rominndeling mm.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	210	72
Stabbur	0	7
Uthus/Garasje	0	208

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5053 INDERØY	133	3		0	19434.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Årfallvegen 50

### Hjemmelshaver

Solberg Torbjørn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Straumen i Inderøy Kommune.  
Kort ved inn til Straumen sentrum med offentlige kontorer, bank, forretninger etc.  
Skole og barnehage i nærheten.  
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2025	Ikke fylt ut- Dødsbo	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.01.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1981. Ingen ferdigattest foreligger.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/XO1236>

## 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.	
1708240329	
Selger 1 navn	
Marit Solberg	
Gateadresse	
Årfallvegen 50	
Poststed	Postnr
INDERØY	7670
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Torbjørn Solberg
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1708240329

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

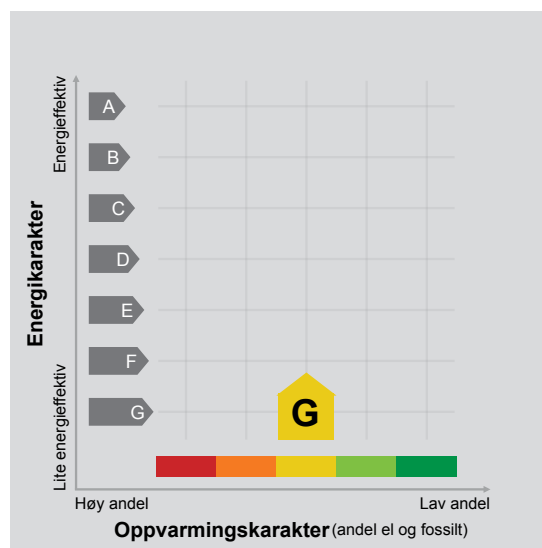
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Solberg	b3c87fe8cdc64bbd54e4239 a6cc3f82406a5afc0	16.12.2024 12:40:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240329

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Årfallvegen 50
Postnummer	7670
Sted	INDERØY
Kommunenavn	Inderøy
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186245369
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-64354
Dato	06.01.2025



**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

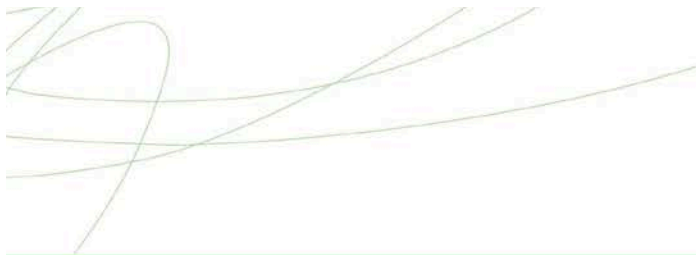
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tiltak utendørs**

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

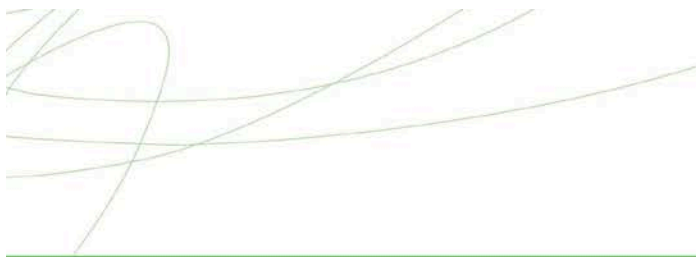
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin**

**- Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.





## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1949
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	282
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.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: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 3: Slå 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

#### **Tiltak 14: Montering av peisinnsetts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 18: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving**

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

#### **Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

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

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

#### **Tiltak 22: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg**

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

# Nabolagsprofil

Årfallvegen 50

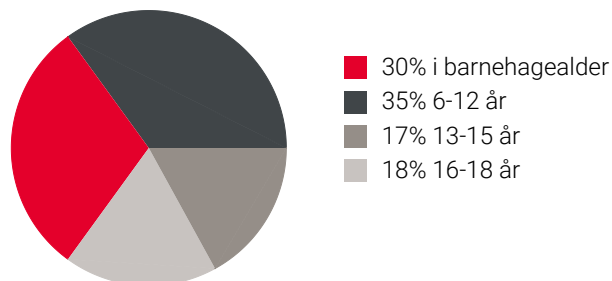
## Offentlig transport

🚏 Inderøy vgs. Linje 455, 640, 722	4 min 🚶 0.3 km
🚉 Røra stasjon Linje R70	11 min 🚶 8.5 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 10 min 🚶

## Skoler

Sakshaug skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 18 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	9 min 🚶 0.7 km

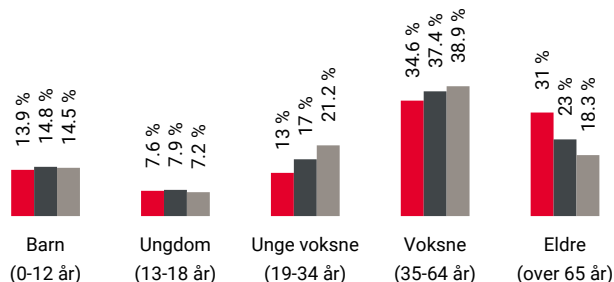
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Straumen	1 321	718
Kommune: Inderøy	6 794	3 343
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

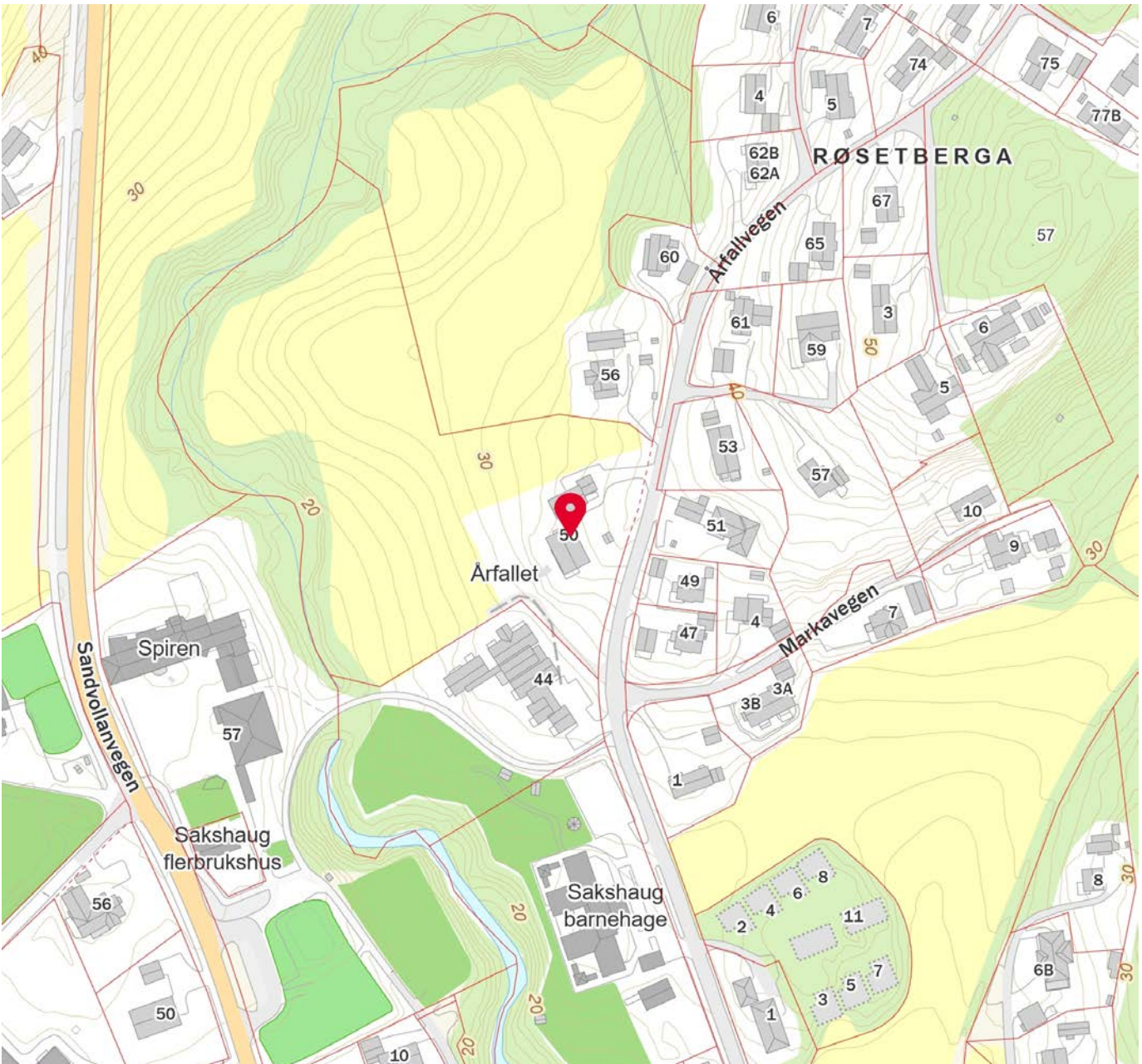
Sakshaug barnehage (0-5 år) 69 barn	2 min 🚶 0.1 km
Eventyrskogen naturbarnehage (0-5 år) 23 barn	6 min 🚶 3.6 km

## Dagligvare

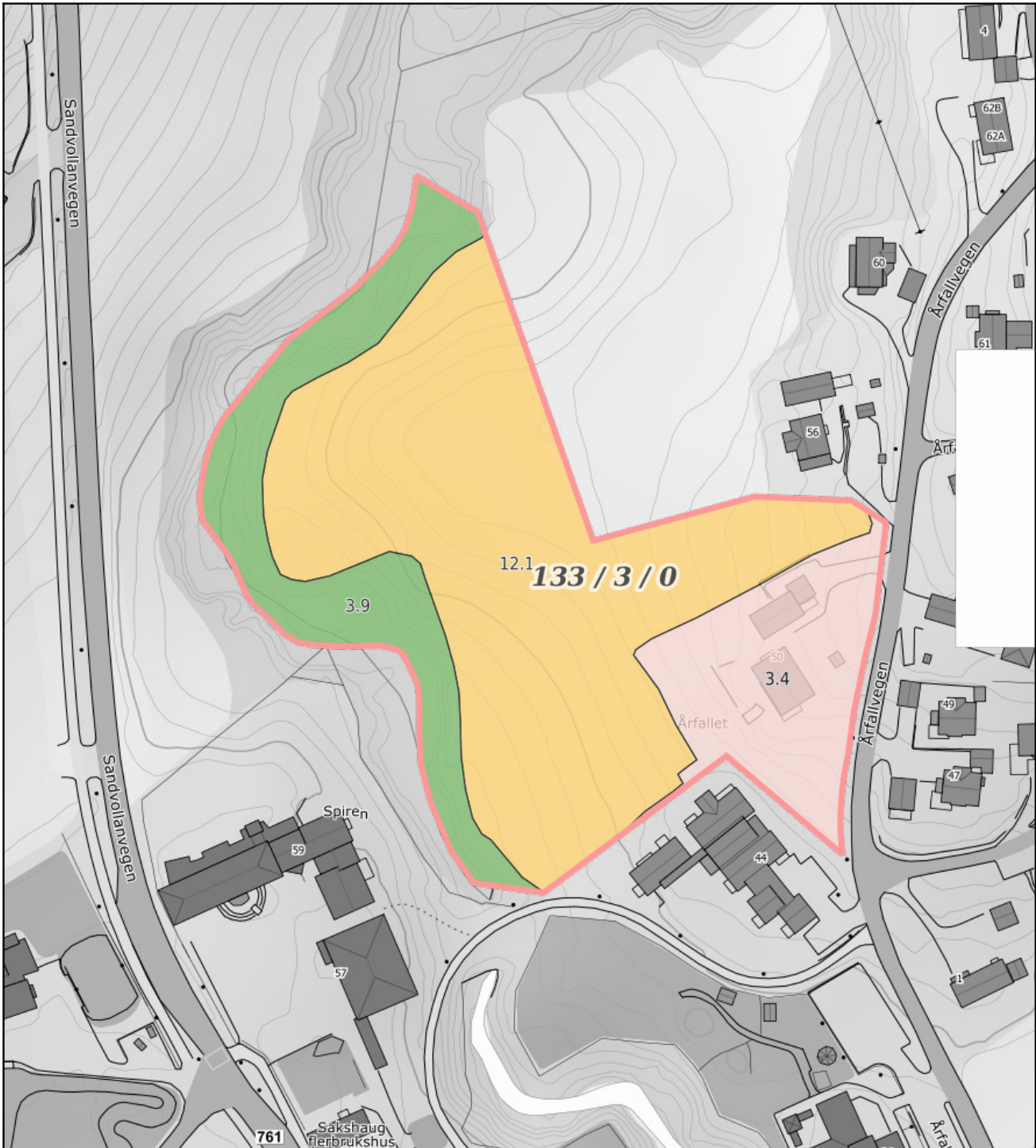
Coop Extra Inderøy Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 0.9 km
Rema 1000 Inderøy PostNord	13 min 🚶 1 km

## Sport

⚽ Sakshaug barneskole Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Røsetberga nærmiljøanlegg Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Fresk Treningssenter	9 min 🚶



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



0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 24.01.2025 14:09  
 Eiendomsdata verifisert: 24.01.2025 14:01

**GÅRDSKART 5053-133/3/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 133/3/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	12.1	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	12.1
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	3.9	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	3.9
i	Uproduktiv skog	0.0	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.0
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.4	
	Ikke kartlagt	0.0	3.4
	Sum	19.4	19.4

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 133, Bruksnr 3	<b>Kommune:</b>	5053 Inderøy
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Straumen
Veiadresse:	Årfallvegen 50, gatenr 4020	<b>Valgkrets:</b>	1 Sakshaug
	7670 Inderøy	<b>Kirkesogn:</b>	9150701 Inderøy
Oppdatert:	29.12.2017	<b>Tettsted:</b>	7093 Straumen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Ja
<b>Bruksnavn:</b>	Årfall	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	24.07.1947	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	19 434,3 kvm	<b>Skyld:</b>	0,63		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Hjelpelinje vegkant				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5053/133/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Omnummerering	Forretning:	30.12.2011	Mottaker	5053/133/3	0,0
	Matrikkelført:	30.12.2011			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	09.04.2010	Avgiver	5053/133/3	-147,3
	Matrikkelført:	09.04.2010	Berørt	5053/134/25	0,0
			Mottaker	5053/4/13	87,9
			Mottaker	5053/133/2	59,4
Sammenslåing	Forretning:	22.10.2005	Avgiver	1729/133/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/133/3	0,0
Sammenslåing	Forretning:	22.10.2005	Avgiver	1729/133/21	-484,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/133/3	484,0
Sammenslåing	Forretning:	22.10.2005	Avgiver	1729/133/22	-326,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/133/3	326,0
Skylddeling	Forretning:	07.10.1976	Avgiver	5053/133/3	-316,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/133/18	316,0
Skylddeling	Forretning:	03.07.1973	Avgiver	5053/133/3	-76,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1729/133/17	76,0
Skylddeling	Forretning:	04.09.1970	Avgiver	5053/133/3	-1 316,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/133/13	1 316,0
Nymatrikulering	Forretning:	24.07.1947	Mottaker	5053/133/3	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	17.06.1947	Avgiver	5053/133/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1729/133/6	0,0
Skylddeling	Forretning:	18.04.1932	Avgiver	5053/133/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/133/5	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Årfallvegen 50	Bolig	244,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	244,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	244,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	186245369			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			60,0		60,0				
H01	1		124,0		124,0				
H02			60,0		60,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	117,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	186240111			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				117,0	117,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

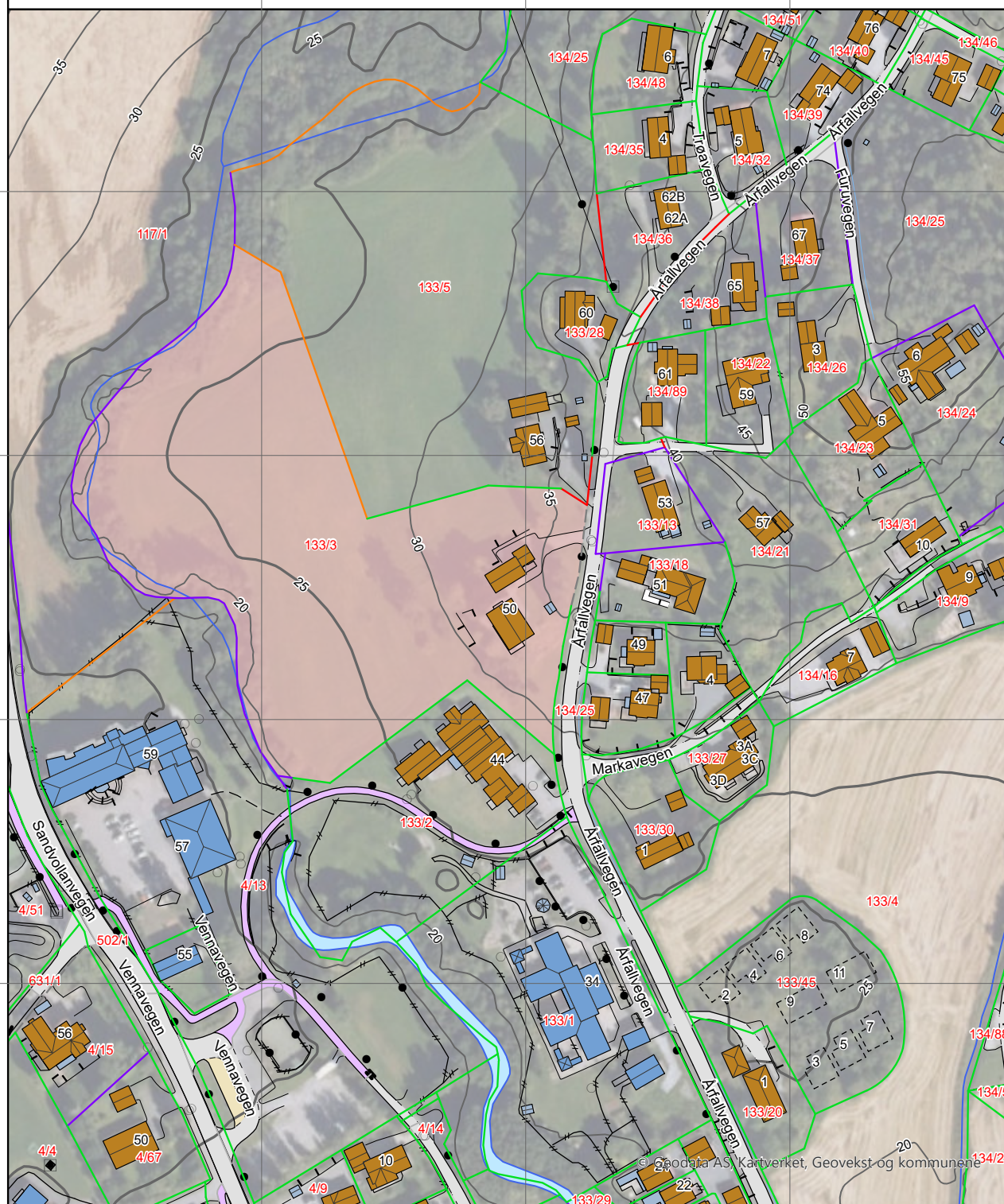
Kommune: 5053 Inderøy  
Eiendom: 5053/133/3/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant                            |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant                             |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:2000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje                       |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste                          |



Dato: 10.12.2024



0 40 80 m

© 2024 Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommuner

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

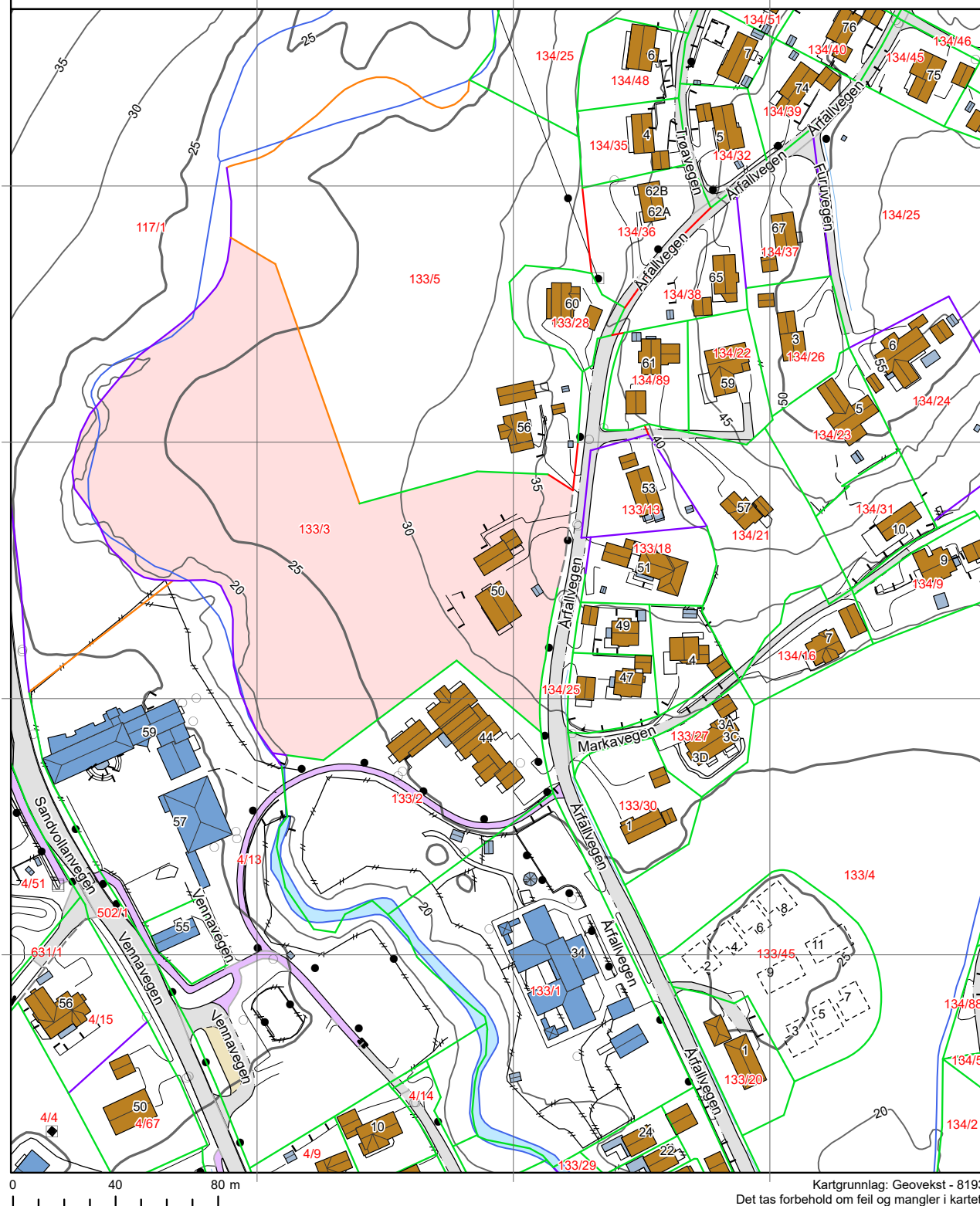
Kommune: 5053 Inderøy  
Eiendom: 5053/133/3/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:2000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |














Dato: 10.12.2024









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

1  
INDERØY KOMMUNE  
Teknisk etat

7670 Sakshaug

Torbjørn Solberg

7670 SAKSHAUG

25. juli 1988

Vår ref. 00599/88/TIM

Deres ref.

BYGGETILLATELSE PÅ EIENDOMMEN GNR.0133, BNR.003, FOR TILBYGG GARASJE.

Vi viser til Deres søknad mottatt og journalført den 12.07.88

Byggetillatelse utstedes herved av bygningssjefen i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningslovens paragraf 11-1 nr. 2.

Eventuelle vilkår kan påklages i medhold til paragraf 15 i plan- og bygningsloven og paragraf 27 i forvaltningsloven - se vedlagte orientering.

Merknader/vilkår:

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilkes i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven's paragraf 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. plan- og bygningsloven's paragraf 93.
- Skillekonstruksjonen mellom garasje/driftsbygning skal tilfredsstillende krav til B 30 konstruksjon. (B:F: kap. 34:43)
- Bygningssjefen anbefaler at det i garasjen plasseres 1 stk. pulverapparat.

  
E. Jakobsen  
bygn.sjef(fung)

Vedlegg

Kopi: , ,  
' '

BRO/TIM

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**  
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93  
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

**MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven  
 - driftsbygning i landbruket, § 81  
 - varige konstruksjoner og anlegg, § 84  
 - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a  
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Til bygningsrådet i

**INDERØY KOMMUNE**  
**KOMMUNEINGENIØREN**

12. 07. 88

ARKIV NR. .... 511  
JOURNALNR. 599/88

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
GODKJENT.		
Gjeldend. dat. 25.07.88	Gjeldend. dat.	Tatt i bruk
19	19	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14.1



**Søknaden / meldingen gjelder**

<b>M</b>	Eiendom/ byggested	Gnr. 133	Bnr. 3	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>M</b>	Arbeidets art	Adresse: Arfallon. 50, 7670 Sakshaug			
<b>M</b>	Byggets art	<input type="checkbox"/> Nybygg <input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Masseuttak/ fylling <input type="checkbox"/> Bolig <input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Fritids- bolig <input type="checkbox"/> Drifts- bygning <input type="checkbox"/> Annet			

**Melding til GAB**

Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

**Dispensasjonssøknad**

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Byggeforskrift	<input type="checkbox"/> Vedteker Plan
Dispensasjonen gjelder:				

**Vedlegg**

<b>M</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input type="checkbox"/> Fasadetegninger	<input type="checkbox"/> Etasjeplan
	<input type="checkbox"/> Rapp. om grunnundersøkelser	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg		

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

**Underskrift**

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedteker, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

<b>M</b>	Byggherre	<b>M</b>	Søker / melder
Navn		Navn	
Adresse		Adresse	
Postnr.	Poststed	Tlf.	Postnr.
Poststed			Poststed
<input type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	Tlf.	
<input type="checkbox"/> Selskap / lag			
Dato	Sign.	Dato	Sign.
11/7-88	Torbjørn Solberg		

## OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

## Byggetomt og bebyggelsen

<b>M</b> Regulert område	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tillatt utnyttelsesgrad		
<b>M</b> Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal		
<b>M</b> Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
<b>M</b> Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsejens avkjøringstillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
<b>M</b>	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold			
<b>M</b> Byggegrunn	<input type="checkbox"/> Fjell	<input type="checkbox"/> Grus	<input type="checkbox"/> Sand	<input type="checkbox"/> Leire
	<input type="checkbox"/> Annet	-beskriv		
<b>M</b> Fundament	<input type="checkbox"/> Grunnmur	<input type="checkbox"/> Bankett/såle	<input type="checkbox"/> Peler	<input type="checkbox"/> Annet
<b>M</b> Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet			
	<input type="checkbox"/> -offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> -privat vannverk	<input type="checkbox"/> -annen privat vannforsyning innlagt vann	-beskriv
<b>M</b> Avløp pbl §§ 66,67	<input type="checkbox"/> Off. avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avl.-anl.	Skal det install. vannklosett	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			Foreligger utslippstillatelse	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>M</b> Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Selvdrenering	<input type="checkbox"/> Kultgrøft	<input type="checkbox"/> Rør	
	Drensvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng			
<b>M</b> Overvann pbl § 106a BF 87 kap. 18	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng			
	Heis	Skal bygningen ha heis	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, kreves egen søknad
<b>M</b> Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (boliger)			
	Bruksareal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	Bebygd areal (brutto grunnflate)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

## Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.			
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)			
1 Tre	2 Lett-betong	3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet		
-horisontale konstr. (maks 3 kryss)			
1 Tre	2 Lett-betong	3 Betong	4 Metall
			9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)			
1 Tre	2 Lett-betong	3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet		

Oppvarming (maks 1 kryss)			
0 Ved	1 Oljefyr-anlegg	2 Oljefyrt ildsted	3 El.
4 Oljefyr-anl./el.	5 Oljefyr-anl./ved	6 Oljefyrt ildst./el.	7 Oljefyrt ildst./ved
8 El./ved	9 Annet		

Etasje-spesifikasjon				
Etg.	ant. boliger	Bruksareal		
		bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse										
Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall		Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./fester.	Evt. under-nr.
				bad	WC					



**GJENPART  
AV NABOVARSEL**

(vedlegg til søknad/melding)

for eiendom

Gnr. | bnr. | festnr. | seksjonsnr.

Adresse

Til bygningsrådet i

INDERØY

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94:3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

Søknad om delingstillatelse

Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til:

<input type="checkbox"/> bolighus	<input type="checkbox"/> fritidshus	<input type="checkbox"/> industri/bergverk	<input type="checkbox"/> varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant	<input type="checkbox"/> offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> landbruk/fiske
<input type="checkbox"/> naturvern	<input type="checkbox"/> offentlig friluftsomr.	<input type="checkbox"/> off. veg	<input type="checkbox"/> annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		

Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. Pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. Pbl. § 81

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. Pbl. § 84

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. Pbl. § 86 a.  
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg	<input type="checkbox"/> Påbygg	<input type="checkbox"/> Underbygging	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Fasadendring
---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

- beskriv

Annet

Byggets art

<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Skole	<input type="checkbox"/> Forsaml.-lokale	<input type="checkbox"/> Driftsbygning/landbruk
<input type="checkbox"/> Industri-/kontorlokale	<input type="checkbox"/> Bilverksted	<input type="checkbox"/> Kai	<input type="checkbox"/> Molo	<input type="checkbox"/> Dokk	<input type="checkbox"/> Bru	<input type="checkbox"/> Transformator

Tank-/beholderanl.  Underjord. anlegg  Haller/be-drift i fjell  Tribuner  Idrettsanlegg

- beskriv

Annet

Søknad om bruksendring - jfr. Pbl. § 93

Fra:

Til:

Søknad om dispensasjon - jfr. Pbl. § 7 fra bestemmelser i:

Plan- og bygningslov  forskrift  vedtekt  reguleringsplan  kommuneplan  bebyggelseplan

- adresse

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

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

Sted

Saleshaug

Dato

11/7-88

Underskrift

Torbjørn Solberg.

**KVITTERING FOR  
NABOVARSEL**

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varsløst. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom		Postverkets kvittering for rekommandert sending			Personlig kvittering for mottatt varsel	
Bruksnavn/adresse	Eiers/festers navn	Postnr.	- sted	Poststedets reg.nr.	Merknad	Dato
	<i>F.O. Hovestad</i>	<i>7670</i>	<i>Saksdal</i>			Sign.
	<i>Andellv. 51</i>					
	Eiers/festers navn <i>Olav Myhr</i>					
	Adresse <i>Dr. feller. 53</i>	<i>7670</i>	<i>Saksdal</i>			Sign.
	Eiers/festers navn <i>Anders O. B.</i>	<i>7070</i>	<i>Saksdal</i>			
	Adresse <i>Andellv. 133-5</i>					Sign.
	Eiers/festers navn					
	Adresse					Sign.
	Eiers/festers navn					
	Adresse					Sign.
	Eiers/festers navn					
	Adresse					Sign.
	Eiers/festers navn					
	Adresse					Sign.
	Eiers/festers navn					
	Adresse					Sign.



Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater

Sign.

Samlet antall sendinger:

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Arfald		133/6		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg	Boligbygg	11.4.81	28.4.81	56
Byggherre		Adresse		Tlf.
Torbjørn Solberg		7670 Sakshaug		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarehavende		Adresse		Tlf.

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

hele bygget  følgende del av bygget: **Generasjonsleilighet**

Ansvarehavende pålegges å utføre følgende arbeider:


1. Dør til balkong holdes forsvarlig lukket inntil rekkverk er montert.
2. Spalte i badeder for frisklufttilførsel mangler. Avlufting over tak ikke montert på bad.

Endring: Dør til bad/wc er flyttet til soverom.

Byggestart mai 1981.

Arbeidet må være utført innen:

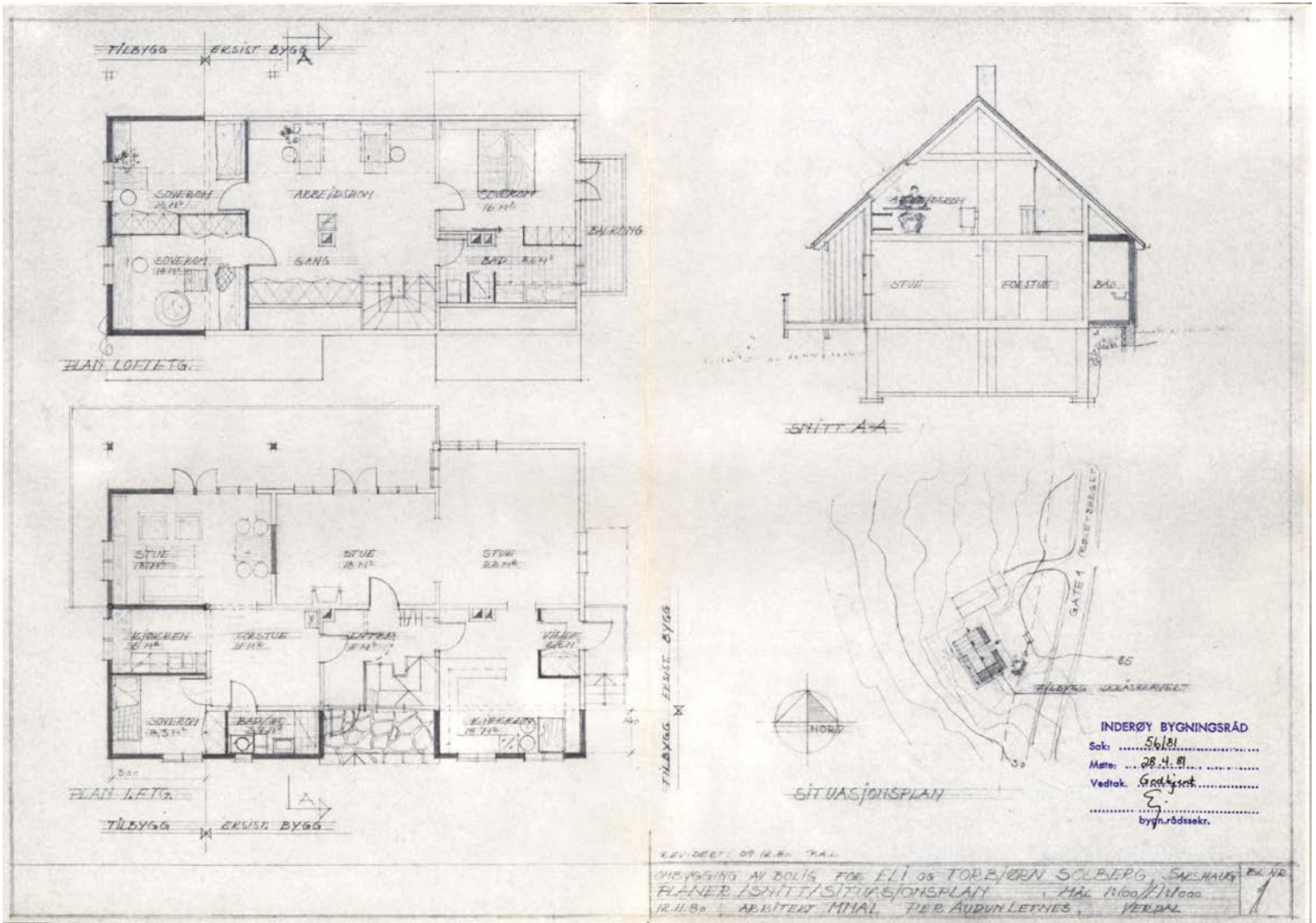
Ansvarehavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sakshaug den 17. september 1981	 Einar Jansen Underskrift

Sendes til **Inderøy ligningskontor**

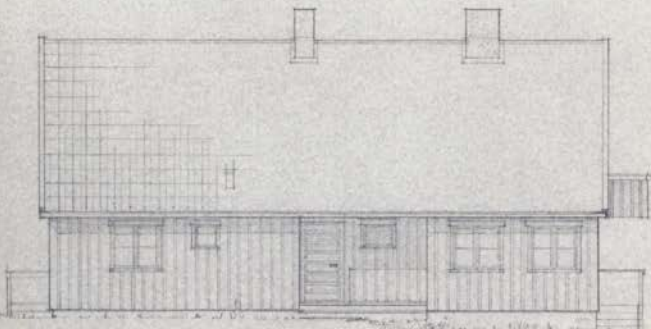
Byggherre  Anmelder  Ansvarehavende  Byggesøknadsmyndighet  Inderøy S-bank

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

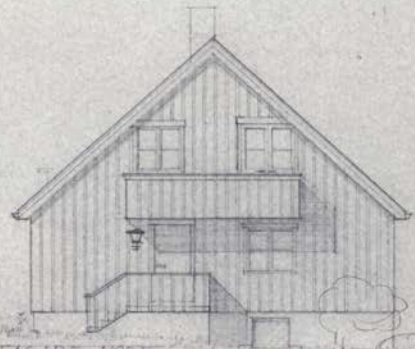


INDERØY BYGNINGSRÅD  
 Sak: 56/81  
 Møte: 28.4.81  
 Vedtak: Godkjent  
 bygn.rådssek.

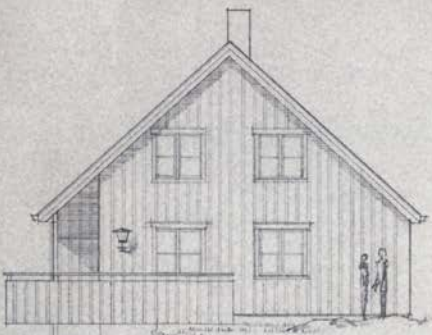
REVIDERT 09.12.81 T.A.L.  
 OMBYGGING AV BOLIG FOR ELLI OG TORBJØRN SOLBERG, SAKSHAUS  
 PLANER, SNITT/SITUASJONSPLAN MÅL 1:100/1:100  
 12.11.80 ARBETSTILT MMAL PER AUDUN LETHES, VERDAL



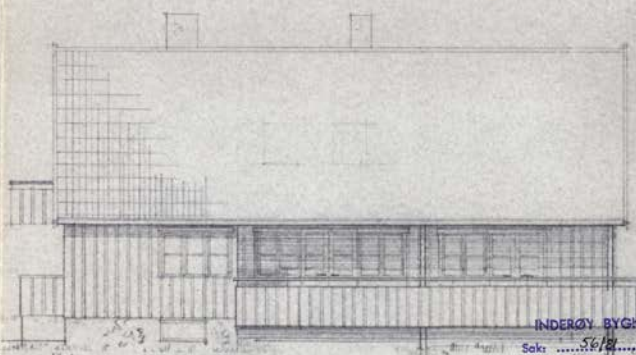
FASADE ØST



FASADE NOR



FASADE SYD



FASADE VEST

INDERØY BYGNINGSRÅD

Sak: 56/81

Møte: 28.4.81

Vedtatt: Godkjent

bygn.rådsskr.

UTVEKSLING AV BOLLIN FOR ELLI OG TORBJØRN SOLBERG, SAMT AUS  
FASADEN MA 11/80  
12.4.80 ARBEIDET TILVALD PER. AURVILLIENES, VERRAN

2



## Inderøy kommune

**Adresse:** Vennalivegen 7, 7670 Inderøy

**Telefon:** 741 24 200

Utskriftsdato: 10.12.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Inderøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	5053	<b>Gårdsnr.</b>	133	<b>Bruksnr.</b>	3	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Årfallvegen 50, 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

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens areadel 2020-2034
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens areadel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/698/5053%20202001%20Planbestemmelser%20Kommuneplanens%20areadel%202022-2034.pdf">https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/698/5053%20202001%20Planbestemmelser%20Kommuneplanens%20areadel%202022-2034.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 19 434 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn landskap <b>KPHensynsonenavn</b> H550
	<b>Delareal</b> 2 833 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Naturområde - grønnstruktur,Nåværende <b>Områdenavn</b> FG
	<b>Delareal</b> 16 601 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende <b>Områdenavn</b> LNFR

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2011007
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Straumen
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Ikrafttredelse</b>	25.06.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/324/2011-007%20Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/324/2011-007%20Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 156 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 16 601 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende <b>Områdenavn</b> Infr
	<b>Delareal</b> 2 833 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Naturområde - grønnstruktur,Nåværende <b>Områdenavn</b> NAT



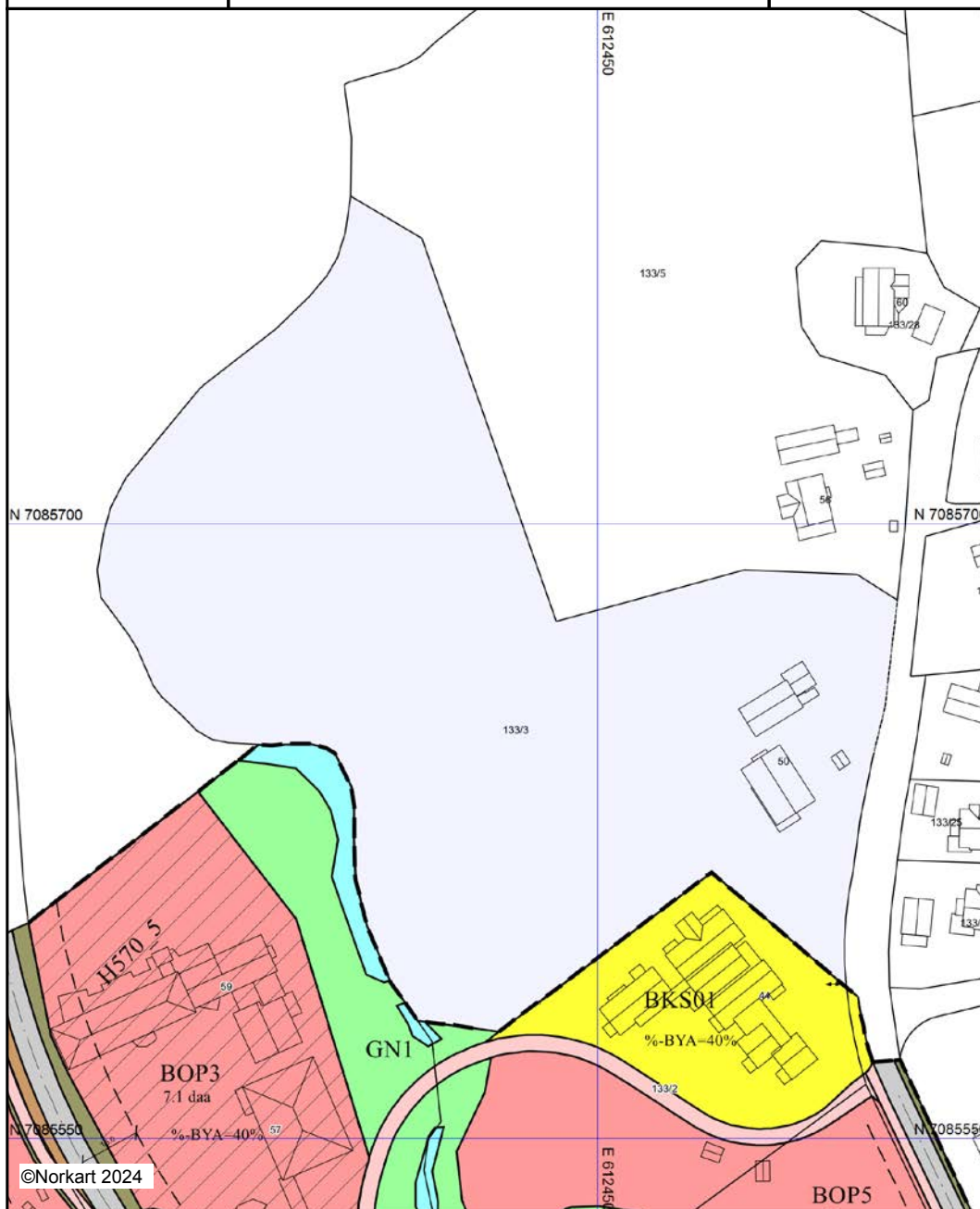
Inderøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 133/3  
Adresse: Årfallvegen 50  
Utskriftsdato: 10.12.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-32





©Norkart 2024

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



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Tjenesteyting

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform


### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Naturområde

### Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Naturområde i sjø og vassdrag


### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



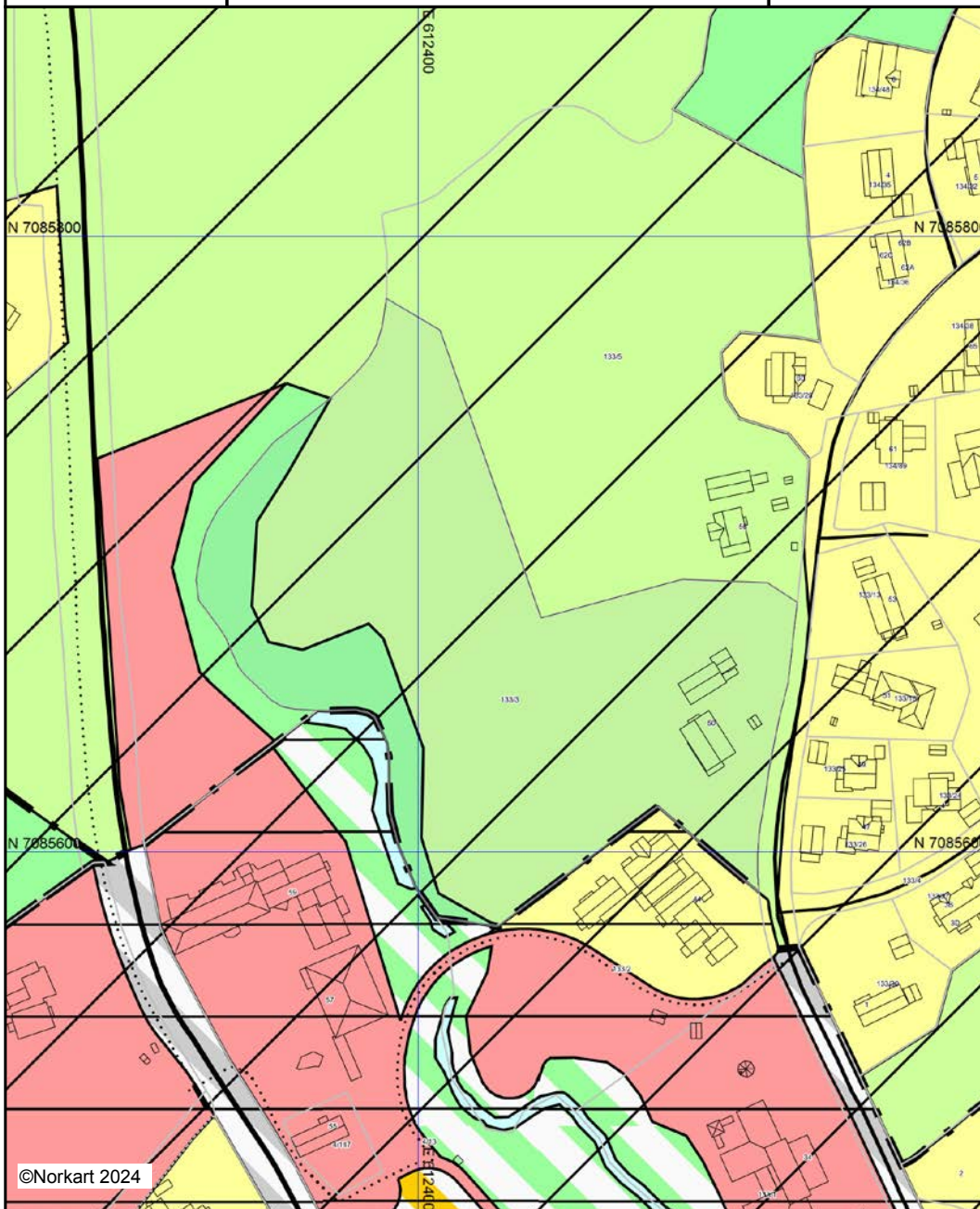
Inderøy kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 133/3  
Adresse: Årfallvegen 50  
Utskriftsdato: 10.12.2024  
Målestokk: 1:2000






UTM-32




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

## Tegnforklaring




### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk


### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende




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

-  LNFR-areal - nåværende



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

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende







### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

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

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



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 46 446 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 06.01.25

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8201535  
Kommune: 5053 Inderøy  
Gårdsnr: 133  
Bruksnr: 3  
Adresse: Årfallvegen 50, 7670 Inderøy

To skorsteiner og fire ildsted

Siste feiing: 08.03.22                      Feiehyppighet:                      Kategori 1, høy sotdannelse  
Eier takket nei til feiing 05.08.24

Ildsted som er registrert på skorstein søndre:  
Kubben 220 og åpen peis på stua, og Jøtul 600 på loftstua  
Ildsted som er registrert på skorstein nordre:  
Wiking Nordic ukket ildsted på stua

Siste tilsyn: 03.01.25                      Neste tilsyn:                      2028

**Årsgebyr for feiing og tilsyn er 991.-.**

### **Avvik som er registrert – nordre skorstein – nedlagt fyringsforbud:**

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Skorsteinen er sprukket på kaldloft ved feieluke og ventilasjonsrør som er montert i røyk kanal. Mulig lekkasje mellom røyk og lufte kanal i skorstein.

#### **Dette avviket førte til fyringsforbud.**

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: På kaldloft er det montert et stålrør (lufting kloakk?) inn i røyk løpet på skorsteinen. Dette kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.

#### **Dette avviket førte til fyringsforbud.**

3. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging §6. Beskrivelse av avvik: Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken på kaldloft.

4. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side på kjøkken i første etasje med overskap og strie. Kledning med strekkstyrke eller overflater som gjør det vanskelig å oppdage sprekker eller skader kan ikke nyttes. På kjøkken er det hulromslyd bak strie. I andre etasje på bad er skorstein kledd med brennbart materiale på 2 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.

5. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Bøylestige er ikke en godkjent løsning uansett festeanordning. Takstige som benyttes skal være typegodkjent, og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

**Avvik som er registrert – søndre skorstein:**

6. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken på kaldloft.

7. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Skorstein har dårlige fuger og er generelt slitt. Vår anbefaling er at skorsteinen rehabiliteres.

8. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Bøylestige er ikke en godkjent løsning uansett festeanordning. Takstige som benyttes skal være typegodkjent, og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

9. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Ildsted, Kubben 220, Stue Beskrivelse av avvik: Ildsted er ikke i forskriftsmessig stand og må ikke benyttes. Ildstedet er sprukket i yttergods og mangler innvendige plater.

**Alvorlighetsgraden for dette avviket fører til bruksnekt på ildstedet**

10. Ildsted, Jøtul 600, Loftstue Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Jøtul 600 er utett i skjøter både i bakkant og i rundt topplaten. Er også utett rundt røykrøret på ildstedet. Ildstedet må kittes opp med ovnskitt eller ildsted må byttes ut.

**Alvorlighetsgraden for dette avviket fører til bruksnekt på ildstedet.**

**Anmerkninger som er registrert:**

1. Ildsted, Åpen peis, Stue. Slitte fuger i brennkammer. Vi anbefaler å få fuget opp før videre bruk.
2. Pulverapparatet er fra 2012, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.
3. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarslere i hver etasje.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Inderøy Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5053 **Gårdsnr.:** 133 **Bruksnr.:** 3

**Adresse:** Årfallvegen 50, 7670 INDERØY

**Referanse:** 1708240329

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig abonnementsavgift kr 1 964,-. Forbruksavgift kr 17,67 pr m <sup>3</sup> . Priser eks mva.	
Avløp	Årlig abonnementsavgift kr 1 952,-. Forbruksavgift kr 30,36 pr m <sup>3</sup> . Priser eks mva.	
Renovasjon	Ekstern leverandør	Innherred Renovasjon
Branntilsyn, feiling	Ekstern leverandør	Brannvesenet Midt IKS
Eiendomsskatt		6052

### Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
<b>Sist avlest</b>	18.12.2023	4364

### Kommentar

Totalt utfakturert forskudd for vann og avløp 2024 per dags dato: 11/12 av 44 m<sup>3</sup>. Neste faktura (nr. 12 av 12) i 2024 for eiendomsskatt, vann og avløp faktureres tinglyst eier i uke 52 2024 med forfall 20. januar 2025.

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

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrensener 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	133	3	0	0

Adresse	Eier
Årfallvegen 50, 7670 INDERØY	Solberg Torbjørn

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>			2		
Slamanlegg	<input type="checkbox"/>					
Samarbeid		<input type="checkbox"/>				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		<input type="checkbox"/>				
Veikantdunk		<input checked="" type="checkbox"/>				
Ekstraservice			<input type="checkbox"/>			
Kjøring privat vei			<input type="checkbox"/>			
Hytterrenovasjon	<input type="checkbox"/>			1		
Fritak (midl.)					<input type="checkbox"/>	
Fakt. via borettslag/sameie						<input type="checkbox"/>
Bunntømte containere	<input type="checkbox"/>					
Nedgravde containere	<input type="checkbox"/>					

Årsgebyr renovasjon: kr. 4328,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 11.12.2024: kr. 0,-

**Kommentar:**

**Dato:** 11.12.2024

**Med Vennlig Hilsen**

**Innherred Renovasjon**



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004010	10.12.2024	1708240329

---

## Om dokumentet

### Ident

1963/3515/68

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

*Sk. Nr. 51*Dagboknr. 3515 ddt. 17/10 -19 68  
Inderøy sorskrivervambataKONTRAKT OM RETT TIL VEG.

Vi underskrevne Rolf, Kjell og Torbjörn Solberg, v/  
Ole R. Solberg, ifl. fullmakt, eiere av Aarfald gnr. 133 bnr. 3  
i Inderøy og Johannes Sundan, eier av Røsetberget gnr. 134 bnr.  
i Inderøy er enig om følgende kontrakt:

Johannes Sundan og senere eiere av Røsetberget gnr. 134 bnr.  
i Inderøy leier av Rolf, Kjell og Torbjörn Solberg 135 m<sup>2</sup> til veg  
og denne rett er for all frantid.

Veien går fra Røsetberget langs merket til Aarfald gnr.  
133 bnr. 5 i Inderøy i en lengde av 45 m. i rett linje og en bredde  
av 3 m. til den støter sammen med veien til Aarfald gnr. 133 bnr. 3.

Veien er rektangelformet og er merket med nedslått  
jernpåler i alle fire hjørner.

Leien er  
kr. 400,00 ---firehundre-kroner  
som betales en gang for alle.

I tillegg til denne kontrakt gis eieren av Røsetberget  
gnr. 134 bnr. rett til å bruke gårdsveien til Aarfald gnr. 133  
bnr. 3 i Inderøy.

Inderøy den *10. oktober 1963*

Bortleier.

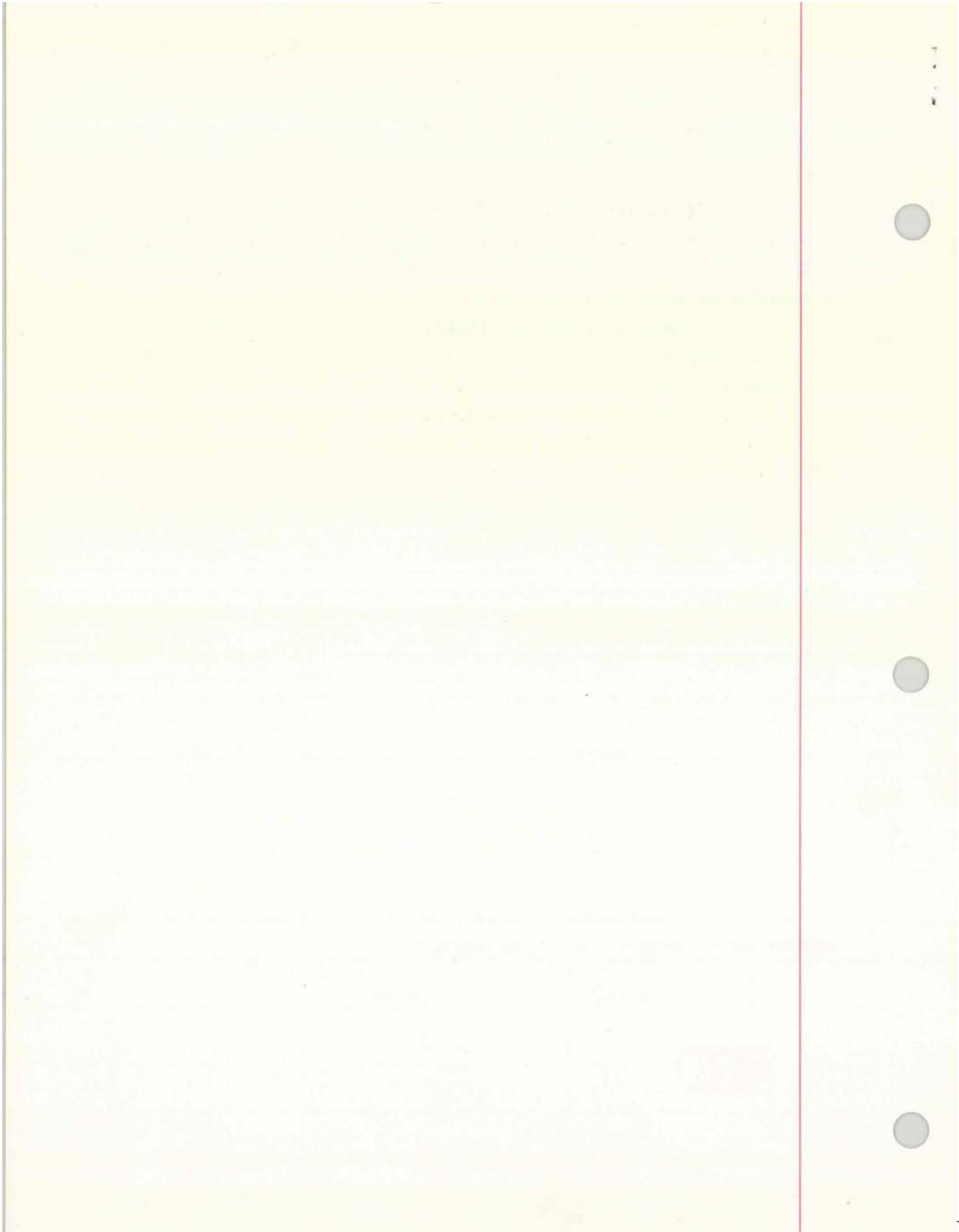
*Ole R. Solberg*

Leier.

*Johannes Sundan*

At bortleier og leier, begge har underskrevet i vårt  
nærvar og er over 21 år attesteres.

*Susanne. Olav Sandang*



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004011	10.12.2024	1708240329

---

## Om dokumentet

### Ident

1971/163/68

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Dagbøker. 163 dt. 14/1 1971  
Inderøy sakskriverembete.

A v t a l e

om lysløype for Sakshaug, Inderøy.

Rolf Solberg, f. 08.09.29, Kjell Solberg, f. 16.06.35  
og Torbjørn Solberg, f. 10.12.40, som eigarar av  
Årfall, gar. 133, brnr. 3 i Inderøy herad og tgl.  
gjer denne avtalen med Inderøy idrettslag, Inderøy ungdoms-  
skole og Sakshaug barneskole:

I samsvar med planen får idrettslaget og skolen rett  
til å rydde, montere, og halde ved like og nytte løypa i 40  
år utan vederlag.

Arbeidet må utførast slik at det ikkje blir gjort  
skade på åker og eng. Det må lagast skikkeleg grind eller  
le der løypa krysser gjerde.

Kvar vår må løypa vera rydda, og grind og le på plass.

Sakshaug, den 6/10 1970.

Rolf Solberg  
*Rolf Solberg*

Torbjørn Solberg  
*Torbjørn Solberg*

Kjell Solberg  
*Kjell Solberg*

Det attesteres at Rolf Solberg, Torbjørn Solberg og  
Kjell Solberg har underskreve denne avtale.

INDERØY LENSMANNSKONTOR  
SAKSHAUG

6.10.1970.

*Oddmund Holmen*  
Oddmund Holmen.



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** DLL2349  
**Matrikkel:** 5053-133/3/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Torbjørn Solberg



**Adresse:**  
Årfallvegen 50, 7670  
INDERØY

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
22604 - Bytte av komfyrvaktEldre komfyrva.pdf	MADSEN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-01-30
16532 - Bytte varmeovn bad.pdf	MADSEN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-12-16

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



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

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

# 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  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE  
TØRRING**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 980 80 183  
emt@grong-sparebank.no



**INGRID  
EINANG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 916 24 816  
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN  
MERETHE SOLLI**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 906 96 463  
iso@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Årfallvegen 50  
7670 INDERØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Borgsø

**Telefon:** 928 92 938  
**E-post:** anders.borgso@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre