

**aktiv.**

Trøahaugen 11, 7690 MOSVIK

**Velholdt familiebolig med  
utleiedel | Sjøutsikt og gode  
solforhold | Garasje og boder | Stor  
tomt på 1 874m<sup>2</sup>**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Hallvard Riseth Fjone

**Mobil** 902 39 113

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

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 270 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 328 140,-  
**Selger:** Johannes Alstad Grande

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 152/198 kvm  
**Tomtstr.:** 1873.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 318, bnr. 49  
**Oppdragsnr.:** 1708250234

# Velholdt familiebolig med utleiedel | Sjøutsikt og gode solforhold | Garasje og boder | Stor tomt

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Trøahaugen 11 - en tiltalende og velholdt familiebolig med utleiedel.

Eiendommen ligger på en romslig, selveid tomt på hele 1 874m<sup>2</sup> og byr på gode utearealer med plass til både lek, rekreasjon og hage. Boligen har en praktisk planløsning med to soverom i hovedetasjen, samt en godkjent utleiedel i sokkel som gir leieinntekt på ca. 8 500,- pr. måned.

Her får du en solrik hage med fin sjøutsikt, som gir gode rammer for hyggelige dager utendørs. Eiendommen ligger i rolige omgivelser, med kort vei til Mosvik sentrum hvor du finner nærbutikk og øvrige servicetilbud.

Verdt å merke seg:

Enebolig med godkjent utleiedel  
Solrike uteplasser og fin beplantning  
Parkering i garasje og gårds plass

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	38
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	75
Energiattest .....	82
Nabolagsprofil .....	89
Regninger mottatt fra kommunen .....	91
Ferdigattest .....	94
Byggetillatelse .....	95
Møtebok fra kommunen .....	96
Kommunale avgifter .....	99
Renovasjonsavgift .....	100
Kommunal tilknytning .....	101
Matrikkelrapport .....	102
El-opplysninger fra Tensio .....	106
Rapport fra Brannvesenet Midt IKS .....	107
Kvittering utført arbeid pipe .....	108
Planopplysninger .....	109
Reguleringsplankart .....	111
Reguleringsbestemmelser .....	113
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 152 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 198 kvm

TBA: 26 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 73 kvm Vindfang, bad, soverom, kjøkken, stue, 2 ganger og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, stue, kjøkken, kott og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje og 2 boder

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1873.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 873,8 kvm. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Trøahaugen i Mosvik, ca. 19 km fra Straumen på Inderøy og ca. 40 km fra Steinkjer sentrum. Området er regulert til boligbebyggelse og har adkomst via offentlig vei eller gate.

Nærområdet tilbyr flere fasiliteter, inkludert dagligvarebutikken Coop Marked Mosvik, som ligger 8 minutters gange unna og har post i butikk. Mosvik barnehage ligger 12 minutters gange fra eiendommen, og Skarnsundet Montessoriskole for 1.-7. klasse er

13 minutters gange unna. For videre skolegang er Inderøy ungdomsskole og Inderøy videregående skole tilgjengelige innen henholdsvis 20 og 19 minutters kjøring.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass 0,7 km unna, og Røra stasjon ligger 27 minutters kjøring fra eiendommen. Det er også gode muligheter for fritidsaktiviteter, med Mosvik skole og Mosvang grusbane innen kort avstand, som tilbyr aktivitetshall og fotballbane.

Eiendommen har tilgang til offentlig vannforsyning via private stikkledninger og avløp via septiktank med overløp til grøft.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Mosvik barnehage (1-5 år) 1.1 km

Skoler

Skarnsundet Montessoriskole (1-7 kl.) 1.2 km

Oppvekstsenter Vest skole (1-7 kl.) 11.9 km

Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.) 18.9 km

Inderøy videregående skole 19.4 km

Mære landbruksskole 32.1 km

### **Bygningssakkyndig**

Norconsult v/Tommy Berg

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1979. Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke synlige.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, og taktekingen består av stål- eller aluminiumsplater. Det er montert takrenner, nedløp og beslag i metall, som er byttet etter byggeår, men tidspunktet er ukjent.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, og gulvet i underetasjen er støpt.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass. Hovedytterdøren er i

teak, mens balkongdøren er en malt tredør. En balkongdør ble skiftet i 2018.

Det er etablert en terrasse i impregnerert trevirke, festet til husveggen og understøttet av søylepunkter. I tillegg finnes en markterrasse i impregnerert trevirke og en utvendig trapp i strekkmetall.

Garasjen har støpt plate og vegger av treverk med utvendig stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Den har vinduer med dobbelt glass og en vippeport i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Det ser ut til at tekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Det er ikke etablert godkjent takstige.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Det er avvik:  
Det er brukt klosser til musetetting, noe som reduserer luftingen av kledningen.  
Det registreres stedvis manglende museklosser.  
Det registreres malingsavskallinger  
Det registreres værslitt kledning.  
Det registreres råteskader på vindskier og vannbord.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.  
Det er stedvis isolasjon som stenger luftespalter ved raft, noe som reduserer luftingen.  
Det registreres stedvise fuktmerker. Ved piggmåling måles tørt trevirke. Forholdene anses derfor som gamle.  
Det registreres spor etter mus.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er værslitte og maling flasser av.

Det registreres malingsavskalling på enkelte vinduers innside.

Det registreres avvik i innfuging/tetting av enkelte vinduer som står i mur i underetasjen. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag.

Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

- Utvendig > Dører

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

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

Det er avvik:

Den gamle balkongdøren er slitt.

Vrider på den nye balkongdøren er løst.

Ytterdør tar i karm/ terskel.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Det registreres malingsavskalling og begynnende råteskader på underliggende tverrligger til rekkverksspiler.

Det er for langt overheng utenfor frontdrager.

- Utvendig > Utvendige trapper

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det registreres enkelte bruksmerker og tilhørende slitasje med tanke på alder.

Det registreres en del uferdige overflater.

- Innvendig > Radon

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

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Dør til toalettrom har en større skade.  
Bruksslitasje som forventet mtp alder.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

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

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

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer under servant.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Det manglet magnetlist på dem ene dusjdøren.

Dusjhodet har en liten lekkasje der vann kommer ut på gal plass ved bruk.

- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

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

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

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett, så adkomst vanskeliggjøres av dette.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

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

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er avvik:

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg i fuktutsatte områder.

Det mangler stedvis sokler under innredningen.

Det registreres mindre sår i overflater på en front og på benkeplaten.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Det er avvik:

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 25 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Det er ikke etablert tilfredsstillende vannsikring til det ene rørfordelingsskapet da det ikke er sluk i rommet, og eventuelt lekkasjevann ledes heller ikke til avløp.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det opplyses om at varmpumpen ikke er funksjonstestet, så funksjon på pumpen er ukjent og bør kontrolleres.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- Tomteforhold > Septiktank

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

Det opplyses om at septiktank ikke er inspisert, og at tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sotluke er nærmere brennbart materiale enn 300 mm. Dette er mot baderomsvegg.

Det er i rapport fra brann/feirvesen påvist sprekk i pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det måles vått trevirke (28 vektprosent fukt, noe som tilsvarer fibermetning av trevirke) i skillevegg mellom stue og kjøkken i den delen av veggen som går inn mot grunnmuren.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det er en utett gjennomføring i sikringsskapet og det mangler deksel på en stikkontakt.

Det anbefales på grunnlag av påviste avvik og anleggets alder at det gjennomføres en elkontroll.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det registreres saltutslag og betydelige fuktmerker på grunnmur i underetasje. Ved piggmåling i treverk inne på bod måles vått trevirke. Det registreres fukt på gulvbelegg inne på boden ved at når man drar fingrene over belegget blir fingrene våte.

Garasje:

Garasjen har støpt plate, vegger av treverk utvendig kledd med stående tømmermanns panel, garasjen har et saltak tekket med metallplater. Det er vinduer med dobbelt glass og en enkel vippeport i tre.

Innvendig er garasjen delt opp i en biloppstillingsplass og to boder.

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

Lovlighet

Enebolig

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

Bad i underetasjen er utvidet ifm renovering, og eier opplyste om at det i den forbindelse ble tatt noe av en bod ifm utvidelsen. Det er ikke byggesøkt om dette.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 03.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Har en tendens til å bli sopp/mugg i taket på baderommet i 2. etasje

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Midt Norsk VVS

Beskrivelse av arbeidet: Ble restaurert og utvidet nytt bad i sokkel leiligheten i 2023

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

Svar: Ja

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

Tror det i forbindelse med totalrenovert bad.

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

Svar: Ja

Ja det var vannlekkasje i yttervegg til bad i 2. etasje. Det ble reparert og nye rør ble lagt av fagarbeider

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Norconsult

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på rørtilkoblet vaskemaskinkrane på bad.

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

Svar: Ja

Vinduene i stuen i 2. etasje får kondens en sjelden gang

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse. Hevet tak innvendig og satt på panel i bod i garasje.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja

Tendens til fukt i grunnmur i sokkelen i et lagerrom

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Antydning til sopp i taket på badet i 2. etasje

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Det er en eldre varmpumpe som må byttes ut på sikt. Baderomsviften fungerer ikke optimalt, og burde stå på yttervegg i 2. etasje.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Det er opplyst om en sprekk i pipe i 2. etasje. ved tilsyn

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Steinkjer Varme og Hyttesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn Røykinnføring.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Madsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt bad.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Revet og bygget opp ny veranda. Utvidelse av bad i sokkelen. Hevet tak i et rom i garasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Utvidet bad

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Sokkelen er en utleiedel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

### **Innhold**

1. Etasje:

Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, stue, kjøkken, kott og 2 soverom.

Underetasje:

Vindfang, bad, soverom, kjøkken, stue, 2 ganger og 4 boder.

Garasje:

Garasje og 2 boder

### **Standard**

Bad

Badet har fliser på vegger og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med en innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og det er opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Badet er renoveret etter byggeår, men det er ukjent når.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, betong, fliser og belegg.

Vegger: Trepanel, betong og strie.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder. Det er registrert enkelte bruksmerker, slitasje og en del uferdige overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er etablert 2 rørfordelingsskap. Alderen på vannledningene er varierende.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er av varierende alder.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og/eller spalteventiler på vinduer.
- Varmepumpe: Det er etablert en luft til luft varmpumpe fra 2008.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2010.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på gang. Anlegget har skjult/åpen installasjon og er i all hovedsak fra byggeår. Det er utført noe arbeider i forbindelse med renoveringer av kjøkken og bad.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 03.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Ny kjøkkeninnredning i sokkel. Utvidet og renoverte bad i sokkel. Arbeid utført av Byggmester Stene, Madsen elektro og Midt-Norsk vvs. Opplyst på befaringen.

2022:

- Renoverte kjøkken med ny innredning og nye overflater på vegger og gulv. Nytt gulv på stue. Utført som egeninnsats. Opplyst på befaringen.

2021:

- Renoverte toalettrom. Egeninnsats på overflater. Rørlegger på rørteknisk. Opplyst på befaringen.

2018:

- Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2018. Samsvarserklæring i sikringsskap.
- Rev terrasse i 1. etasje og bygde den opp på nytt. Etablerte markterrasse ved underetasje. Egeninnsats.
- En balkongdør ble skiftet i 2018 - opplyst av eier.

2010:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2008:

- Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 03.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Parkering**

På egen gårdsplass. Enkel garasje

## **Radonmåling**

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

## **Diverse**

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Leieforhold følger boligen. Leiekontrakt kan fås på forespørsel hos megler.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 28.08.2009 - ingen merknad.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 04.09.2025.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 270 000

### Omkostninger kjøper

2 270 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

56 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

58 140 (Omkostninger totalt)

75 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 328 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 345 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 347 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Årsgebyr for feiing og tilsyn er kr. 460,-

Årsgebyr spredt avløp: kr 600,-

Eiendomsskatt: kr 2 485,-

Årsgebyr renovasjon: kr 6 782,50

Slam/septik: kr 2 068,75

### Formuesverdi primærbolig

Kr 472 501 for år 2023

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 890 003 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 318, bruksnummer 49 i Inderøy kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5053/318/49:

16.07.1973 - Dokumentnr: 4465 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5053 Gnr:318 Bnr:1

03.03.1980 - Dokumentnr: 1606 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1756 Gnr:318 Bnr:87

09.08.1982 - Dokumentnr: 909197 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Gnr: 18 Bnr: 88

01.01.2018 - Dokumentnr: 206645 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1756 Gnr:318 Bnr:49

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 08.12.1979. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det er gitt byggetillatelse for garasje datert 27.05.1981. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.12.1979.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Slamavskilleren skal ha volum 7 kubiklameter med 3 kammer.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Mosvik sentrum datert 26.05.2015 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.

### **Legalpant**

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

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det

avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Overtagelse

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 814 Utlegg fotograf

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 425

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

**Ansvarlig megler**

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

**Ansvarlig megler bistås av**

Hallvard Riseth Fjone

Eiendomsmeglerfullmektig

hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Tlf: 902 39 113

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

24.04.2026

















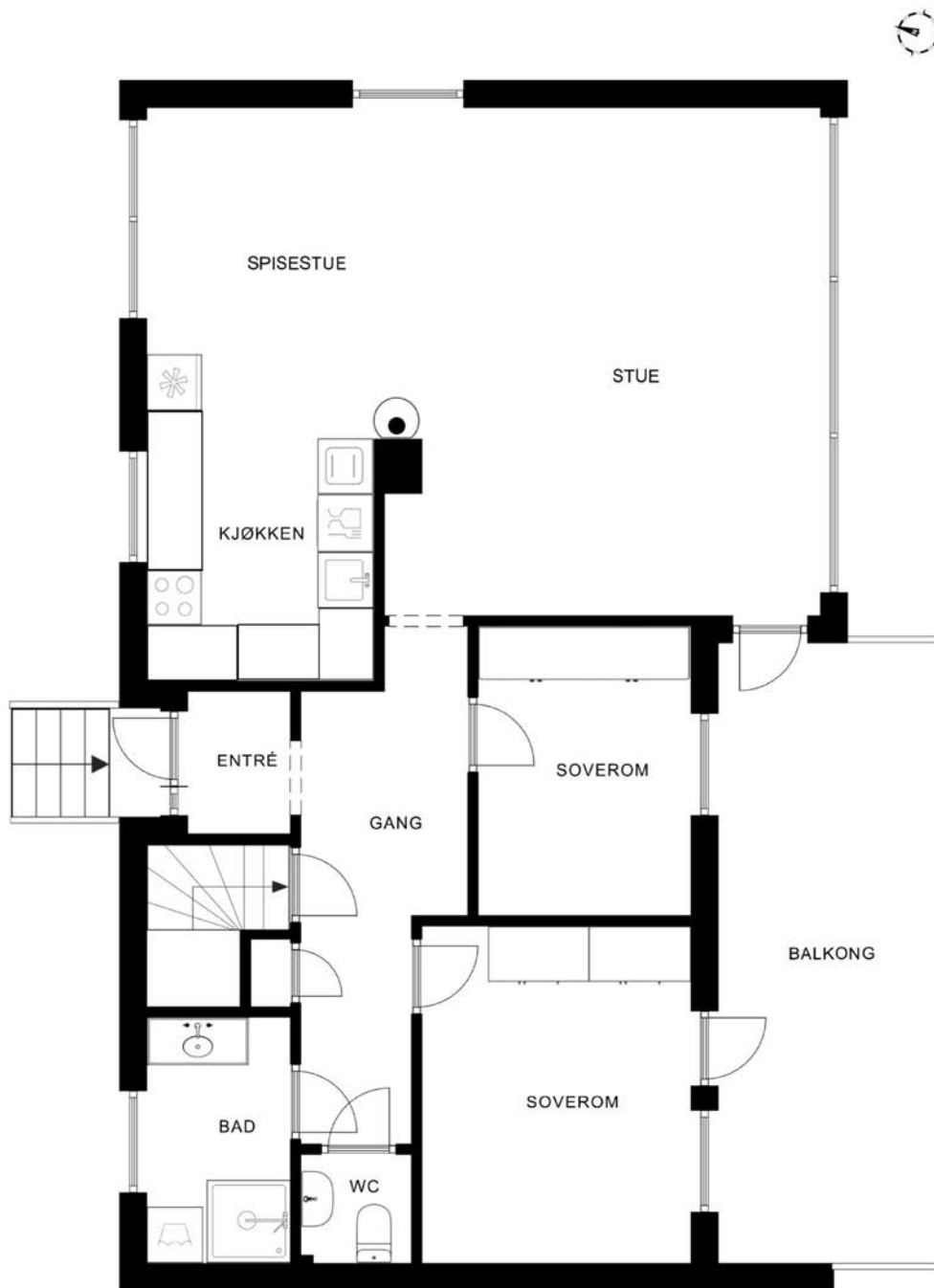








# Plantegning

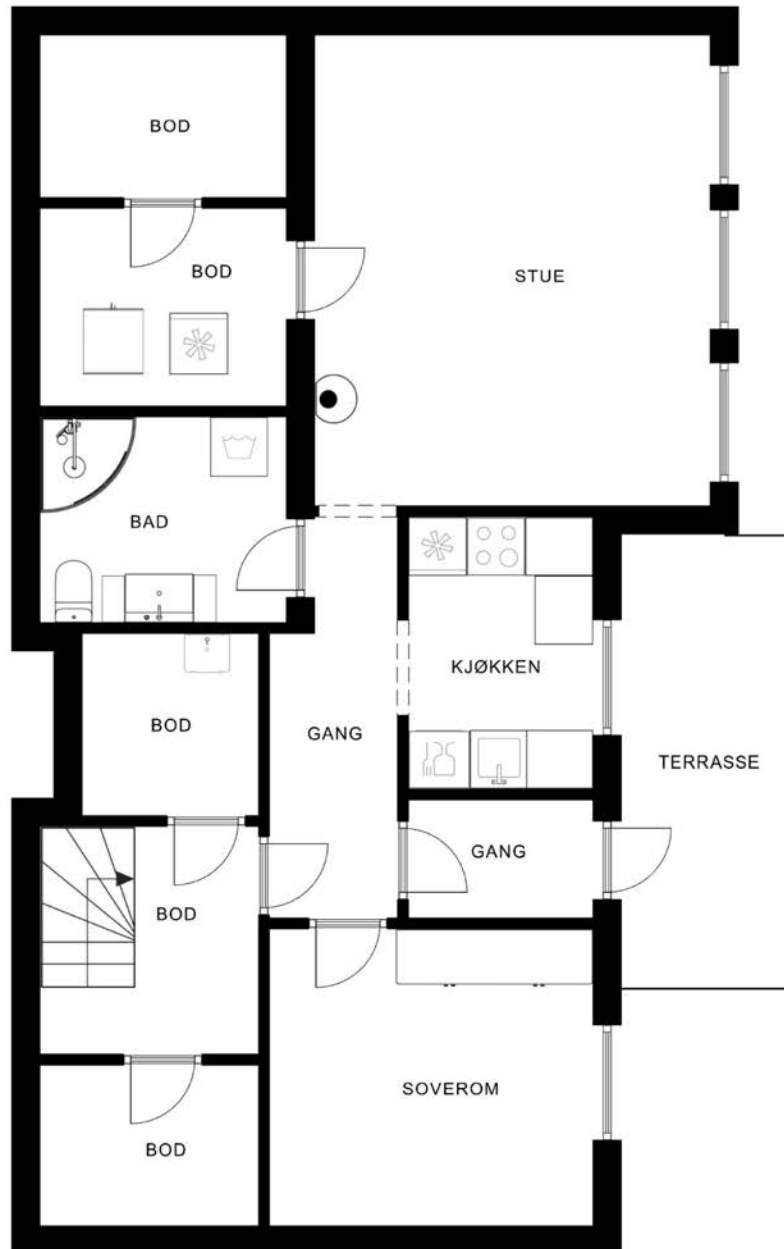


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT







74 31 28 60

 **GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Trøahaugen 11, 7690 MOSVIK  
 INDERØY kommune  
 # gnr. 318, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 152 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 21983-1119

Referansenummer: JJ1965

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

## Norsk takst

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



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

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

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

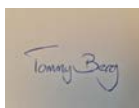
## Norconsult Norge AS

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

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

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

### Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1979 med utleie i underetasjen.  
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Enebolig - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot til stige da det ikke er etablert godkjent takstige. Dette medfører at kontrollen har sine begrensninger, og avvik kan forekomme.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Alt er byttet etter byggeår, men det er ukjent når.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer fra takrenne vil ikke være oppdaget.

Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå/takfot, og har derfor sine begrensninger. Uoppdagede avvik kan forekomme.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vindu på 1 soverom er skiftet, men det er ukjent når. Sannsynligvis samtidig som balkongdøren ble skiftet, nen dette er ikke bekreftet.

Bygningen har teak hovedytterdører og malte balkongdør i tre.

En balkongdør ble skiftet i 2018 - opplyst av eier.

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke. Terrassen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.

Det er etablert en markterrasse i i pregneret trevirke.

Det er etablert en trapp i strekkmetall.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og beleg. Veggene har trepanel, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasje er støppte.

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

Boligen har elementpipe, 2 vedovner og sotluke/feiluke.

Gulvet er av betong, har laminat og har beleg. Veggene har betong/mur, strie og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er renoveret etter byggeår, men det er ukjent når.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Dette er et lokalt fall. Store deler av gulvet i rommet er flatt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

#### Bad

Det er forevist dokumentasjon fra elektriker.

Veggene har baderomsplater. Det er Mdf panel i himlingen.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør frem til dusjkabinett. Sluk er plassert under dusjkabinettet, så nøyaktig måling til topp slukrist er ikke utført.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktmåling er foretatt i åpen vegg inn mot bad fra tilstøtende bod.

Det opplyses om at dette ikke er mot dusjsone, men det er etablert et dusjkabinett, så overflater utsettes ikke for fritt vann.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

##### Toalettrom

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap. Det er etablert 2 rørfordelingsskap.

Alder på vannledningene er varierende.

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er av varierende alder.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og/eller spalventiler på vinduer.

Dette var en godkjent løsning på byggetidspunktet.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Sikringskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på gang.

Skjult/åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

# Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1979.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.

Forstøttningsmurer er av betongstein.

Skrånet terrengforhold rundt boligen, men det er opparbeidet flatt både på boligens framside og på boligens bakside.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er fra 1979.

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1979.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

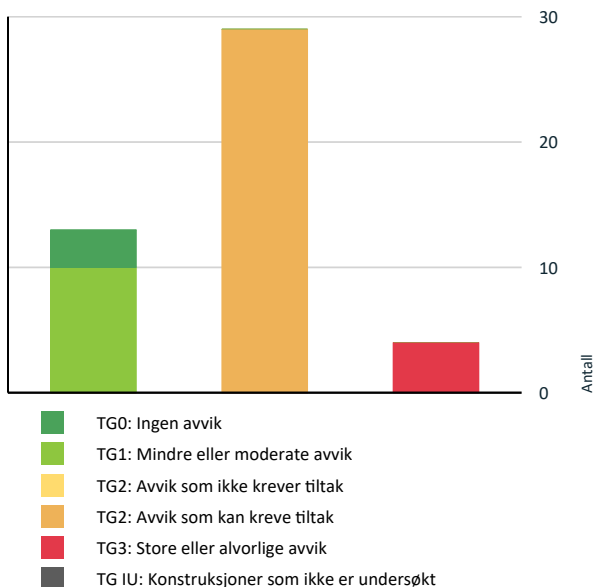
## Enebolig

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

Bad i underetasjen er utvidet ifm renovering, og eier opplyste om at det i den forbindelse ble tatt noe av en bod ifm utvidelsen. Det er ikke byggesøkt om dette.

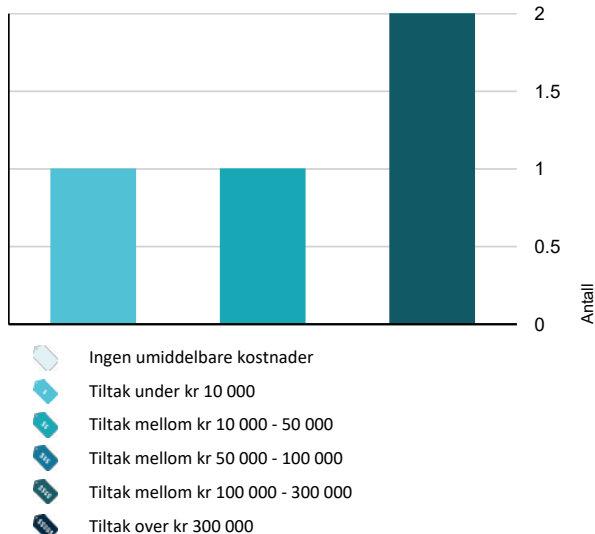
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sotluke er nærmere brennbart materiale enn 300 mm. Dette er mot baderomsvegg.

Det er i rapport fra brann/feirvesen påvist sprekk i pipe.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det måles vått trevirke (28 vektprosent fukt, noe som tilsvarer fibermetning av trevirke) i skillevegg mellom stue og kjøkken i den delen av veggen som går inn mot grunnmuren.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) 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. Sikringssskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på gang. Skjult/åpen installasjon.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det registreres saltutslag og betydelige fuktmerker på grunnmur i underetasje. Ved piggmåling i treverk inne på bod måles vått trevirke. Det registreres fukt på gulvbelegg inne på boden ved at når man drar fingrene over belegget blir fingrene våte.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ser ut til at tekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke etablert godkjent takstige.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er avvik:

Det er brukt klosser til musetting, noe som reduserer luftingen av kledningen.  
Det registreres stedvis manglende museklosser.  
Det registreres malingsavskallinger  
Det registreres værslitt kledning.  
Det registreres råteskader på vindskier og vannbord.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er stedvis isolasjon som stenger luftespalter ved raft, noe som reduserer luftingen.

Det registreres stedvise fuktmerker. Ved piggmåling måles tørt trevirke. Forholdene anses derfor som gamle.

Det registreres spor etter mus.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Vinduene er værslitte og maling flasser av.  
Det registreres malingsavskalling på enkelte vinduers innside.

Det registreres avvik i innfuging/setting av enkelte vinduer som står i mur i underetasjen. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Den gamle balkongdøren er slitt.  
Vrider på den nye balkongdøren er løst.  
Ytterdør tar i karm/ terskel.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres malingsavskalling og begynnende råteskader på underliggende tverrligger til rekkverksspiler.

Det er for langt overheng utenfor frontdrager.



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres enkelte bruksmerker og tilhørende slitasje med tanke på alder.  
Det registreres en del uferdige overflater.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det opplyses om at varmepumpen ikke er funksjonstestet, så funksjon på pumpen er ukjent og bør kontrolleres.

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

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

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

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel.  
Dør til toalettrom har en større skade.  
Bruksslitasje som forventet mtp alder.

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

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

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

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

Det er avvik:

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 25 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.  
Det er ikke etablert tilfredsstillende vannsikring til det ene rørfordelingsskapet da det ikke er sluk i rommet, og eventuelt lekkasjevann ledes heller ikke til avløp.

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

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det opplyses om at septiktank ikke er inspisert, og at tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

## ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer under servant.

## ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er avvik:

Det manglet magnetlist på dem ene dusjdøren.

Dusjhodet har en liten lekkasje der vann kommer ut på gal plass ved bruk.

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

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

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er avvik:

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg i fuktutsatte områder.

Det mangler stedvis sokler under innredningen.

Det registreres mindre sår i overflater på en front og på benkeplaten.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett, så adkomst vanskeligjøres av dette.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1979

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt behov for vedlikehold.

**Kommentar**  
Opplyst i Ambita.

### Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Rev terrasse i 1. etasje og bygde den opp på nytt. Etablerte markterrasse ved underetasje. Egeninnsats.
2021	Modernisering	Renoverte toalettrom. Egeninnsats på overflater. Rørlegger på rørteknisk. Opplyst på beferingen.
2022	Modernisering	Renoverte kjøkken med ny innredning og nye overflater på vegger og gulv. Nytt gulv på stue. Utført som egeninnsats. Opplyst på beferingen.
2023	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning i sokkel. Utvidet og renoverte bad i sokkel. Arbeid utført av Byggmester Stene, Madsen elektro og Midt-Norsk vvs. Opplyst på beferingen.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige da det ikke er etablert godkjent takstige. Dette medfører at kontrollen har sine begrensninger, og avvik kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ser ut til at tekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

#### Konsekvens/tiltak

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

Alder på tekkingen bør om mulig undersøkes.

### Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Alt er byttet etter byggeår, men det er ukjent når.

Det var oppholdsvær på befaringdagen, så eventuelle lekkasjer fra takrenne vil ikke være oppdaget.

Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå/takfot, og har derfor sine begrensninger. Uoppdagede avvik kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke etablert godkjent takstige.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Alder på takrenner og beslag bør undersøkes om det er mulig.

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er brukt klosser til musetetting, noe som reduserer luftingen av kledningen.

Det registreres stedvis manglende museklosser.

Det registreres malingsavskallinger

Det registreres værslitt kledning.

Det registreres råteskader på vindskier og vannbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Musetetting bør utbedres der det mangler.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er stedvis isolasjon som stenger luftespalter ved raft, noe som reduserer luftingen.

Det registreres stedvise fuktmerker. Ved piggmåling måles tørt trevirke. Forholdene anses derfor som gamle.

Det registreres spor etter mus.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjen ved luftespaler bør fjernes.

Forhold med fuktmerker bør overvåkes over tid for å utelukke at forholdene er under utvikling.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke et eventuelt omfang av mus, og eventuelle tiltak vurderes deretter.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vindu på 1 soverom er skiftet, men det er ukjent når. Sannsynligvis samtidig som balkongdøren ble skiftet, men dette er ikke bekreftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene er værslitte og maling flasser av.

Det registreres malingsavskalling på enkelte vinduers innside.

Det registreres avvik i innfuging/tetting av enkelte vinduer som står i mur i underetasjen. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

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

Fuging av vinduer i mur må påregnes utbedret der den er dårlig.

Omrammingsbord bør ha en avstand på 6 mm ned til beslag for å hindre fuktopptrekk.

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører og malte balkongdør i tre.

En balkongdør ble skiftet i 2018 - opplyst av eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Den gamle balkongdøren er slitt.

Vriker på den nye balkongdøren er løst.

Ytterdør tar i karm/ terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

# Tilstandsrapport

Løs vrider må festes.  
Vedlikehold må påregnes.  
Den gamle balkongdøren må påregnes skiftet i nær fremtid.

## TG 1 Markterrasse

Det er etablert en markterrasse i i pregnet trevirke.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke. Terrassen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres malingsavskalling og begynnende råteskader på underliggende tverrligger til rekkverksspiler.  
Det er for langt overheng utenfor frontdrager.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold og utskiftinger på rekkverket må påregnes.

Forholdet med for langt overheng bør overvåkes over tid, og om skjevheter/svikt registreres bør tiltak for å redusere overhengen tas.

## TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i strekkmetall.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og beleg. Veggene har trepanel, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.  
Overflatene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres enkelte bruksmerker og tilhørende slitasje med tanke på alder.  
Det registreres en del uferdige overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

Uferdige overflater må ferdigstilles.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasje er støpte.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ⓘ TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, 2 vedovner og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sotluke er nærmere brennbart materiale enn 300 mm. Dette er mot baderomsvegg. Det er i rapport fra brann/feirvesen påvist sprekk i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres ubrennbart materiale i en avstand på minst 300 mm fra sotluken.

Sprekk i pipe må utbedres.

Se forøvrig rapport fra Brann/feirvesen.

Kostnadsoverslag er et grovt overslag, og pris bør innhentes fra entreprenør for en mere nøyaktig kostnad.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ⓘ TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong, har laminat og har beleg. Veggene har betong/mur, strie og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det måles vått trevirke (28 vektprosent fukt, noe som tilsvarer fibermetning av trevirke) i skillevegg mellom stue og kjøkken i den delen av vegg som går inn mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av øvrige vegger. Fuktskadet trevirke må skiftes ut. Forholdet og kostnadsoverslaget må ses i sammenheng med rapportens punkt om «Drenering». Tiltak ut over dette kan ikke utelukkes. For nøyaktig pris må det innhentes tilbud fra entreprenør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## **TG 2** Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## **TG 2** Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og malte fyllingsdører. Dørene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel. Dør til toalettrom har en større skade. Bruksslitasje som forventet mtp alder.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Før til toalettrom må påregnes skiftet.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Rommet er renoveret etter byggeår, men det er ukjent når.

### ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Dette er et lokalt fall. Store deler av gulvet i rommet er flatt.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre fall mot sluk, og høyere vanntett sjikt ved dør.

### ETASJE > BAD

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

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer under servant.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det manglet magnetlist på dem ene dusjdøren.

Dusjhodet har en liten lekkasje der vann kommer ut på gal plass ved bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny magnetlist på disjdør bør monteres.

Dusjhodet bør repareres eller skiftes ut.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Det er forevist dokumentasjon fra elektriker.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Det er Mdf panel i himlingen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør frem til dusjkabinett. Sluk er plassert under dusjkabinettet, så nøyaktig måling til topp slukrist er ikke utført.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett, så adkomst vanskeliggjøres av dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sluk bør kontrolleres godt når det er mulig.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i åpen vegg inn mot bad fra tilstøtende bod. Det opplyses om at dette ikke er mot dusjsone, men det er etablert et dusjkabinett, så overflater utsettes ikke for fritt vann.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg i fuktutsatte områder.

Det mangler stedvis sokler under innredningen.

Det registreres mindre sår i overflater på en front og på benkeplaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør fuges mellom benkeplate og vegg i fuktutsatte områder.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap. Det er etablert 2 rørfordelingsskap. Alder på vannledningene er varierende.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 25 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Det er ikke etablert tilfredsstillende vannsikring til det ene rørfordelingsskapet da det ikke er sluk i rommet, og eventuelt lekkasjevann ledes heller ikke til avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Tiltak:

Det nærmer seg tid for å skifte ut gjenværende vannledninger fra byggeår.

Det bør etableres godkjent avrenning for lekkasjevann fra rørfordelingsskap der dette ikke er etablert.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

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

Det nærmer seg tiden for å skifte ut gjenstående avløpsrør fra byggeår.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og/eller spalteventiler på vinduer.

Dette var en godkjent løsning på byggetidspunktet.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmpumpe.

Årstill: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det opplyses om at varmpumpen ikke er funksjonstestet, så funksjon på pumpen er ukjent og bør kontrolleres.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmepumpen bør funksjonstestes.

Jevnlige servicer anbefales utført for best mulig effekt og funksjon.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

**Konsekvens/tiltak**

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

## **TG 3** 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.*

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 med automatsikringer/skrusikringer plassert på gang.

Skjult/åpen installasjon.

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

**Nei**

**Spørsmål til eier**

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

**1979**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er utført arbeider blant annet ifm renovering av kjøkken og bad. Samsvarserklæringer via QR koder i sikringskap.**

**Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2018. Samsvarserklæring i sikringskap.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Det er en utett gjennomføring i sikringsskapet og det mangler deksel på en stikkontakt.

Det anbefales på grunnlag av påviste avvik og anleggets alder at det gjennomføres en elkontroll.

Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av påviste avvik (tetting av sikringsskap og montering av deksel på stikkontakt) samt gjennomføring av elkontrollen. Kostnadsoverslaget dekker ikke en utbedring av eventuelle avvik en elkontroll kan avdekke.

## Generell kommentar

Elanlegg som i all hovedsak er fra byggeår.

Det er utført noe arbeider ifm renoveringer av kjøkken og bad.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det registreres saltutslag og betydelige fuktmerker på grunnmur i underetasje. Ved piggmåling i treverk inne på bod måles vått trevirke. Det registreres fukt på gulvbelegg inne på boden ved at når man drar fingrene over belegget blir fingrene våte.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering og tettesjikt må sannsynligvis skiftes.

Kostnadsoverslag er et grovt overslag. For en nøyaktig pris må det innhentes tilbud fra entreprenør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales observert over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.

Tiltak på sikt kan ikke utelukkes.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen, men det er opparbeidet flatt både på boligens framside og på boligens bakside.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres forskriftsmessig fall ut fra grunnmuren.

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er fra 1979.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1979.

### Vurdering av avvik:

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

Det opplyses om at septiktank ikke er inspisert, og at tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Septiktank bør insiseres når det er mulig.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og boder.

**Byggeår**

1981

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Jevnlig vedlikeholdt.

Nb. garasjen er ikke tilstandsvurdert, men gitt en enkel beskrivelse.

**Kommentar**

Opplyst i Ambita.

**Beskrivelse**

Garasjen har støpt plate, vegger av treverk utvendig kledd med stående tømmermanns panel, garasjen har et saltak teknet med metallplater. Det er vinduer med dobbelt glass og en enkel vippeport i tre. Innvendig er garasjen delt opp i en biloppstillingsplass og to boder.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

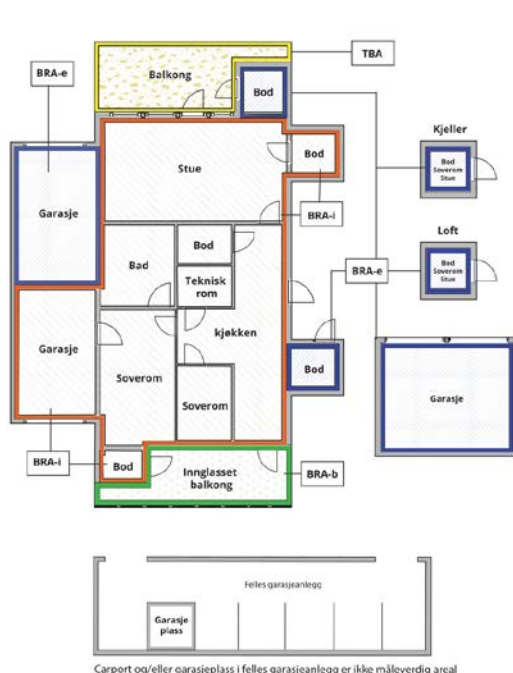
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79			79	17
Underetasje	73			73	9
<b>SUM</b>	<b>152</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>152</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, kott		
Underetasje	Vindfang, gang, gang 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bad, soverom, kjøkken, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bad i underetasjen er utvidet ifm renovering, og eier opplyste om at det i den forbindelse ble tatt noe av en bod ifm utvidelsen. Det er ikke byggesøkt om dette.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert brannskille mellom hoveddel og utleiedel.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført håndverkertjenester i forbindelse med renovering av bad.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

## 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	131	21
Garasje	0	46

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Johannes Alstad Grande	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5053 INDERØY	318	49		0	1873.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Trøahaugen 11

#### Hjemmelshaver

Grande Johannes Alstad

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger på Trøahaugen i Mosvik, ca 19 km fra Straumen på Inderøy og ca 40 km fra Steinkjer sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Boligen ligger i skrånende terreng, men det er opparbeidet flatt på boligens framside.

#### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 470 000	2015

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	08.09.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	03.10.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JJ1965>

## 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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Johannes Alstad Grande

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trøahaugen 11

7690 Mosvik

5053-318/49/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Har en tendens til å bli sopp/mugg i taket på baderommet i 2. etasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Midt Norsk VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble restaurert og utvidet nytt bad i sokkel leiligheten i 2023

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

♦ Ja

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

Tror det i forbindelse med totalrenovert bad

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ja det var vannlekkasje i yttervegg til bad i 2. etasje. Det ble reparert og nye rør ble lagt av fagarbeider

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Norconsult

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasje på rørtilkoblet vaskemaskinkrane på bad.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ Ja

Vinduene i stuen i 2. etasje får kondens en sjelden gang

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse. Hevet tak innvendig og satt på panel i bod i garasje

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tendens til fukt i grunnmur i sokkelen i et lagerrom

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Antydning til sopp i taket på badet i 2. etasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er en eldre varmepumpe som må byttes ut på sikt. Baderomsviften fungerer ikke optimalt, og burde stå på yttervegg i 2. etasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er opplyst om en sprekk i pipe i 2. etasje. ved tilsyn

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Steinkjer Varme og Hyttesenter AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt inn  
Røykinnføring

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Madsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt bad

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Revet og bygget opp ny veranda. Utvidelse av bad i sokkelen. Hevet tak i et rom i garasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Utvidet bad

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Sokkelen er en utleiedel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

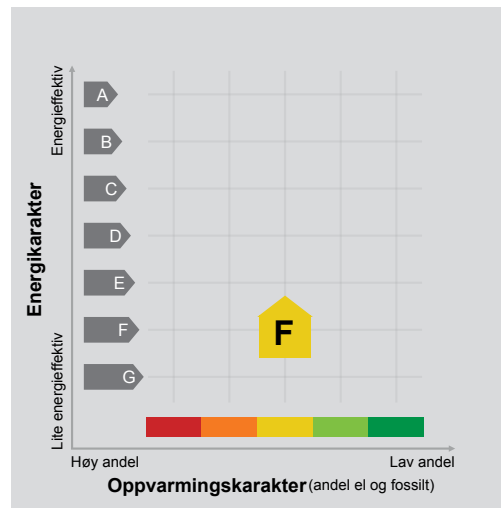
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Trøahaugen 11
Postnummer	7690
Sted	MOSVIK
Kommunenavn	Inderøy
Gårdsnummer	318
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186122216
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165642
Dato	08.09.2025



**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.

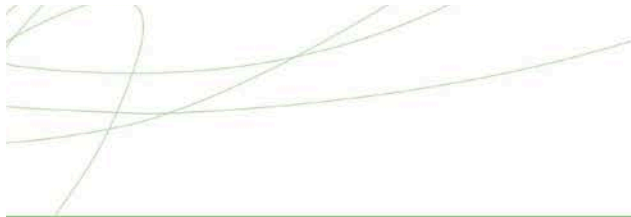
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, 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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende 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)

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Følg med på energibruken i boligen**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1979
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	152
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](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

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 22: 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 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

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

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

# Nabolagsprofil

Trøahaugen 11

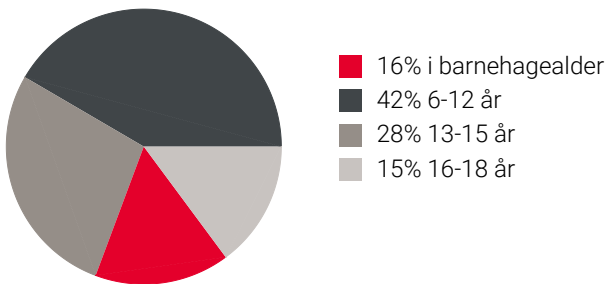
## Offentlig transport

🚏 Mosvik Linje 455, 723	7 min 🚶 0.7 km
🚏 Røra stasjon Linje R70	27 min 🚗 26.6 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 28 min 🚗

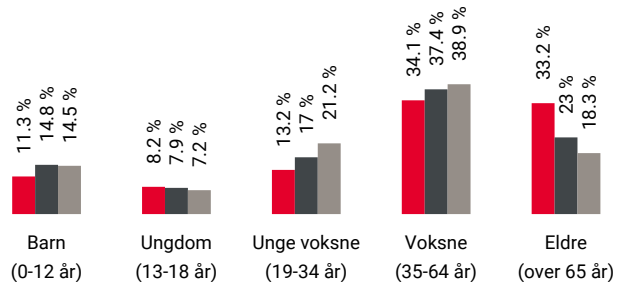
## Skoler

Skarnsundet Montessoriskole (1-7 kl.) 32 elever, 3 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Oppvekstsenter Vest skole (1-7 kl.) 143 elever, 9 klasser	12 min 🚗 11.9 km
Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 20 klasser	20 min 🚗 18.9 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	19 min 🚗 19.4 km
Mære landbruksskole 165 elever	31 min 🚗 32.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Vinje	355	209
Kommune: Inderøy	6 794	3 343
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

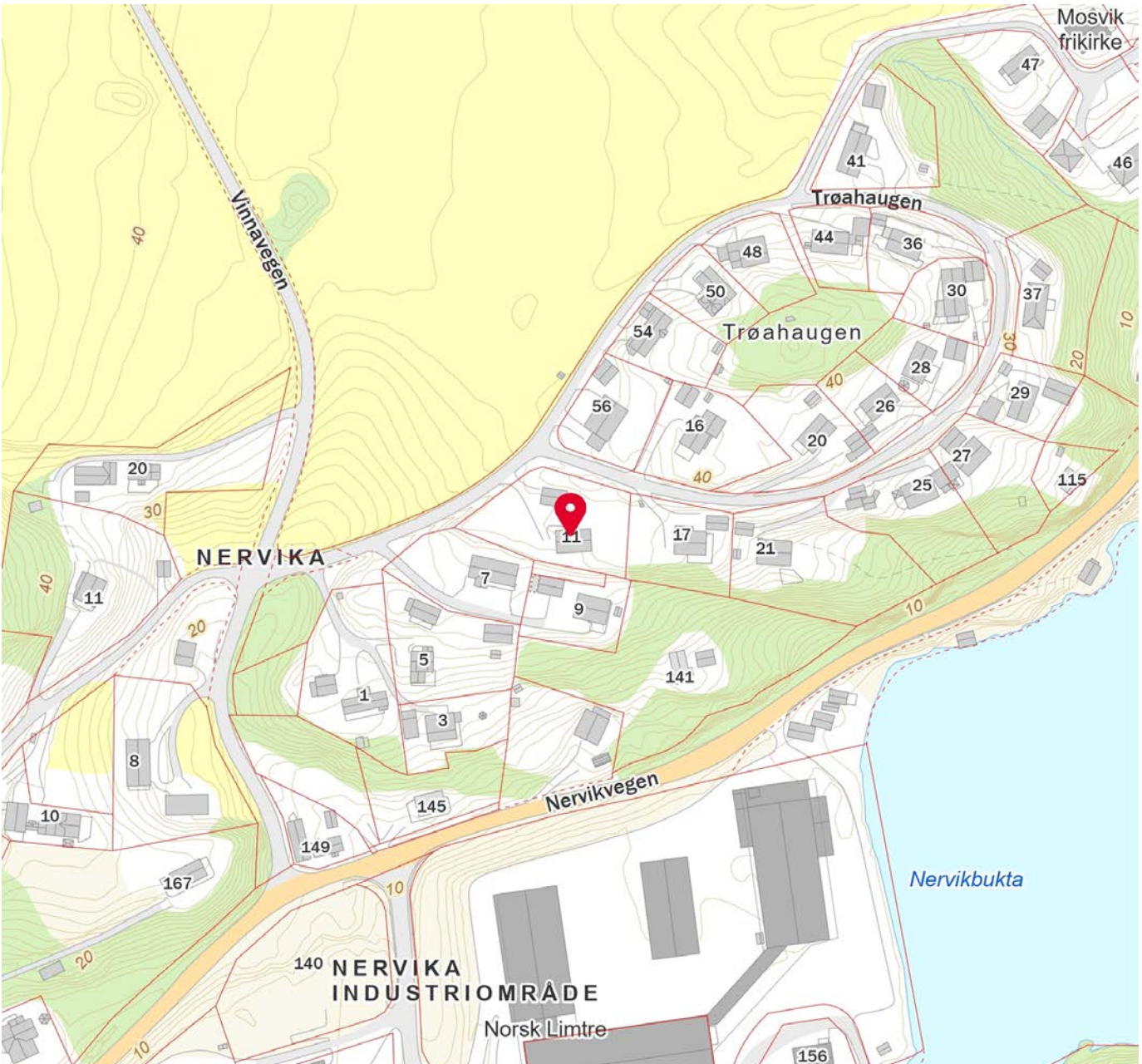
Mosvik barnehage (1-5 år) 20 barn	12 min 🚶 1.1 km
--------------------------------------	--------------------

## Dagligvare

Coop Marked Mosvik Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.7 km
---	-------------------

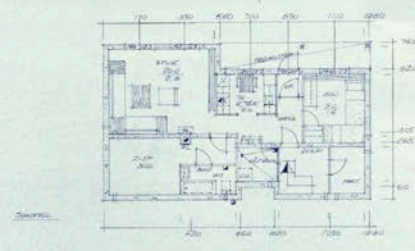
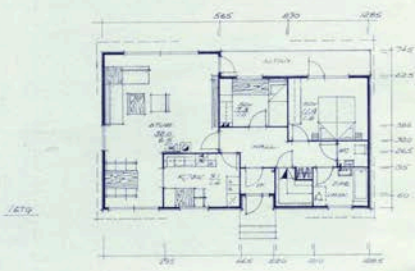
## Sport

⚽ Mosvik skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1.2 km
⚽ Mosvang grusbane Fotball	14 min 🚶 1.3 km
🏊 Fresk Treningssenter	19 min 🚗



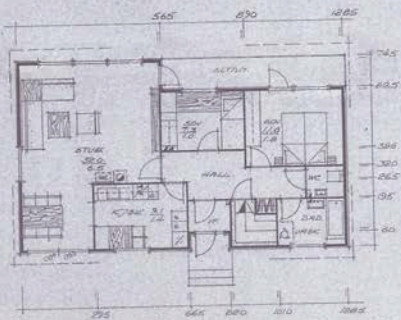
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Mosvik Bygningsskild  
R. Ellvill

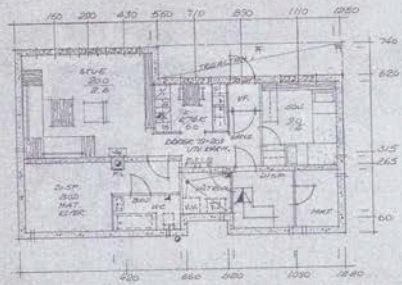


BYGGERNE: MARY OG ODD MELTING		LEIEMÅL: 78,5 + 435	✓
ADR: HINDLEV, 6 B. 7056 JANDØSØ		BRUKTAREAL: 85,1	✓
BANEADR: TRØEN, MOSVIK		BYGGEAREAL: 11,1	✓
KOMMUNE: M. O. S. V. I. K.		17.2.78.	NAAR
DIREKTOR: GJERAS GJØRBOILIG.		MAKSSKALA:	NEV OG HOVEDAR.
DIREKTOR: ENGB. M. ELLVILL		1:100	
<b>4 Trønderhus</b> KLUBB <small>Stat og Byggteknisk Utdanningsvesen og Statens Byggetekniske Forskningsinstitutt</small>		TEKNISSKED:	
		D 1177 + 1	

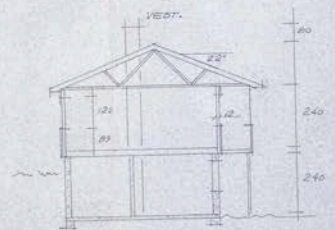
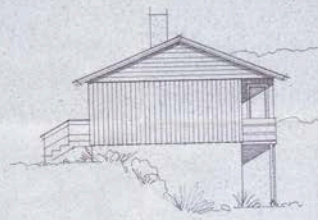
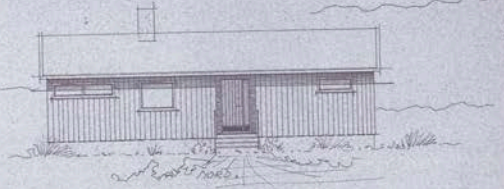
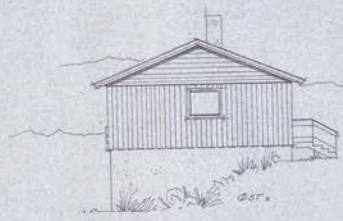
A  
A



1. ETG.

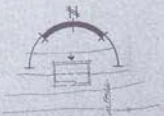


2. ETG.



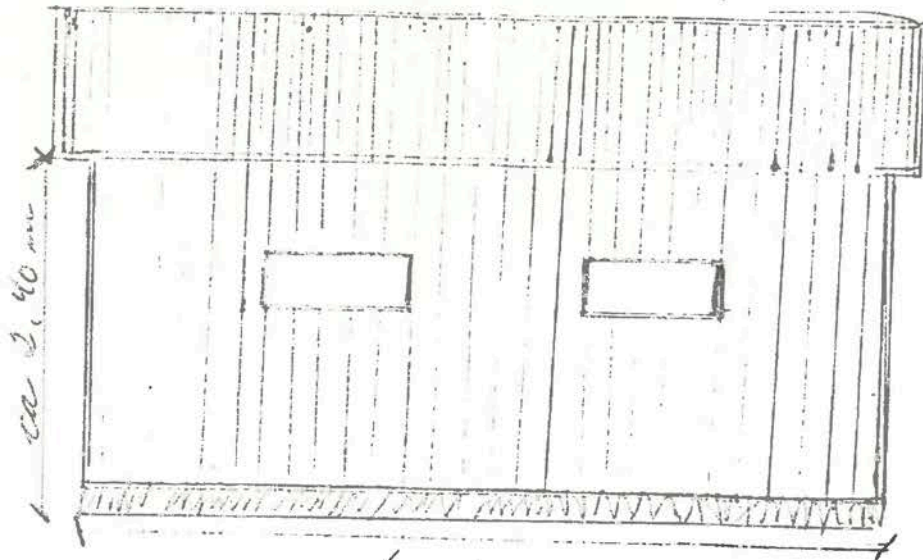
VEST.

SØST.

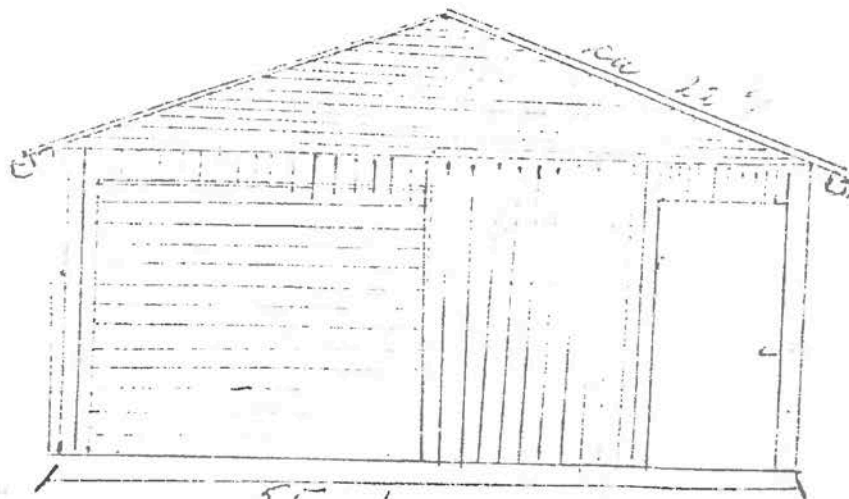


Bygget er utført i  
samsvar med apporbert  
begrunner.  
Havna 19/2-79  
Mosvik Bygningråd  
Trondheim

DEL HVA ANSVARER DELENE		18.2.79	Signatur
BYGGERE: MARY OG ODD MELTING	LEIAREAL: 78,5 + 435	↓	
ADR: KONGLEV. 6 B, 7058 JAKOBSLI	BRUTTOAREAL: 851	↓	
BYGGMÅN: TRØEN, MOSVIK	BRUKSAREAL: 312	↓	
BYGGMÅN: H. O. SYLVIK	DATO/ART: 17.4.78	↓	NAAB
BYGGMÅN: GENERASJONSDELIG- ENEB. M. LEIL. SØRKEI.	MALESTOK: 1:100		REG. NR. HUSEBANK.
<b>Trønderhus</b> KLEBU	TEKNISSØKE:		D 1177 + 1
<small>Bruk av disse tegningene tillates ikke uten samtykke fra A/S Trønderhus</small>			



ca 2,40 m  
ca 5,00 m



ca 2,50 m  
5,00 m  
Väst

Mosvik 27/5-81  
Mosvik Byggningsråd  
Ejovnar Træm

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.	72/78
Dato, avsluttende synsforr.	8.12.79

Arbeidssted	Trøen, gnr 18 bnr 49
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Mary og Odd Melting, Konglevegen 6 b, 7000 Trondheim
Byggemelder	Arne Buan, Trønderhus A/S, 7060 KLØBU
Ansvarshavende	D.S.


Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

**Merknader :**

Det må planneres med fall fra vegg.  
Belegget må sveises i hjørnene på badet i underetg.

MOSVIK

den 10. des. 1979



Tore Hagen  
komm.ing.

# BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Trøen.			18	49	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	<del>Bygningsrådets eller</del> bygnings sjefens vedtak		
Nybygg	Garasje	7.02.81	dato	27.05.81	sak
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Odd Melting		Kongleveien 6 B, 7058 Jakobsli.			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
D.S.					
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
D.S.					

## Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Mosvik, den 27.05.1981

*Bjørnar Trøen*

Bjørnar Trøen.

bygnings sjef

## Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
- 
-

# MØTEBOK

BLAD 2

KOMMUNE	STYRE, RÅD, NEMND	MØTESTED	MØTEDATO
MOSVIA	Bygningsråd	Kommunehuset	Onsdag 8. juli 1981 kl. 1900

Sak nr.

35/81

Referater

Meldinger fra landbruksetaten om div. ang. driftsbygninger o.l.

- Følstad Søndre gnr. 44 bnr. 1 eier: Ola Steinar Følstad, 7690 Mosvik. Omdisponering i h.h.t. tunplan for 0,2 da. for bygging av redskapshus.
- Norli gnr. 18 bnr. 11 eier: Hjørdis Berg, Øvre Marienlyst 15, Trondheim. Skifting av vinduer og bordkledning samt utvidelse av bislag fra 2 m<sup>2</sup> til 9 m<sup>2</sup>.
- Trøen gnr. 18 bnr. 49 eier: Mary Melting, Kongleveien 6B, 7058 Jakobsli. Oppføring av garasje på eiendommen.
- Småvikhaugen gnr. 40 bnr. 1 eier: Oddmund Strømberg, Heggli 19, 7600 Levanger. Oppføring av naust som erstatning for revet naust i forbindelse med veganlegget Kjerringvik - Venneshamn i 1968.
- Solvang gnr. 18 bnr. 4 eiere: Randi Johnsen og Bjarne Lorentsen. Bjarne Lorentsen, Strindveien 50, Trondheim er gitt byggetillatelse for vindusskifting og bordkledning av bolig på eiendommen.
- Strandheim gnr. 34 bnr. 3. Søknad av 23/11 - 80 fra Johannes Grande om bortfeste av boligomt er avslått av landbruksmyndighetene.
- Tomannsbolig gnr. 18 bnr. 54 eier: Mosvik kommune. Oppføring av carporter på eiendommen.
- Grande Lille gnr. 35 bnr. 1. Omdisponering av gårdsplass.

Vedtak:

Meldingene tas til underretning.

Sign.

*Tore Høgen*  
Tore Høgen  
Komm.ing.

Utskrift sendt til:

Ola S. Følstad  
Hjørdis Berg  
Mary Melting  
Oddmund Strømberg  
Bjarne Lorentsen

Johannes Grande  
Mosvik kommune  
Arne Brødreskift  
Landbruksmyndighetene

## MÖTEBOK

BLAD 2

MOSVIK KOMMUNE	STYRE, RÅD, NEMND Bygningsrådet	MØTESTED Kommunehuset	MØTEDATO Tirsdag 11. des. 1984 kl. 19.00
----------------	------------------------------------	--------------------------	--

Sak 34/84

Referater.

1. Solheim gnr. 35 bnr. 2, eier: Unni K. Nervik Krabbset, Melhus. Søknad fra Edvard Nervik om plassering av 1 brakke på eiendommen i forb. med drifta.
2. Sæteraasen gnr. 21 bnr. 3, eier: Petter Kruken, Mosvik. Søknad om plassering av 3 brakker som oppholdsrom i forb. med drifta av eiendommen.
3. Vestvik nedre gnr. 52 bnr. 1, eier: Ingemar Følstad, Mosvik. Søknad om plassering av 1 brakke på eiendommen.
4. Melding fra Odd Melting om restaurering av "Trønaustet" i Nervikfjæra. Naustet blir flyttet ca. 2 meter lenger fra fylkesvegen. Avtale opprettes med grunneier av Vinnan gnr. 18 bnr. 1.
5. Melding fra Rolf Dahl om ombygging av smie i Nervikmyra. Avtale opprettes med grunneier av Vinnan gnr. 18 bnr. 1.
6. Stranden ytre gnr. 52 bnr. 1, eier: Knut Berge, Mosvik. Skifting av vinduer og balkongdør på bolig på eiendommen.
7. Grande Lille gnr. 46 bnr. 2 og 3, eier: Roald Eriksen, Trondheim. Melding om oppføring av murpipe og brannmur av Leca i stabbur på eiendommen.
8. Løvli gnr. 10 bnr. 2, eier: Tormod Josefsen, Mosvik. Oppføring av vedskur i forbindelse med saghus på eiendommen.
9. Fredly gnr. 44 bnr. 10, eier: Leif Fredly, Mosvik. Tilbygg til driftsbygning på eiendommen.
10. Strauman gnr. 7 bnr. 5, eier: Elmar Vinje, Trondheim. Tilbygg til fritidsbolig på eiendommen.
11. Hyttetomt nr. 13 gnr. 35 bnr. 1 fnr. 11, fester: Ingebjørg Aslaksen, Trondheim. Skriv angående oppføring av ny hytte istedet for den som ble ødelagt ved sprenging. Byggemelding sendes før ny hytte blir oppført.
12. Skriv fra Fylkesrådet for funksjonshemmede vedr. forslag til "Tiltak for bevegelseshemmede i Nord-Trøndelag".
13. E-verktomta gnr. 35 bnr. 13, eier: Nord-Trøndelag E-verk. Oppføring av car-port på eiendommen.

Sign.

  
Tore Hagen  
komm.ing.

Utskrift sendt til:

Odd Melting  
7690 Mosvik

Mosvik, 17. august 1984

Mosvik bygningsråd  
7690 Mosvik

Da "Trøanaustet" som ligger ved siden av "Ringstadnaustet" i Nervikafjæra trenger restaurering har jeg i denne forbindelse tenkt å flytte naustet ca. 2 meter lenger bort fra Fv. 192. Det er vegmyndighetene som har anbefalt denne løsningen noe jeg aksepterer fordi jeg da får støpt skikkelig gulv og bankett i forkant for å hindre sjøen i å grave ut under gulvet. Naustet blir som det eksisterende, men 0,5 m bredere. Naustet skal beises med en farge som passer til den øvrige bebyggelsen i området og i samråd med bygningsmyndighetene.

En imøteser en posetiv behandling av meldingen.

Med hilsen

Odd Melting  




## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Inderøy Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5053 **Gårdsnr.:** 318 **Bruksnr.:** 49

**Adresse:** Trøahaugen 11, 7690 MOSVIK

**Referanse:** 1708250234

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Ekstern leverandør	Mosvik vannverk
Avløp	Årsgebyr spredt avløp kr 600,- per boenhet. Tjeneste unntatt fra mva.	
Renovasjon	Ekstern leverandør	Innherred Renovasjon
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Midt IKS
Slamtømming	Ekstern leverandør	Innherred Renovasjon
Eiendomsskatt		2485

#### Kommentar

Det er fakturert åtte av tolv likelydende faktura for eiendomsskatt og spredt avløp i 2025 per dags dato. Neste faktura i 2025 faktureres tinglyst eier i uke 39 med forfall 20. oktober 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 eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5053	318	49	0	0

Adresse	Eier
Troahaugen 11, 7690 MOSVIK	Grande Johannes Alstad

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>			4		
Slamanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>					
Samarbeid		<input checked="" type="checkbox"/>				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		<input type="checkbox"/>				
Veikantdunk		<input type="checkbox"/>				
Ekstraservice			<input type="checkbox"/>			
Kjøring privat vei			<input type="checkbox"/>			
Hytterrenovasjon	<input 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. 6782.5,-

**Slam/Septik:** kr. 2068.75,-

**Restanser renovasjon pr. 01.09.2025:** kr. 0,-

**Kommentar:**

**Dato:** 01.09.2025

**Med Vennlig Hilsen**

**Innherred Renovasjon**



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Inderøy Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5053 **Gårdsnr.:** 318 **Bruksnr.:** 49

**Adresse:** Trøahaugen 11, 7690 MOSVIK

**Referanse:** 1708250234

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank Det er etablert utslipp. Eiendommen har godkjent utslipp.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
<b>Pålegg</b>	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

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

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

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

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

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 318, Bruksnr 49	<b>Kommune:</b>	5053 Inderøy
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	502 Vinje
Veiadresse:	Trøahaugen 11, gatenr 5025	<b>Valgkrets:</b>	5 Mosvik/Framverran
	7690 Mosvik	<b>Kirkesogn:</b>	9150704 Mosvik
Oppdatert:	29.12.2017		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Trøen	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	16.07.1973	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 873,8 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	02.08.2024	Berørt	5053/318/1	0,0
	Matrikkelført:	02.08.2024	Berørt	5053/318/49	0,0
			Berørt	5053/318/75	0,0
			Berørt	5053/318/91	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	02.08.2024	Berørt	5053/318/27	0,0
	Matrikkelført:	02.08.2024	Berørt	5053/318/49	0,0
			Berørt	5053/318/75	0,0
			Berørt	5053/318/91	0,0
			Berørt	5053/318/95	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	02.08.2024	Berørt	5053/318/27	0,0
	Matrikkelført:	02.08.2024	Berørt	5053/318/49	0,0
			Berørt	5053/318/50	0,0
			Berørt	5053/318/75	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5053/318/49	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	29.09.2014	Avgiver	5053/318/49	0,0
	Matrikkelført:	29.09.2014			
Annen forretningstype	Forretning:	25.09.2014	Berørt	5053/318/49	0,0
	Matrikkelført:	29.09.2014	Berørt	5053/318/52	0,0
			Berørt	5053/318/75	0,0
			Berørt	5053/318/91	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	25.09.2014	Avgiver	5053/318/49	-118,0
	Matrikkelført:	29.09.2014	Berørt	5053/318/52	0,0
			Berørt	5053/318/75	0,0
			Mottaker	5053/318/91	118,1
Annen forretningstype	Forretning:	03.09.2014	Berørt	1756/318/87	0,0
	Matrikkelført:	03.09.2014	Berørt	5053/318/27	0,0
			Berørt	5053/318/49	0,0
			Berørt	5053/318/50	0,0
			Berørt	5053/318/52	0,0
			Berørt	5053/318/86	0,0
			Berørt	5053/511/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.09.2014	Berørt	1756/318/87	0,0
	Matrikkelført:	01.09.2014	Berørt	5053/318/27	0,0
			Berørt	5053/318/49	0,0
			Berørt	5053/318/50	0,0
			Berørt	5053/318/75	0,0
Omnummerering	Forretning:	30.12.2011	Mottaker	5053/318/49	0,0
	Matrikkelført:	30.12.2011			
Sammenslåing	Forretning:	09.08.1982	Avgiver	1723/18/88	-230,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/318/49	230,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.03.1979	Avgiver	5053/318/49	-310,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1756/318/87	310,0
Skylddeling	Forretning:	16.07.1973	Avgiver	1723/18/1	-2 300,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5053/318/49	2 300,0



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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trøahaugen 11	U0101	Bolig	75,0	Kjøkken	2	1	1
Trøahaugen 11	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	155,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	10.12.1979
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	155,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	186122216			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		75,0		75,0		86,0		86,0
H01	1		80,0		80,0		86,0		86,0

**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:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	186122208			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0			33,0	33,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	318	Bruksnr:	49	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Trøhaugen 11, 7690 MOSVIK						
Dato:	01.09.2025	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	28.08.2009	
Merknader:		



JOHANNES ALSTAD GRANDE  
TRØAHAUGEN 11  
7690 MOSVIK

Saksnummer	2025/9624
Dokumentdato	05.01.2026
Kontrolldato	04.09.2025
Saksbehandler	August Øien Haukø
Gnr/bnr.	318/49
Adresse	Trøahaugen 11
Leilighet	H0101

### Tilfredsstillende tilbakemelding

Tilbakemeldingen du har sendt oss er tilfredsstillende. Avvik skal eller er rettet forskriftsmessig. Vi vil kontrollere dette ved neste tilsyn, og avslutter dermed saken. Det er eiers ansvar å sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt.

### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 92 82 39 60 eller e-post [august.oien.hauko@brannmidt.no](mailto:august.oien.hauko@brannmidt.no).

Med vennlig hilsen

August Øien Haukø  
Brannforebygger

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift*

---

Postadresse  
Seilmakergata 10, 7725 STEINKJER  
Tlf: 46 44 60 00  
E-post: [forebyggende@brannmidt.no](mailto:forebyggende@brannmidt.no)  
Org.nr: 989 023 578

Side 1 av 1



35391  
Johannes Grande  
Trøahaugen 11  
7690 MOSVIK

Steinkjer Varme og Hyttesenter AS

Strandvegen 1  
7714 Steinkjer

Tlf 74 40 52 65  
Org.nr 992 311 797 MVA  
Foretaksregisteret  
E-post post@steinkjervarme.no

FAKTURA 3212  
Dato 19.12.2025  
Forfallsdato 29.12.2025

Ordre nr 48304  
Ordre dato 16.12.2025  
Vår ref Trond  
Deres ref  
Merket  
Kundenr. 35391

Levert til fakturaadressen

Side 1

Varenr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt	Beløp
51013797	Røykinnføring Ø125/130 Leca/Icopal	1	1 118,40	15%	950,64
50027363	Ildfast mørtel – Fin 5,0 kg boks	1	638,40	15%	542,64
50027633	Flytende fiberpakning	1	311,20	15%	264,52
991004820	Montering/arbeid	1	3 600,00		3 600,00
23	Servicebil	1	320,00		320,00
20	Forbruksmateriell	1	160,00		160,00

Bank 1503 03 45034  
KID 013539132129

Sum 5 837,80  
25% MVA 1 459,45  
**Total 7 297,25**



# Inderøy kommune

Adresse: Vennalivegen 7, 7670 Inderøy

Telefon: 741 24 200

Utskriftsdato: 01.09.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Inderøy kommune

Kommunenr.	5053	Gårdsnr.	318	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trøahaugen 11, 7690 MOSVIK								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<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%202020001%20Planbestemmelser%20Kommuneplanens%20areadel%202022-2034.pdf">https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/698/5053%202020001%20Planbestemmelser%20Kommuneplanens%20areadel%202022-2034.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 874 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> RB20
	<b>Delareal</b> 1 874 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H_910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 1 874 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn landskap <b>KPHensynsonenavn</b> H550

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2014003
<b>Navn</b>	Mosvik sentrum
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	26.05.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/456/Reguleringsbestemmelser%202018.pdf">https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/456/Reguleringsbestemmelser%202018.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 874 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse



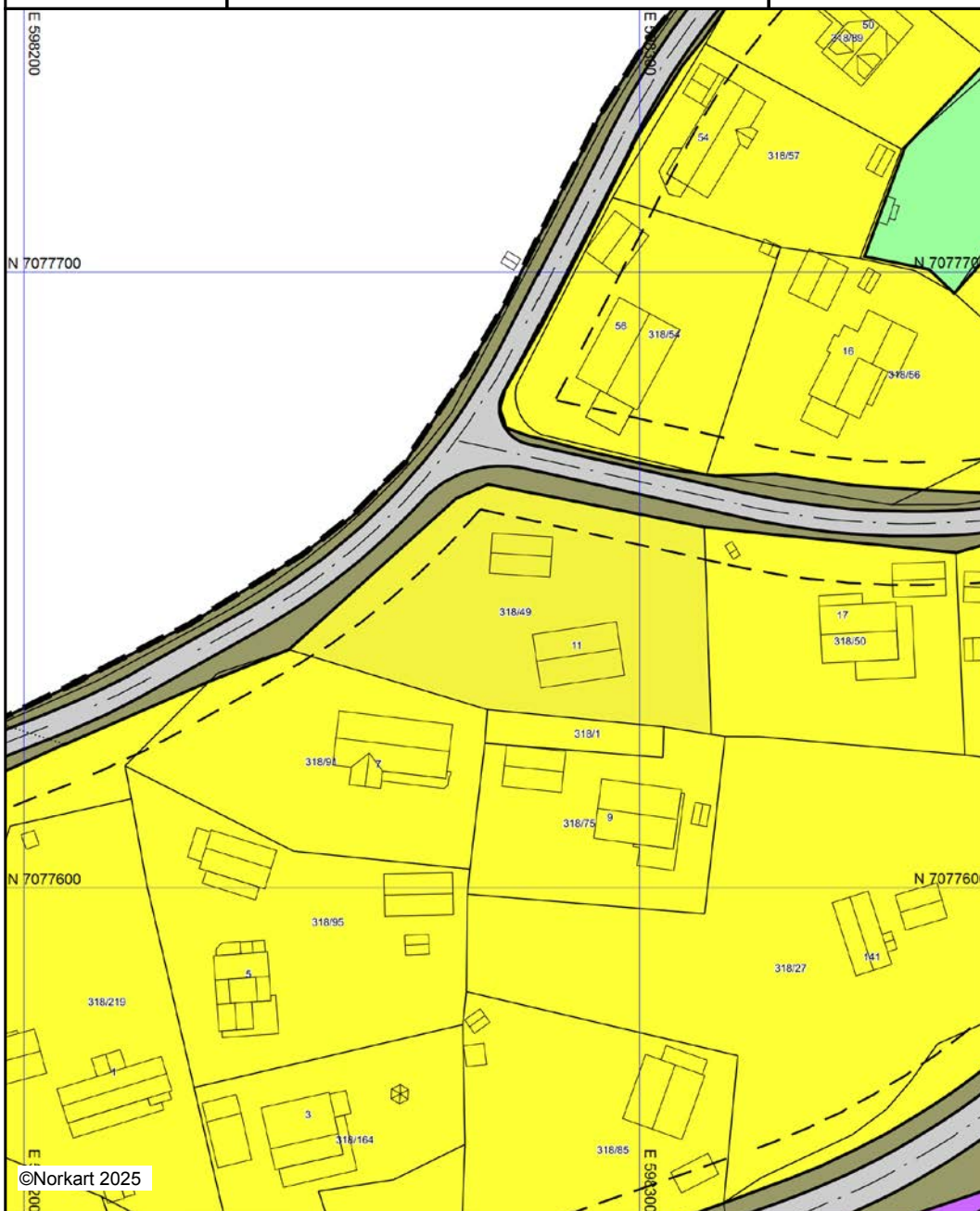
Inderøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 318/49  
Adresse: Trøahaugen 11  
Utskriftsdato: 01.09.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2025

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
-  Industri




### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)*

-  Grønnstruktur

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje

## REGULERINGSBESTEMMELSER MOSVIK SENTRUM 2018

### 1 Generelt

#### 1.1 Planområdet reguleres til følgende formål:

*Bebyggelse og anlegg etter plan og bygningslovens § 12-5, pkt.1*

- Sentrumsformål (S)
- Boligbebyggelse (B)
- Industri
- Undervisning (Mosvik skole/barnehage)
- Fritids- og turistformål (FT)
- Nærmiljøanlegg (M)
- Forsamlingslokaler (F)
- Naust
- Kombinert forretning/tjenesteyting (N)

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter plan og bygningslovens § 12-5, pkt 2.*

- Kjørevei
- Parkering (P)
- Gang/sykkelveg (G)

*Grønnstruktur etter plan og bygningslovens § 12-5, pkt. 3.*

- Grønnstruktur

*LNF-R etter plan og bygningslovens § 12-5, pkt. 5.*

- Landbruk

*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner:*

- Småbåthavn
- Naturområde i sjø/vassdrag

#### 1.2 Planområdet har følgende hensynssoner etter plan og bygningslovens § 12-6,

*Sikring, støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko etter pbl § 11-8 a og c):*

- Fareområde - høyspentledning
- Fareområde - kvikkleir
- Båndleggingssone – registrerte kulturminner

### 1.3 Tidligere planvedtak.

Reguleringsplanen erstatter følgende tidligere vedtatt reguleringsplaner:

- Reguleringsplanen for Mosvik sentrum, vedtatt den 31.01.2001.
- Vinjesjøen vedtatt den 19.03.12.

## 2 Felles bestemmelser

### 2.1 Automatisk fredede kulturminner.

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet med tiltaket straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen, Sametinget eller NTNU vitenskapsmuseet varsles, jfr. bestemmelsene i kulturminneloven.

### 2.2 Trafikkstøy.

Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner gjøres bindende for planområdet.

### 2.3 Siktkrav ved veikryss

For alle vegkryss og avkjøringer fra offentlig veg gjelder krav til utforming av siktretkant som er oppgitt i gjeldende vegnormal (pr. dato Statens vegvesens Håndbok 017).

### 2.4 Byggegrenser:

Byggegrenser på regulert veg er som vist på plankartet.

I områder med formålsgrenser innenfor 100-metersbelte, skal byggegrensen følge formålsgrensen mot sjø.

Garasje uavhengig av byggegrense mot kommunal eller privat veg plassert inntil 5 meter fra vegkant. Garasje plassert parallelt med vegen kan plasseres inntil 2 meter fra vegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavviklingen.

### 2.5 Krav til parkeringsdekning:

For S4 stilles det krav om etablering av 15 parkeringsplasser.

Ved etablering av ny bebyggelse forøvrig gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

Boligenheter over 100 m <sup>2</sup> BRA	2 plasser pr. boenhet
Boligenheter under 100 m <sup>2</sup> BRA	1,5 plasser pr. boenhet
Hybelleilighet	1 plass pr. boenhet

### **3 Bestemmelser til arealformål etter Plan og bygningslovens § 12-7**

#### **3.1 Bebyggelse og anlegg**

##### **3.1.1 Sentrumsbebyggelse (S1, S2, S3 og S4)**

Området innenfor sentrumsbebyggelse kan benyttes til varierte former for boligbebyggelse, offentlige formål og forretning/kontor som tilhører et lokalsamfunn. I tillegg regnes tilhørende parkering, trafikk- og friareal til sentrumsformålet.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for areal avsatt til sentrumsbebyggelse er 60 % - BYA.

Ved utnyttelse til boligformål skal det avsettes tilstrekkelig areal for lek og uteopphold.

For S1, S2 og S3 gjelder Plan- og bygningslovens generelle krav til byggehøyde.

For S4 er maksimal gesims-/mønehøyde 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

##### **3.1.2 Boligbebyggelse**

Området B1- B2 kan benyttes til eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA. Nye boliger og ombygging av bolighus skal tilpasses nabohus i området når det gjelder volum, takutforming og materialbruk.

Område avsett til boligbebyggelse på Vinjesjøen med betegnelse BF1, kan benyttes til kombinert bolig/fritidsbebyggelse. For området settes en utnyttelsesgrad på 30 % BYA.

Garasje tillates oppført med maks gesimshøgde på 3,5 m. Garasje og bolighus skal i størst mulig grad ha samme materialvalg og takvinkel.

##### **3.1.3 Industri**

Det tillates bygg med mønehøyder inntil 10 meter. Det avsettes plass til parkering på tomte tilsvarende 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> brutto golvflate.

Utnyttingsgrad 60 % BYA

##### **3.1.4 Undervisning**

Området skal benyttes av Mosvik barneskole med undervisningslokaler, lekeareal og parkering.

Utnyttingsgraden settes til 60 % BYA.

##### **3.1.5 Fritids- og turistformål:**

Området kan benyttes til campingplass for bobiler, campingvogner og utleiehytter samt parkering for besøkende. Bygg skal ha saltak og kan ha en mønehøyde på maks 7,5 m fra ferdig planert terreng. Ny bebyggelse skal ha en form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø.

Det settes en utnyttingsgrad til 40 % BYA.

### **3.1.6 Nærmiljøanlegg**

Området ved F.V. 755 kan benyttes til museumsområde og friluftscene.

Området avsett til nærmiljøanlegg ved skolen kan benyttes til idrett, lek og aktiviteter tilknyttet skolen. Innenfor område M1 må det settes tilstrekkelig med parkering for bruk av Mosvang og nærmiljøanlegget.

Området på Øra skal benyttes til volleyballbane i tilknytning til grøntområde og framtidig tursti langs Mossa.

### **3.1.7 Forsamlingslokaler**

Område for forsamlingslokale er frikirke (F1), bedehus (F2) og samfunnshus (F3) samt parkering.

Det settes maks mønehøyder på 8 m for området F1 og F2.

Området kan ha en utnyttelsesgrad med inntil 40 % BYA.

### **3.1.8 Naust**

Naust kan maks ha en grunnflate på BYA = 50 m<sup>2</sup> med mønehøgd på 5 m målt fra planert terreng. Det tillates ikke innredning av rom for overnatting eller altan i tilknytning til naust.

Det kan tillates fellesnaust innenfor formålet.

Naustene skal ha saltak med enhetlig form og farge.

### **3.1.9 Kombinert forretning/tjenesteyting**

Området kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet som ligger inntil F.V. 755 kan også benyttes til mindre industri- og håndverksforetak som ikke er skjemmende for omgivelsene med hensyn til støy, støv og lignende.

Utnyttelsesgraden settes til 60 %.

Ved gjennomføring av tiltak skal det legges vekt på universell utforming

Ny bebyggelse må legges på tilstrekkelig høyde, eller på annen måte sikres mot skade fra flom og isgang i Mossa.

## **3.2 Samferdsel- og tekniske innretninger**

### **3.2.1 Generelt**

Alle veger, både kjøreveger og gang/sykkelveger skal opparbeides og utformes i samsvar med vegnormalens krav.

### **3.2.2 Kjøreveg**

Kjøreveier er anlagt som vist i plankartet og er offentlig formål dersom ikke annet er angitt i kartet. Det kan gjøres mindre justeringer i veglinjen og bredden der senere detaljprosjektering viser behov for dette.

### **3.2.3 Parkering**

Områder avsett med parkeringsformål skal være til felles benyttelse.

I bakkant av arealformålet parkering ved båthavn kan det bygges klubbhus/redskapshus.

Det settes en mønehøgd inntil 5m fra planert terreng.

### **3.3 Grønnstruktur**

Områdene innenfor grønnstruktur kan benyttes til offentlig og privat friområder. Innenfor områdene kan det tillates bygging av turveier og mindre bygninger/anlegg for lek og friluftsliv.

I områder med kulturminner, kan det foretas skjøtsel som rydding og lignende av området.

Eksisterende naust innenfor formålet kan rives og bygges opp att med samme størrelse som eksisterende. Det kan tillates båtopptrekk til eksisterende naust innenfor formålet.

### **3.4 Landbruk, natur og friluftsområde samt reindrift**

#### **3.4.1 Landbruk**

Området avsett til landbruk skal kun benyttes til jordbruk- og skogbruksdrift.

### **3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

#### **3.5.1 Småbåthavn.**

Området kan benyttes til innretninger som er naturlig for området, herunder landfeste og båtopptrekk. Moloen kan benyttes til korte transporter og skal være tilgjengelig for allmennheten til tursti og fiskeplass. Moloen skal ha en tiltalende utførelse med plastring av steinmasser som ligger over laveste vannstand.

I båthavnen skal det avsettes parkeringsplasser for besøkende til området.

## **4 Hensynssoner etter Plan og bygningslovens § 12-6**

### **4.1 Fare- og sikringssoner**

Innenfor område avsett med hensynssone for fare og risiko vedrørende kvikkleire, skal det foretas geotekniske undersøkelser. Foreligger det rapport med anbefalinger om sikring, skal dette gjennomføres før tiltak etter Plan og bygningslovens § 1-6 settes i verk.

### **4.2 Båndleggingssone**

Innenfor område avsett med hensynssone for båndlegging for registrerte kulturminner, skal alle tiltak avklares med kulturminnemyndighetene før tiltak etter Plan og bygningslovens § 1-6 settes i verk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trøahaugen 11  
7690 MOSVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Hallvard Riseth FjoneTelefon: 902 39 113  
E-post: hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre