# Vangshylla 150, 7670 INDERØY



PROPR.NO

**Selger**
Martin Wik Laksholm
97691159

**Prisantydning**
1 990 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 5053 Gnr. 37 Bnr. 5

# Koselig hus i sjønære omgivelser, utmerket som oppussingsprosjekt eller feriebolig

**PRISANTYDNING**
kr 1 990 000 kr

**KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 14 754 kr

**PRIMÆRROM (P-ROM)**
129kvm

**BRUTTOAREAL (BTA)**
145kvm

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
129kvm

**ANTALL SOVEROM**
2

**BOLIGTYPE**
Enebolig

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
5 023kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
1939



Hus og uthus med garasjeplass



Hus




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.

Planløsning




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.

Hovedetasje



Entre



Entre



Stue, mot kjøkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Spisskammer og trappeoppgang



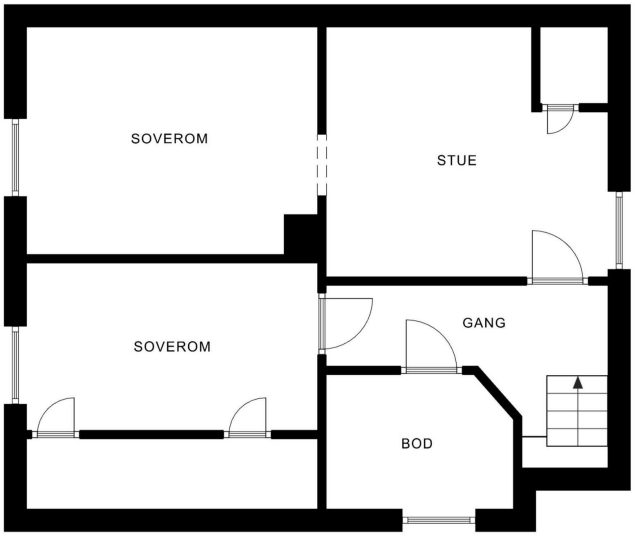
Soverom, første etasje



Soverom, første etasje



Bad og vaskerom




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.

Planløsning andre etasje



Mot soverom og stue/soverom



Soverom andre etasje



Soverom andre etasje



Lite kott i andre etasje



Terrasje





Uthus, med enkelt drivhus



Kirsebærtre på eiendommen



Utsikt

## Om tomten

Koselig bolig, med nydelig og skjermet beliggenhet på Vangshylla i Inderøy. Boligen har behov for oppussing, men her kan du finne deg et kjempefint utgangspunkt for oppfyllelse av en oppussingsdrøm.
Boligen har 3 soverom, eller 2 soverom og 2 stuer, alt etter hvordan man ønsker å benytte seg av andre etasje.
Stuen er enkelt oppusset, med slettvegg og nye vinduer på deler av bygget.
Kjøkkenet er delvis etterisolert, samt overflateoppusset.

I første etasje finner du gang, soverom, stue, kjøkken og bad. Så her er det mulig å leve på ett plan.
Andre etasje består av 3 rom, samt en liten bod. To av rommene er ikke avskilt med dør, men kan benyttes som stue og soverom. Det er i tillegg ett soverom. Du har også begrenset tilgang til mørkloft via luke i tak.

Uthuset har garasjeplass, med elektrisk portåpner. Her har du plass til en bil, verktøy, og lagre ved. Det er mye lagringsplass i andre etasje for bygningsmaterialer og utemøbler etc.

Utendørs finner du en terrasse, som krever litt ferdigstilling. Enkelt opparbeidet plen og noe beplanting av bærplanter og prydbusker.
Det er også et enkelt drivhus i enden av uthuset, med gode vekstforhold for tomatplanter og andre vekster som liker litt ekstra gode forhold.
Eiendommen er på ca 5 mål, der ca 4 av disse er dyrket mark som benyttes til gress. Jorden blir i dag drevet av en nabo, men det finnes ikke en formell avtale.

## Beliggenhet

Boligen ligger på Vangshylla, i skjermet beliggenhet på en hylle ca 150meter fra strandlinjen. Her har du gangavstand til sjøen, både ned til en beskyttet vik og til Skarnsundet Fjordsenter.
Nabolaget er rolig og trygt, med unge og eldre beboere. Det er også et etablert hyttefelt litt lengre inn for eiendommen.
Videre forbi hyttefeltet går det tursti, hele veien inn til Straumen.

## Annet

Det er privat vei frem til boligen. Veien er oppdelt i 2 veilag. Man må være belaget på å bistå med vedlikehold og potensielt være en del av styrelaget.
Naustet følger ikke med eiendommen og vil bli skilt ut av eiendommen før salg.
Ved bakkant av uthuset / fjøset er det i dag tinglyst parkering for noen hytteeiere. Denne avtalen utløper i 2029.

## Visning

Det kan arrangeres private visninger. Ta kontakt med selger for mer informasjon.

# Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
49 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

67 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 057 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

# Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

# Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

# Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Enebolig
Vangshylla 150, 7670 INDERØY
INDERØY kommune
gnr. 37, bnr. 5

## Markedsverdi

**1 750 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 129 m²**



**Befaringsdato:** 06.07.2026 **Rapportdato:** 10.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22267-1171 **Referansenummer:** HE1530

**Autorisert foretak:** Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Magnus Ulvin Rønning

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.

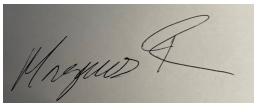
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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**



Magnus Ulvin Rønning
Uavhengig Takstingeniør
magnus.ulvin.ronning@norconsult.com
402 27 554

**Medansvarlig**



Kjetil Troset
Uavhengig Takstingeniør
kjetil.troset@norconsult.com
909 88 321

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opplyst å være fra 1939 som er oppført i 1 1/2 etasje over kjeller. Tilbygg mot øst og sør.
Oppført med støpt plate i sokkel og grunnmur av betong/mur. Yttervegger av trekonstruksjon med ukjent utførelse med utvendig liggende trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med profilerte metallplater på tilbygg og eternittskifer på opprinnelig bygningsmasse. Vinduer og dører med varierende alder med 2 og 3 lags glass. Boligens oppvarming med vedovn, panelovner, varmepumpe luft/luft og elektrisk gulvvarme i enkelte rom. Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på byggetidspunktet.

Konklusjon
Bolig med oppgraderingsbehov og fortløpende vedlikeholdsbehov. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 183 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 129 m² |
| Totalpris | 1 750 000 |

## Arealer

Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

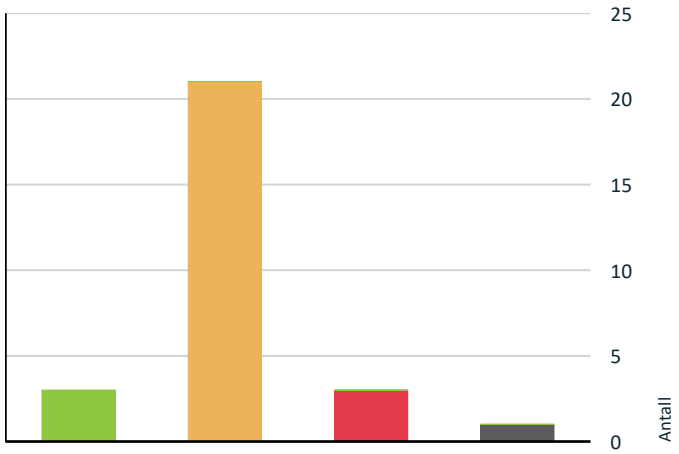
Kommunal informasjon er ikke framlagt og derfor ikke kontrollert. Dagens bruk av eiendommen må kontrolleres opp i mot byggemeldte tegninger hos kommunen.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

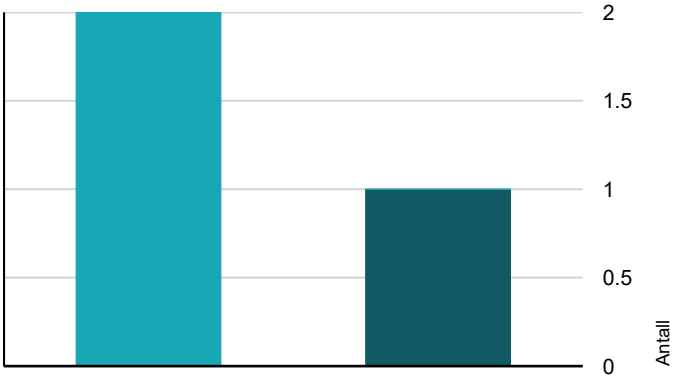
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**

Gå til side

Det er framlagt tilsynsrapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 17.02.2026 etter kontroll gjennomført 10.02.2026. Ved tilsynet ble det registrert ett avvik og flere anmerkninger knyttet til skorstein og fyringsanlegg. Avviket omfatter manglende bunn i sotluke. Videre er det blant annet anmerket forhold ved takstige, tetting av tidligere ildstedsåpning, innkledd skorstein, elektriske installasjoner nær skorstein, begynnende dårlige fuger i skorstein, manglende innmuringsstuss ved ildsted samt manglende kontroll/service på brannslokningsapparat. Eier opplyser at enkelte forhold er utbedret i etterkant av tilsynet. Forholdene er ikke kontrollert av undertegnede, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter eventuelle utbedringer.
Pipe har nådd forventet levetid. Det registreres utslag av beksot på loft.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Tomteforhold > Terrengforhold**

Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det registreres aldrende baderomsplater med oppsprekking og redusert tetthet.
Manglende tetting i gjennomføringer både i gulv og vegg.
Vindu er plassert i våtsone med soppdannelse i vinduskarm.
Svimerker i gulvbelegg og stedvis manglende heft på belegget til underlaget.
Motfall på deler av gulvet.
Svikt og knirk i gulvet.
Krakilering i vask og begynnende svelling av fronter på innredning. Defekt håndtak på skapfront.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Undertaksløsning på hovedbygg og eternittak er på overtid av forventet levetid.
Det registreres begroing av mose på taktekkinga.
Enkelte manglende skiferstein

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløpsrør er ikke koblet i grunn. Enkelte manglende nedløpsrør.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det registreres begrenset ventilering av deler av takkonstruksjonen. Det ble observert avføring etter mus på loft. Loftet er kun delvis isolert, og det er ikke registrert dampsperre mot underliggende oppvarmet etasje. Det er videre registrert omfattende fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon, spesielt i området rundt pipegjennomføringen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved stikkprøvebasert fuktmåling på befaringsdagen.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Begge tilbygg** Gå til side

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen samt værslitasje.
Ved stikkprøvekontroll etter musetetting ble det registrert bruk av trevirke på hovedbygg og musbånd i stål på tilbygg. På opprinnelig bygningsmasse er åpningene for store slik at tilkomst for smågnagere er mulig.

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Eldre vinduer fra byggeår er på overtid av forventet levetid.
på vinduer i 1 etg og loft registreres det utvendig værslitasje, korte tettepakninger og enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.
Dekkbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag som fører til fuktopptrekk med påfølgende råteutvikling på dekkbord.

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Eier opplyser om trekk fra hovedytterdør.
Alderslitasje på resterende av dørene som også kan medføre trekk.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side

På platting ved hovedinngang registreres det fuktpåvirket trevirke som ligger i kontakt med grunnen.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Eldre overflater framstår med bruks og alderslitasje som tilsier forløpende vedlikehold og oppgraderinger i tiden som kommer. Det registreres blant annet stedvis manglende heft på gulvbelegg og varierende grad av oppsprekking på eldre paneloverflater.

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Det er utført stikkprøvekontroll av planhet med høydelaser på utvalgte rom i 1 etasje. Største registrerte avvik var på 45 mm på hele planet i stue/kjøkken. Det kan ikke utelukkes svanker, bulninger eller høydeavvik utover det som ble avdekket i stikkprøvene. For å avdekke totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser. I kjeller er det registrert etablert ekstre bærende tiltak i form av ekstra bærende trestolper.

**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og fuktopptrekk fra grunnen. Ved overflatesøk på synlige betongoverflater ble det påvist forhøyede verdier i både gulv og vegg. Forhøyede verdier i gulv er en indikasjon på manglende dampsperre under betongen som var normal byggeskikk på etableringsåret. Forhøyede verdier og saltutslag på vegg er en indikasjon på drenering med redusert/manglende effekt. Det er mindre rissdannelser i betongplate.
Ingen tegn til pågående bevegelse på befaringsdagen.

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Trappa framstår med bruks og alderslitasje.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt og vanskelig å gå i.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder eldre kobberrør.

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eldre soilrør har oversteget forventet levetid og må påregnes bytter.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Varmepumpa har passert halvparten av forventet levetid.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

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

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Funksjonibel innredning med bruks og alderslitasje. Det registreres skjevheter i enkelte skapfronter, mindre sår og hakkskader, noe defekt kantlaminering på benkeplate og enkelte løse fliser over underskap.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt og vanskelig å gå i.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Røykvarsler er ikke etablert i kjeller og på loft.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1939

**Kommentar**
Tidligere tilstandsrapport

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

**Vedlikehold**
Bygget har behov for oppgraderinger og fortløpende vedlikehold.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1963 | Tilbygg | Kilde: Forrige tilstandsrapport. Ca årstall |
| 1993 | Tilbygg | Kilde: Forrige tilstandsrapport. Ca årstall |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med eternittskifer på opprinnelig bygningsmasse. Steinbelagte stålplater på begge tilbyggene. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Undertaksløsning på hovedbygg og eternittak er på overtid av forventet levetid.
Det registreres begroing av mose på taktekkinga.
Enkelte manglende skiferstein

**Konsekvens/tiltak**
• Undertak og taktekking er moden for oppgradering på hovedbygg. Ny taktekking må påregnes. Eternittskifer inneholder asbest, arbeid med asbest er regulert med forskriftskrav.

# Tilstandsrapport





Manglende stein



Utglidning av stein

## TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall av varierende alder.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløpsrør er ikke koblet i grunn. Enkelte manglende nedløpsrør.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Adkomst for feier er med stige med bøyle over møne. Løsningen oppfyller ikke gjeldende krav til sikkerhet for feier, jf. nye forskrifter gjeldende fra 01.01.2025. Tiltak som typegodkjent takstige og/eller taktrinn må etableres for å sikre lovpålagt og trygg adkomst.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon/åstak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Deler av loft er isolert av nåværende eier.
Adkomst til kaldloft via luke i himling på loftsgang.

**Vurdering av avvik:**

• Det registreres begrenset ventilering av deler av takkonstruksjonen. Det ble observert avføring etter mus på loft. Loftet er kun delvis isolert, og det er ikke registrert dampsperre mot underliggende oppvarmet etasje. Det er videre registrert omfattende fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon, spesielt i området rundt pipegjennomføringen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved stikkprøvebasert fuktmåling på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull ventilering, manglende dampsperre og delvis isolering kan bidra til fukttransport og kondensdannelse i takkonstruksjonen. Fuktskjolder indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Museaktivitet kan medføre forurensning og skade på bygningsmaterialer. Ytterligere kontroll av tilkomstmuligheter for mus må kartlegges. Årsak til fuktskjolder bør nærmere undersøkes, spesielt rundt pipegjennomføringen. Det anbefales å forbedre ventileringen, etablere tilfredsstillende luft- og damptetting mot oppvarmede rom, kontrollere loftet for skadedyr og gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre videre fuktpåvirkning.

Det er ikke etablert gangbart gulv på loft. Inspeksjon var derfor avgrenset av dette. Det anbefales å etablere gangbart gulv og foreta ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen. Kan av naturlige årsaker ikke utelukkes skjulte skader som følge av manglende forsvarlige inspeksjonsmuligheter. Jevnlig inspeksjon av loft anbefales. Spesielt ved langvarig nedbørsperioder. Dette for å avkrefte negativ utvikling.







Fuktpåvirkning rundt pipe.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Begge tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Vurdering av avvik:**

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

**Konsekvens/tiltak**

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggen er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen samt værslitasje.

• Ved stikkprøvekontroll etter musetetting ble det registrert bruk av trevirke på hovedbygg og musbånd i stål på tilbygg. På opprinnelig bygningsmasse er åpningene for store slik at tilkomst for smågnagere er mulig.

**Konsekvens/tiltak**

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

# Tilstandsrapport

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det må foretas ytterligere kontroll av totalt omfang for manglende tilfredsstillende adkomstmuligheter for smådyr og ettermontere musebørster eller lignende løsning.





## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er trevinduer og PVC-vinduer. Variende årstall på vinduene.

**Vurdering av avvik:**

• Eldre vinduer fra byggeår er på overtid av forventet levetid.
på vinduer i 1 etg og loft registreres det utvendig værslitasje, korte tettepakninger og enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

• Dekkbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag som fører til fuktopptrekk med påfølgende råteutvikling på dekkbord.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre vinduer må påregnes byttet på grunn av alder.

• Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger på resterende av vinduer må påregnes

• Dekkbordløsning må endres for å hindre videre utvikling av fuktpåvirket trevirke.



Korte tettepakninger. Redusert tetthet.



Dekkbord ned på beslag.



Eldre vinduer i kjeller



Værslitasje vinduer

## TG 2 Ytterdører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er ytterdører i kjeller i tre, malt hovedytterdør, heve/skyvedør i tre og malt balkongdører i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Eier opplyser om trekk fra hovedytterdør. Alderslitasje på resterende av dørene som også kan medføre trekk.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

**Konsekvens/tiltak**

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Dette som følge av harde og stedvis korte tettepakninger.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.



Eldre ytterdør i kjeller



Værslitasje heve/skyv.



Værslitasje balkongdør sov



Værslitasje balkongdør kjøkken

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasser oppført med bærende konstruksjoner i tre som er overlagt med terrassebord.

Det kan med fordel vurderes å etablere rekkverk på terrasse med utgang fra stue for bedre personsikkerhet mot fall.
Noe manglende ferdigstillelse av terrasse med utgang fra stue/sov. Skal i følge eier ferdigstilles før salg.

**Vurdering av avvik:**

• På platting ved hovedinngang registreres det fuktpåvirket trevirke som ligger i kontakt med grunnen.

**Konsekvens/tiltak**

• Fortløpende vedlikehold og utbedringer/oppgraderinger.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater:

1 etg
Gulv: Belegg
Vegger: Malte slette overflater og panel
Himling: Takess og panel

Loft
Gulv: Tregulv
Vegger: Panel
Himling: Panel

Overflater med varierende alder.

**Vurdering av avvik:**

• Eldre overflater framstår med bruks og alderslitasje som tilsier forløpende vedlikehold og oppgraderinger i tiden som kommer. Det registreres blant annet stedvis manglende heft på gulvbelegg og varierende grad av oppsprekking på eldre paneloverflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Fortløpende vedlikehold.





Manglende heft på belegg

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er utført stikkprøvekontroll av planhet med høydelaser på utvalgte rom i 1 etasje. Største registrerte avvik var på 45 mm på hele planet i stue/kjøkken. Det kan ikke utelukkes svanker, bulninger eller høydeavvik utover det som ble avdekket i stikkprøvene. For å avdekke totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser. I kjeller er det registrert etablert ekstre bærende tiltak i form av ekstra bærende trestolper.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.





Merkbare lokale skjevheter i boligen.

## ⚠ Radon

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er pipe i teglstein fra byggeår.
Sotluke etablert i kjeller.
Vedovn i 1 etg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er framlagt tilsynsrapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 17.02.2026 etter kontroll gjennomført 10.02.2026. Ved tilsynet ble det registrert ett avvik og flere anmerkninger knyttet til skorstein og fyringsanlegg. Avviket omfatter manglende bunn i sotluke. Videre er det blant annet anmerket forhold ved takstige, tetting av tidligere ildstedsåpning, innkledd skorstein, elektriske installasjoner nær skorstein, begynnende dårlige fuger i skorstein, manglende innmuringsstuss ved ildsted samt manglende kontroll/service på brannslokningsapparat. Eier opplyser at enkelte forhold er utbedret i etterkant av tilsynet. Forholdene er ikke kontrollert av undertegnede, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter eventuelle utbedringer.
• Pipe har nådd forventet levetid. Det registreres utslag av beksot på loft.

**Konsekvens/tiltak**
• Eier har etter tilsynet kjøpt nytt brannslukningsapparat. Resterende av avvikene/anmerkningene følger boligen og må påregnes utbedret av ny kjøper.
• Piperehabilitering anbefales sett ilag med utbedring av avvik og anmerkninger fra feievesnet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller mangler bunn.



Vedovn 1 etg



Utslag av beksot på loft.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Kjelleretasje består av bodarealer med fritt eksponerte betong/muroverflater.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Piggmåling i trevirke i kjeller på befaringsdagen viser ingen unormale fuktforhold.
Nåværende eier har etablert avfukter. Videre bruk av kjeller forutsetter videre bruk av denne.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og fuktopptrekk fra grunnen. Ved overflatesøk på synlige betongoverflater ble det påvist forhøyede verdier i både gulv og vegg. Forhøyede verdier i gulv er en indikasjon på manglende dampsperre under betongen som var normal byggeskikk på etableringsåret. Forhøyede verdier og saltutslag på vegg er en indikasjon på drenering med redusert/manglende effekt. Det er mindre rissdannelser i betongplate. Ingen tegn til pågående bevegelse på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport









Stikkprøvekontroll etter fukt i trevirke. Ingen unormale forhold registrert på befaringsdagen.

## TG IU Krypkjeller

**Beskrivelse**

Krypkjeller/blindkjeller under begge tilbygg. Ingen tilkomst og derfor ikke inspisert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det må etableres tilkomst til krypkjellere under begge tilbygg og foreta ytterligere kontroll.

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er bratt tretrapp mellom 1 etg og loft.
Trinn belagt med belegg.
Håndløper i stål montert på vegg.

**Vurdering av avvik:**

• Trappa framstår med bruks og alderslitasje.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt og vanskelig å gå i.

**Konsekvens/tiltak**

• Oppgradering av trapp anbefales.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

# Tilstandsrapport





### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte profilerte dører med varierende alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad opplyses å være fra ca 1993.

Rommet har belegg på gulv med varme, baderomsplater på vegg og takess i himling.
Rommet er innredet med innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, skyllekar i stål og gulvmontert toalett.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte med tilluft under dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

**Årstall:** 1993

**Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser om ca årstall i forrige tilstandsrapport.

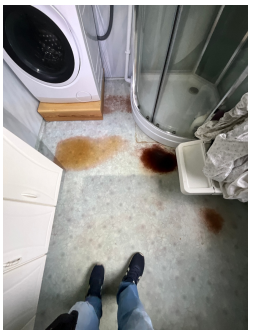
**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det registreres aldrende baderomsplater med oppsprekking og redusert tetthet.
Manglende tetting i gjennomføringer både i gulv og vegg.
Vindu er plassert i våtsone med soppdannelse i vinduskarm.
Svimerker i gulvbelegg og stedvis manglende heft på belegget til underlaget.
Motfall på deler av gulvet.
Svikt og knirk i gulvet.
Krakilering i vask og begynnende svelling av fronter på innredning. Defekt håndtak på skapfront.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



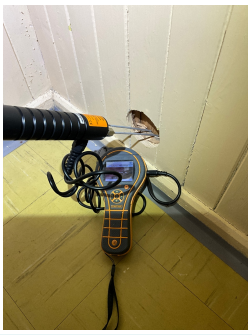


## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredninga har oppvaskkum av stål og avsatt plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Funksjonibel innredning med bruks og alderslitasje. Det registreres skjevheter i enkelte skapfronter, mindre sår og hakkskader, noe defekt kantlaminering på benkeplate og enkelte løse fliser over underskap.

**Konsekvens/tiltak**

• Fortløpende vedlikehold og utbedringer.

# Tilstandsrapport





Løs flis

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er utført med kobber og plast. Fordelerstokk og hovedstoppekrane lokalisert i kjeller.
Varierende årstall på innvendige vannledninger.
TG er satt ut ifra eldre kobberrør og manglende dokumentasjon på faglig utførelse av oppgradering av vannledninger.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder eldre kobberrør.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er innvendige avløpsrør i hovedsak av plast. Noe eldre soilrør i kjeller.
Durgoventil for lufting av kloakk etablert på bad.

**Vurdering av avvik:**

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Eldre soilrør har oversteget forventet levetid og må påregnes bytter.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Gjenværende soil må påregnes byttet.



Eldre soil i nedre del

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er luft-til-luft varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmepumpa har passert halvparten av forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Usikker restlevetid.



## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Bereder opplyses å være en to-kamret bereder for forbruk og vannbåren varme. Kammer er på henholdsvis på 188+92 liter.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Tilkobling bereder

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Nybygg

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Alt arbeid utført på anlegget siden 2020 er utført av nåværende eier.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



## Branntekniske forhold

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Røykvarsler er ikke etablert i kjeller og på loft.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Lett skrånet terrengforhold rundt boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Septiktank

**Beskrivelse**

Septikktank opplyses å ligge på naboeiendom. Ikke inspisert. Det er framlagt dokumentajson på tømming fra renovasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Røykvarsler er ikke etablert i kjeller og på loft.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

# Tilstandsrapport

• Adkomst for feier er med stige med bøyle over møne. Løsningen oppfyller ikke gjeldende krav til sikkerhet for feier, jf. nye forskrifter gjeldende fra 01.01.2025. Tiltak som typegodkjent takstige og/eller taktrinn må etableres for å sikre lovpålagt og trygg adkomst.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Alt arbeid utført på anlegget siden 2020 er utført av nåværende eier.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



**Anvendelse**

**Byggeår**
1953

**Kommentar**
Forrige tilstandsrapport

**Standard**
Uthuset har støpte grunnmurer og støpt golv på grunn. Overbygning med reisverk som utvendig er kledd med låvepanel. Midtre del av uthuset i 1. etasje har murte vegger som er pusset og malt.Takkonstruksjon med taktekking ble skiftet rundt 2010, nye saksetakstoler, opplekting og tekking med profilerte stålplater. Vindskier av tre, beslag over vindskier, montert snøfanger over garasjeport, renner og nedløp av plastbelagt stål, også dette nytt rundt 2010. Adkomst via plassbygde labankdører og og leddheisport av tre. Vinduer med enkelt glass.
Adkomst til en lav 2. etasje via en plassbygd trapp, utlagt golv i 2. etasje med plass til hensetting.

**Vedlikehold**
Uthuset er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke vurdert for feil eller mangler.De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

129 m²/129 m²

*Enebolig:* 4 Soverom, 3 Bod, 3 Gang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken

*Andre bygg:* Uthus
*Bruksareal andre bygg:* 54 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

# Kr 2 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **1 750 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **1 750 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rostadvegen 351 ,7670 INDERØY<br>156 m² 1970 3 sov | 28-08-2023 | 2 350 000 | **2 350 000** | | 2 350 000 | **15 064** |
| 2 | Rostadvegen 369 ,7670 INDERØY<br>152 m² 1962 5 sov | 30-09-2019 | 2 050 000 | **2 070 000** | | 2 070 000 | **13 618** |
| 3 | Rostadvegen 351 ,7670 INDERØY<br>156 m² 1970 3 sov | 22-05-2019 | 1 780 000 | **1 780 000** | | 1 780 000 | **11 410** |
| 4 | Mosvikvegen 105 ,7690 MOSVIK<br>105 m² 1943 3 sov | 13-07-2023 | 1 190 000 | **1 190 000** | | 1 190 000 | **11 333** |
| 5 | Rostadvegen 491 ,7670 INDERØY<br>135 m² 1964 3 sov | 29-07-2024 | 1 875 000 | **1 800 000** | | 1 800 000 | **10 227** |
| 6 | Nedre Vangsgrendvegen 6 ,7670 INDERØY<br>106 m² 1967 3 sov | 29-09-2019 | 1 450 000 | **1 600 000** | | 1 600 000 | **7 843** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikringspremie stipulert | Kr. | | 12 000 |
| Kommunale avgifter oppgitt av kunde | Kr. | | 8 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **20 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 900 000 |
| Ikke aktuelt | Kr. | | |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 3 270 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **1 650 000** |

### Uthus

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 260 000 |
| **Sum teknisk verdi - Uthus** | Kr. | | **390 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 040 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 750 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **750 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **2 800 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

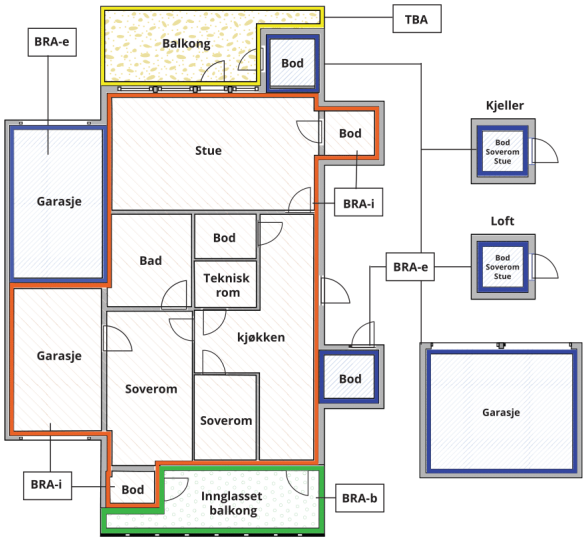
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 38 | | | 38 | | 10 | 48 |
| 1 Etasje | 91 | | | 91 | 21 | | 91 |
| Kjeller | | | | | | 41 | 41 |
| **SUM** | **129** | | | | **21** | **51** | **180** |
| **SUM BRA** | **129** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang | | |
| 1 Etasje | Gang, bad/vaskerom, gang 2, soverom, stue, kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Medtatt under ALH på kjeller er boder i kjelleretasje med ekstern inngang. Ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.
Medtatt i ALH på loft er ikke målbare arealer på grunn av skråhimling og lav høyde.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Kommunal informasjon er ikke framlagt og derfor ikke kontrollert. Dagens bruk av eiendommen må kontrolleres opp i mot byggemeldte tegninger hos kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se egenerklæring

## Uthus

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 Etasje | | 54 | | 54 | | | 54 |
| Loft | | | | | | 49 | 49 |
| **SUM** | | **54** | | | | **49** | **103** |
| **SUM BRA** | **54** | | | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Garasje, bod, bod 2 | |
| Loft | | Bod | |

**Kommentar**

Arealer på loft er ikke målbare på grunn av lav takhøyde. Disse arealene er lagt under ALH på loftsetasje.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.7.2026 | Magnus Ulvin Rønning | Takstingeniør |
| | Martin Wik Laksholm | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5053 INDERØY | 37 | 5 | | 0 | 5023.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Vangshylla 150

**Hjemmelshaver**

Laksholm Martin Wik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende på Vangshylla, ca. 13 km fra kommunesentrum på Straumen med offentlige kontorer, bank, forretninger, etc.

**Adkomstvei**

Privat veg

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Avløp til utvendig nedgravd septiktank.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 06.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 07.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energiattest | 07.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Egenerklæring

**Vangshylla 150, 7670 INDERØY**

**02 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Vangshylla 150 | Vangshylla 150 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

09.2020

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

6 år. Jobber turnus, 4 uker borte og 4 uker hjemme

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70, 25743566

## Informasjon om selger

**Selger**

Laksholm, Martin Wik

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Feil fall på gulv.

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Har opplevd 1 gang at det var vannlekasje over dør mellom stue og entrè. Rengjorde blikk mellom tak og vegg i overkant og har ikke hatt problemer etter dette.

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det var antydning til fukt, og høy relativ fuktighet når jeg overtok boligen. Jeg har montert avfukter i kjelleren, med drenering til sluk. Har fått stabil og tørr kjeller etter dette. Lite antydning til saltutslag på vegger og lignende.

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Ikke feil, men en liten svakhet. Andrè etasje og uthus/garasje deler kurs (10A). Dette fører til at større maskiner slik som bordsag, høyttrykkspyler etc kan ta sikringen.

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert nytt elektrisk anlegg på kjøkken til lys, stikk og kjøleskap/frys. Montert lys i kjeller. Montert ny varmtvannsbereder. Montert nytt elektrisk anlegg i stue, delvis i skjult anlegg. Montert lys på soverom. Montert varmeovn på baderom. Montert lys i garasje og portåpner. Det meste er i perioden 2020-2023

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Privat septikkum. Denne ligger på naboens eiendom på nersiden av huset.

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg har montert ny vannfordeler og ny dobbeltmantlet bereder i kjeller. Fra vannfordeler er det koblet inn til eksisterende rør av kobber. Lagt opp nye kobberør fra inntak til fordeler og til varmtvannsbereder.

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Varmepumpa drenerer ikke skikkelig om man kjører kjølefunksjon. Kan renne fra innerdel.

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpa ble flyttet fra veranda til vegg ved siden av.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elesco

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det er skjeve gulv, spesielt i stue mot bad. Noe skjevhet utover mot "ny-bygg" på stuedelen.

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Har sett spor av mus i andre etasje. Under rydding av mørkloft (2024) var det også mye spor av mus. Har også sett spor av mus på stue, men har skjekket muse-sperrer utvending og gjort litt forbedring.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Ved kjøp av boligen så var det kjent problem med råte i vest-vegg på stue-utbygget. Dette ble skiftet ut bunnsville, bygget nye vegger på sør og vest-vegg. 15cm isolasjon, nye 3-lags pvc-vinduer og skjult anlegg for elektrisk. Dette ble utført av undertegnede i 2021.

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Kan være mulighet for større påkostninger for veilaget i forbindelse med senking av vei. Forløpig avslått av generalforsamling for veilaget.
Det er tinglyst parkering for deler av hyttefeltet bak uthus/garasje. Denne avtalen løper ut i 2029, om ikke kjøper forlenger.

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Det mangler gesimsbord på uthuset, så det er fugler som til tider har opphold i andre etasje.
Det har forekommet lukt, som jeg tror kommer fra sluken i kjelleren. Grunnet turnusarbeid så har huset vært tomt i flere uker i slengen i faste perioder, og det er da lukten har dukket opp.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 20962670**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Martin Wik Laksholm** | **2026-08-02** |

Identification

Martin Wik Laksholm

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 37, Bruksnummer 5 i 5053 INDERØY kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 05.07.2026 kl. 15.58 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 05.07.2026 kl. 15.55 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3302674-1/200 09.11.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 310 000
Omsetningstype: Fritt salg
**LAKSHOLM MARTIN WIK**
FØDT: 06.01.1987

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1939/1848-2/68 21.10.1939 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1960/251-1/68 29.01.1960 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver Gnr. 36, bnr. 10.
Gnr. 36, bnr. 10 er snere sammenf. med gnr. 36, bnr. 6.
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1967/4360-2/68 29.11.1967 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 16
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1970/4458-1/68 02.10.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 11
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1971/481-1/68 05.02.1971 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver Utøy vassverk
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1971/484-1/68 05.02.1971 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver Utøy vassverk

1976/2354-1/68 02.04.1976 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 11
Med flere bestemmelser

1976/2355-1/68 02.04.1976 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 8
Med flere bestemmelser

1980/3756-1/68 27.05.1980 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 8
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1992/6883-2/68 01.12.1992 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 16

1994/3959-1/68 13.06.1994 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Leif Farbu f. 26.6.42
Mary Norum f. 4.8.35
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

2019/1354811-1/200 13.11.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 24
Rettigheten gjelder i 10 år

2019/1354811-2/200 13.11.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 24
Rettigheten gjelder i 10 år

2022/1020606-1/200 13.09.2022 17:53 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 600 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/505966-1/200 16.05.2023 21:00 **JORDSKIFTE**
Sak 18-066061REN-JTRO/JSTE Vangshyllen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

1939/463-1/68 16.03.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5053 GNR: 37 BNR: 1

2005/3212-2/68 04.07.2005 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/4647-1/68 14.09.2005 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

2005/6003-2/68 18.11.2005 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/69-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1756 GNR: 37 BNR: 5

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 37, Bruksnummer 5 i 5053 INDERØY kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 05.07.2026 kl. 16.44 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 05.07.2026 kl. 16.42 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3302674-1/200 09.11.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 310 000
Omsetningstype: Fritt salg
**LAKSHOLM MARTIN WIK**
FØDT: 06.01.1987

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1939/1848-2/68 21.10.1939 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1960/251-1/68 29.01.1960 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver Gnr. 36, bnr. 10.
Gnr. 36, bnr. 10 er snere sammenf. med gnr. 36, bnr. 6.
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1967/4360-2/68 29.11.1967 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 16
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1970/4458-1/68 02.10.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 11
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1971/481-1/68 05.02.1971 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver Utøy vassverk
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1971/484-1/68 05.02.1971 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver Utøy vassverk

1976/2354-1/68 02.04.1976 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 11
Med flere bestemmelser

1976/2355-1/68 02.04.1976 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 8
Med flere bestemmelser

1980/3756-1/68 27.05.1980 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 8
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1992/6883-2/68 01.12.1992 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 16

1994/3959-1/68 13.06.1994 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Leif Farbu f. 26.6.42
Mary Norum f. 4.8.35
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

2019/1354811-1/200 13.11.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 24
Rettigheten gjelder i 10 år

2019/1354811-2/200 13.11.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 24
Rettigheten gjelder i 10 år

2022/1020606-1/200 13.09.2022 17:53 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 600 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/505966-1/200 16.05.2023 21:00 **JORDSKIFTE**
Sak 18-066061REN-JTRO/JSTE Vangshyllen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

1939/463-1/68 16.03.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5053 GNR: 37 BNR: 1

2005/3212-2/68 04.07.2005 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/4647-1/68 14.09.2005 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

2005/6003-2/68 18.11.2005 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/69-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1756 GNR: 37 BNR: 5

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 37, Bruksnummer 5 i 5053 INDERØY kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 06.07.2026 kl. 09.05 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 06.07.2026 kl. 09.04 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3302674-1/200 09.11.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 310 000
Omsetningstype: Fritt salg
**LAKSHOLM MARTIN WIK**
FØDT: 06.01.1987

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1939/1848-2/68 21.10.1939 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1960/251-1/68 29.01.1960 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver Gnr. 36, bnr. 10.
Gnr. 36, bnr. 10 er snere sammenf. med gnr. 36, bnr. 6.
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1967/4360-2/68 29.11.1967 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 16
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1970/4458-1/68 02.10.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 11
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1971/481-1/68 05.02.1971 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver Utøy vassverk
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1971/484-1/68 05.02.1971 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver Utøy vassverk

1976/2354-1/68 02.04.1976 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 11
Med flere bestemmelser

1976/2355-1/68 02.04.1976 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 8
Med flere bestemmelser

1980/3756-1/68 27.05.1980 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 8
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

1992/6883-2/68 01.12.1992 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 16

1994/3959-1/68 13.06.1994 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Leif Farbu f. 26.6.42
Mary Norum f. 4.8.35
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

2019/1354811-1/200 13.11.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 24
Rettigheten gjelder i 10 år

2019/1354811-2/200 13.11.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5053 GNR: 36 BNR: 24
Rettigheten gjelder i 10 år

2022/1020606-1/200 13.09.2022 17:53 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 600 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/505966-1/200 16.05.2023 21:00 **JORDSKIFTE**
Sak 18-066061REN-JTRO/JSTE Vangshyllen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

1939/463-1/68 16.03.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5053 GNR: 37 BNR: 1

2005/3212-2/68 04.07.2005 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/4647-1/68 14.09.2005 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1729 GNR: 36 BNR: 4

2005/6003-2/68 18.11.2005 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/69-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1756 GNR: 37 BNR: 5

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 37, Bruksnr 5 | **Kommune:** | 5053 | Inderøy |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Vangshylla 150, gatenr 3025<br>7670 Inderøy | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 305<br>2 | Rotvold<br>Utøy/Lyngstad |
| Oppdatert: | 26.01.2023 | **Kirkesogn:** | 9150701 | Inderøy |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Ja |
| **Bruksnavn:** | Vikabakken | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 2 |
| **Etableringsdato:** | 16.03.1939 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 5 023,2 kvm | **Skyld:** | 0,02 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Jordskifte | Forretning: | 30.09.2022 | Berørt | 5053/37/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 06.11.2023 | Berørt | 5053/37/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5053/37/5 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2018 | Mottaker | 5053/37/5 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2018 | | | |
| Annen forretningstype | Forretning: | 24.05.2016 | Berørt | 5053/36/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 22.11.2016 | Berørt | 5053/37/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5053/37/5 | 0,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 24.05.2016 | Berørt | 5053/36/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 22.11.2016 | Berørt | 5053/36/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5053/37/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5053/37/5 | 0,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 24.05.2016 | Berørt | 5053/36/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 22.11.2016 | Berørt | 5053/36/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5053/37/5 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 30.12.2011 | Mottaker | 5053/37/5 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 30.12.2011 | | | |
| Grensejustering | Forretning: | 15.11.2005 | Avgiver | 5053/37/5 | -748,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5053/36/8 | 748,0 |
| Sammenslåing | Forretning: | 15.09.2005 | Avgiver | 1729/36/4 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5053/37/5 | 0,0 |
| Grensejustering | Forretning: | 27.06.2005 | Avgiver | 5053/37/5 | -371,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5053/36/11 | 371,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 16.03.1939 | Avgiver | 5053/37/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5053/37/5 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vangshylla 150 | H0101 | Bolig | 212,0 | Kjøkken | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 100,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 212,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 212,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Privat kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.1939 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 186220366 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 91,0 | | 91,0 | | | |
| H01 | 1 | 91,0 | | 91,0 | | | |
| L01 | | 30,0 | | 30,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 3: Naust båthus sjøbu (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: | 32,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 32,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 186220269 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 32,0 | 32,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 186220358 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

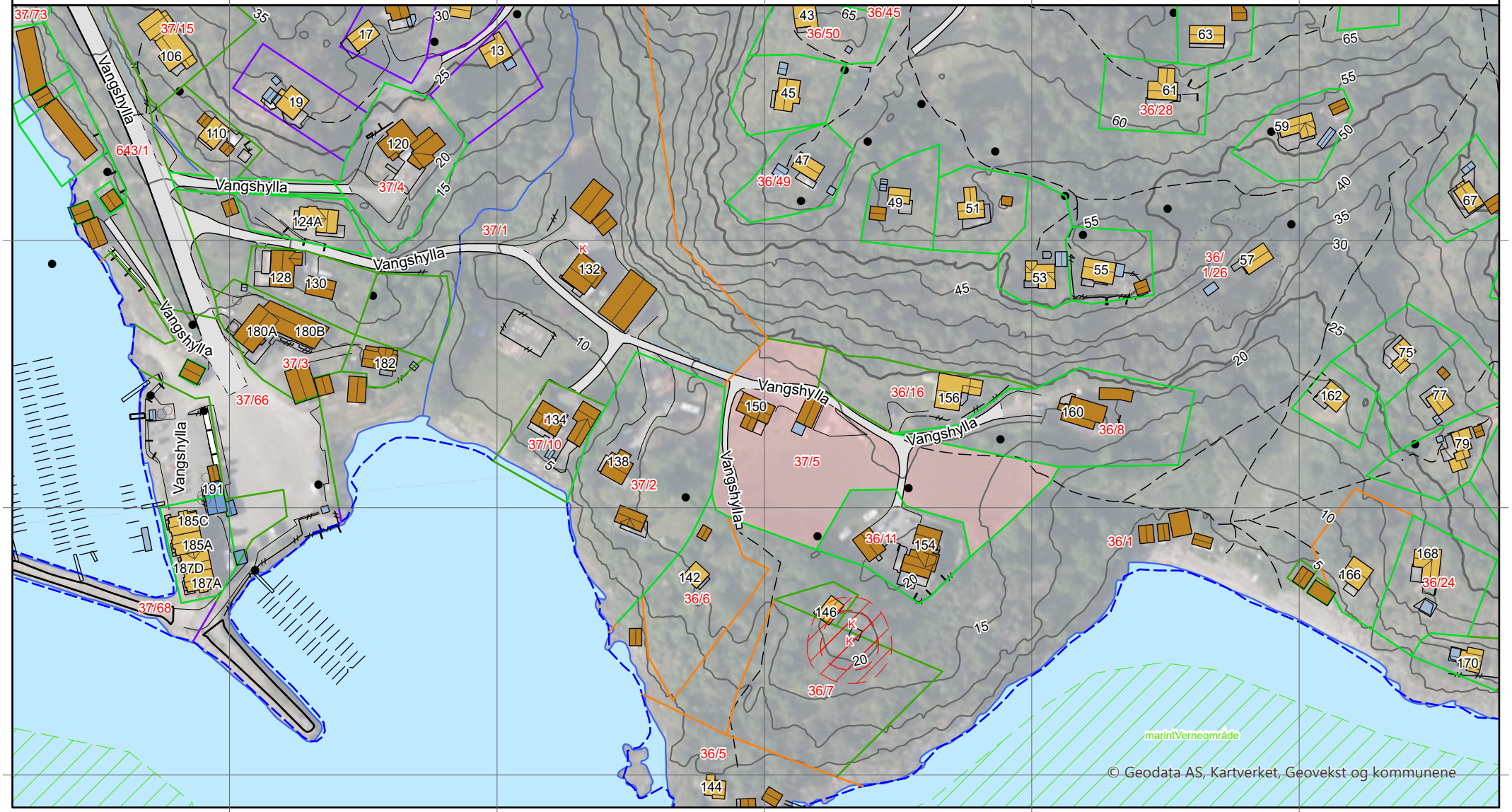
Kommune: 5053 Inderøy
Eiendom: 5053/37/5/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 6.7.2026




0 40 80 m

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

ambita

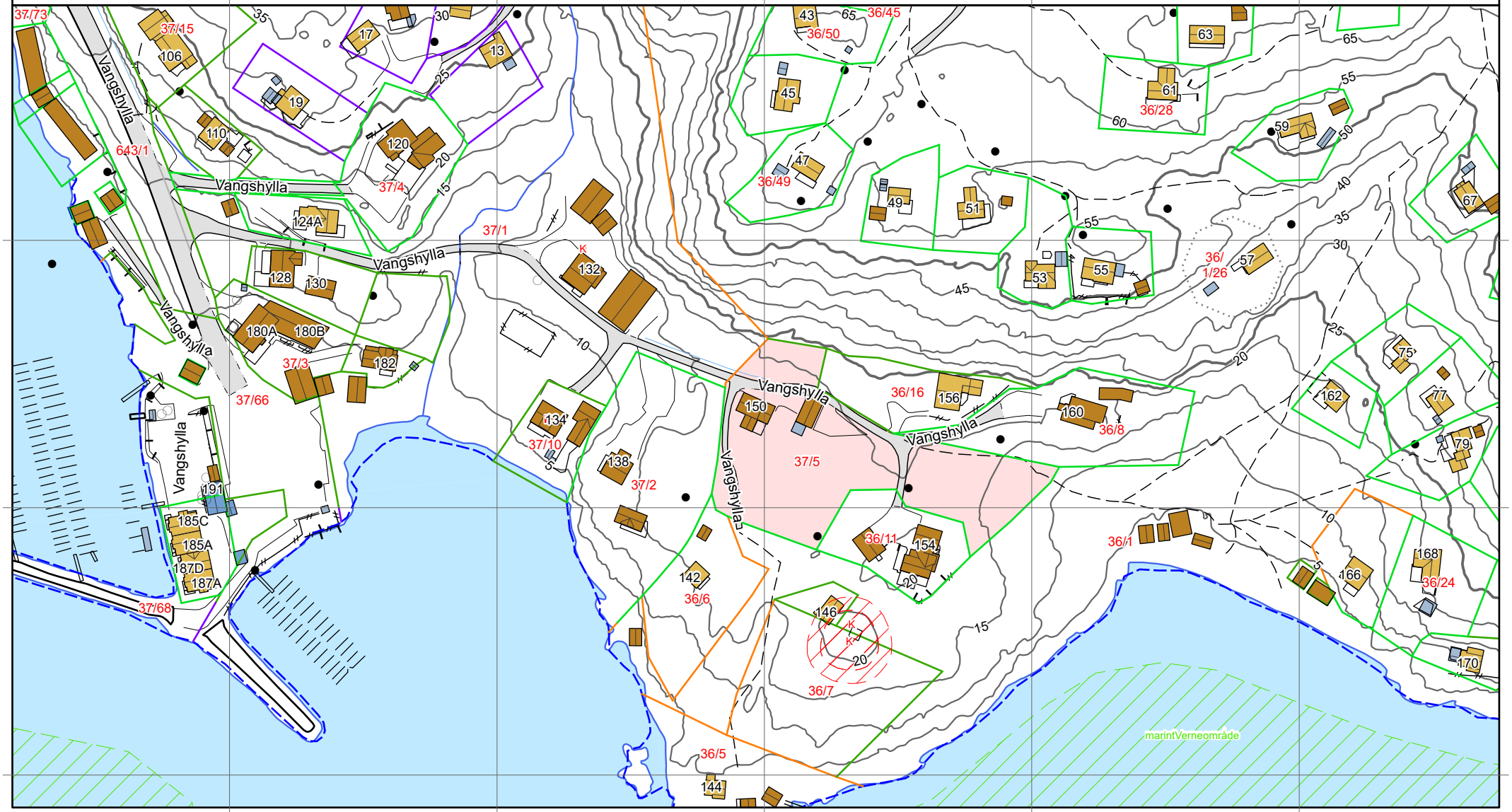
Kommune: 5053 Inderøy
Eiendom: 5053/37/5/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 6.7.2026

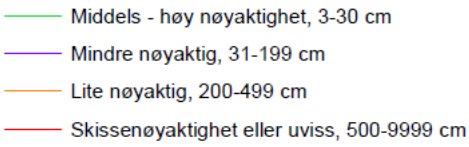


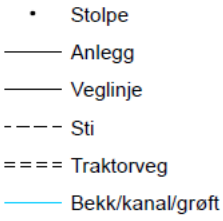

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

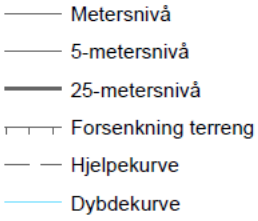


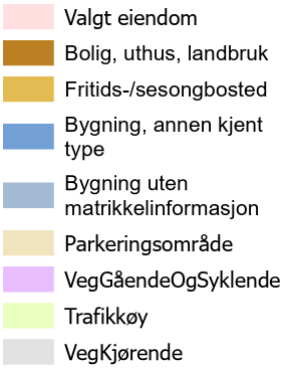

**Eiendomsgrenser**




**Høydekurver**






**Inn-Trøndelag Regnskap og Lønn**
**Adresse** Vennaliveien 7, 7670
**Telefon**

Utskriftsdato: 06.07.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Inn-Trøndelag Regnskap og Lønn

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5053 **Gårdsnr.:** 37 **Bruksnr.:** 5
**Adresse:** Vangshylla 150, 7670 INDERØY
**Referanse:** Vangshylla 150, 7670 INDERØY

## Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

## Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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 | 37 | 5 | 0 | 0 |

| Adresse | Eier |
|---|---|
| Vangshylla 150, 7670 INDERØY | Laksholm Martin Wik |

Type renovasjonsordning

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

**Årsgebyr renovasjon:** kr. 5405,-
**Slam/Septik**: kr. 2378.75,-

**Restanser renovasjon pr. 07.07.2026**: kr. 0,-

**Kommentar:**

**Dato:** 07.07.2026

**Med Vennlig Hilsen**

**Innherred Renovasjon**

| Kommune nr. | Gnr. | Bnr. | Feste nr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| 5053 | 37 | 5 | 0 | 0 |

| Adresse | Eier |
|---|---|
| Vangshylla 150, 7670 INDERØY | Laksholm Martin Wik |

Type renovasjonsordning

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

**Årsgebyr renovasjon:** kr. 5405,-
**Slam/Septik**: kr. 2378.75,-

**Restanser renovasjon pr. 07.07.2026**: kr. 0,-

**Kommentar:**

**Dato:** 07.07.2026

**Med Vennlig Hilsen**

**Innherred Renovasjon**

Inderøy kommune
**Adresse:** Vennalivegen 7, 7670 Inderøy
**Telefon:** 741 24 200

Utskriftsdato: 06.07.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Inderøy kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 5053 | **Gårdsnr.** | 37 | **Bruksnr.** | 5 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Vangshylla 150, 7670 INDERØY | | | | | | | | |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020001 |
| **Navn** | Kommuneplanens areadel 2020-2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.03.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/5053/dokumenter/698/5053%202020001%20Planbestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202022-2034.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 53 $m^2$<br>**Arealbruk** Spredt fritidsbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** LNF F3b |
| | **Delareal** 4 970 $m^2$<br>**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende<br>**Områdenavn** LNFR |

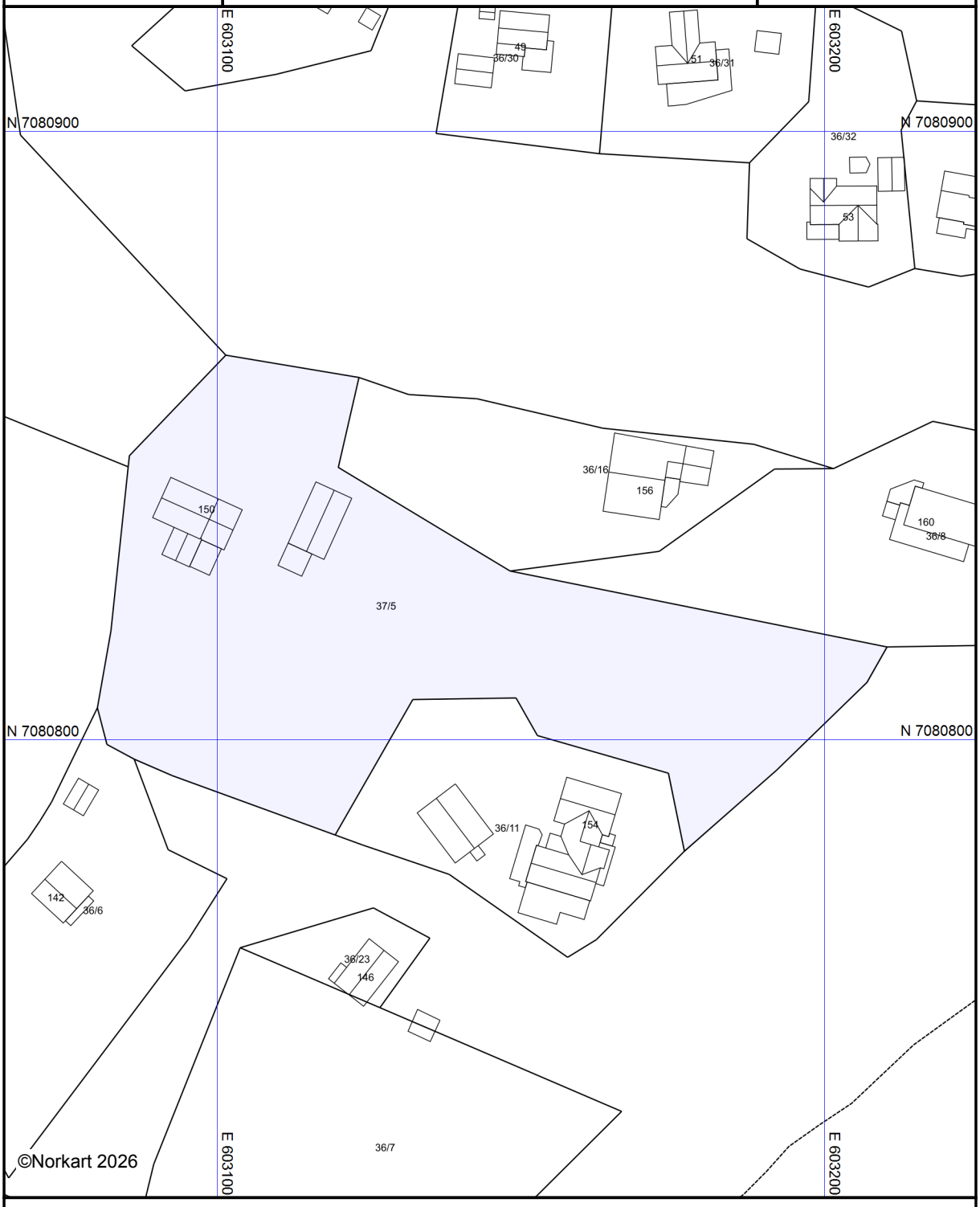
Inderøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 37/5
Adresse: Vangshylla 150
Utskriftsdato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

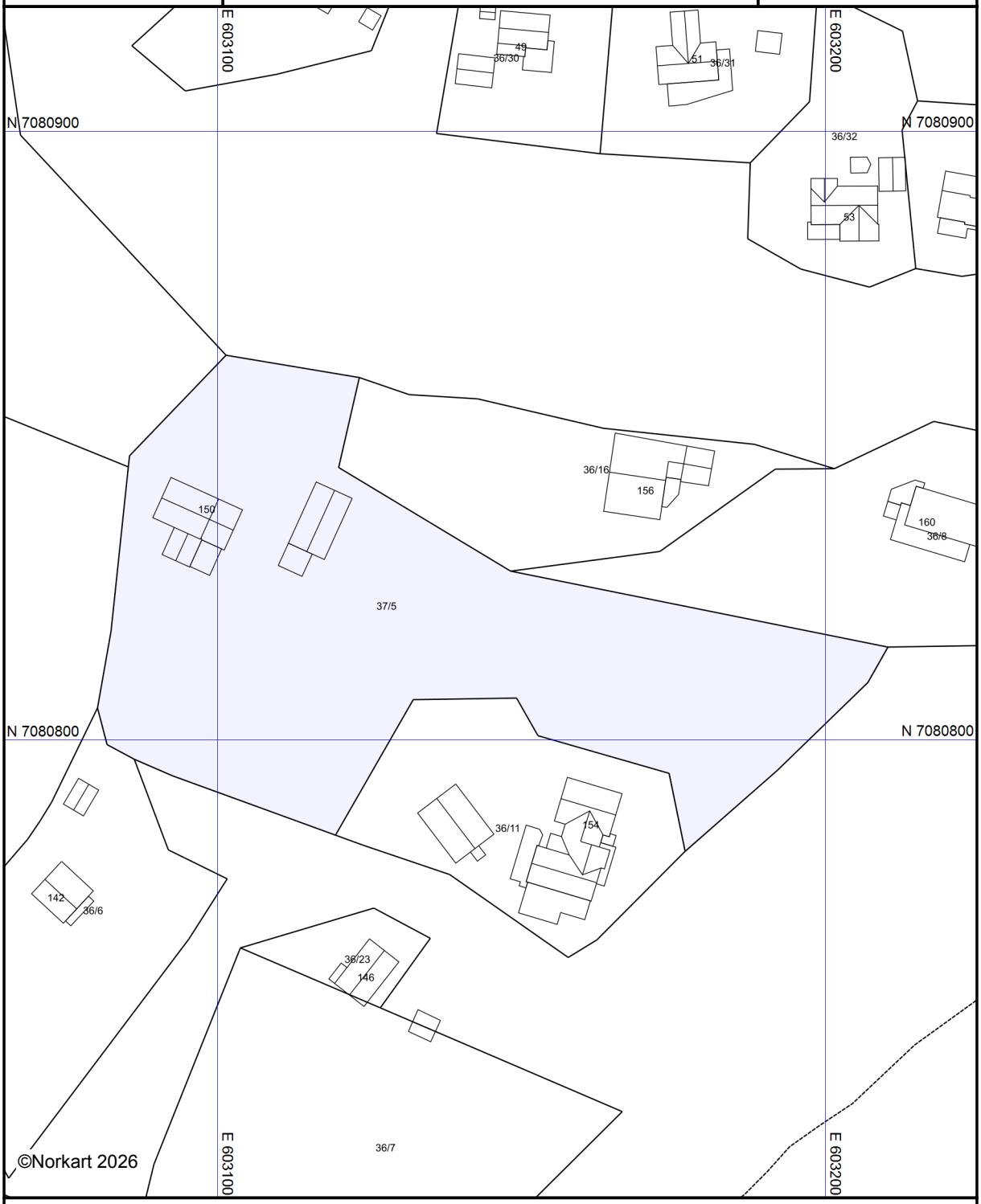
Inderøy kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 37/5
Adresse: Vangshylla 150
Utskriftsdato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

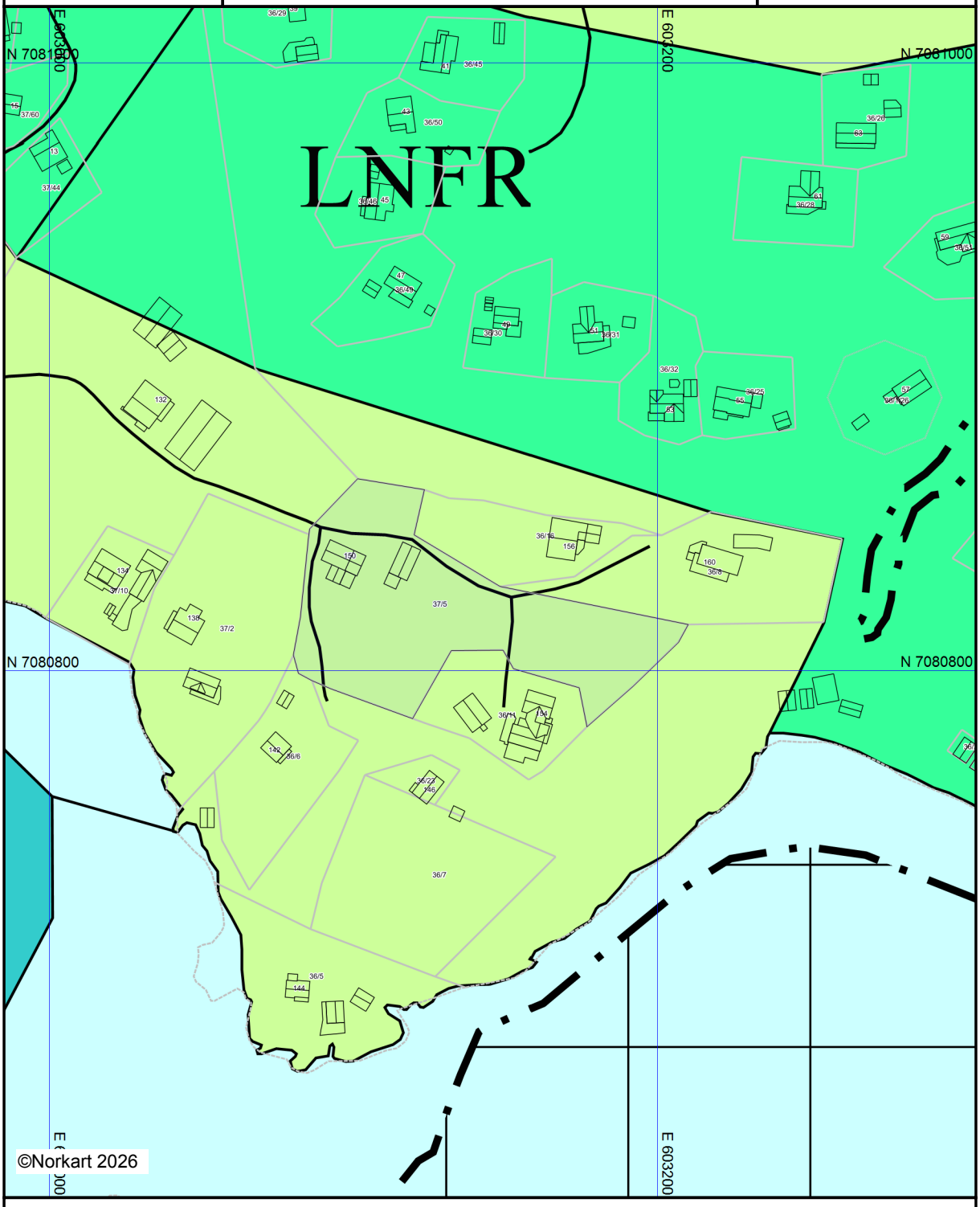
Inderøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 37/5
Adresse: Vangshylla 150
Utskriftsdato: 06.07.2026
Målestokk: 1:2000

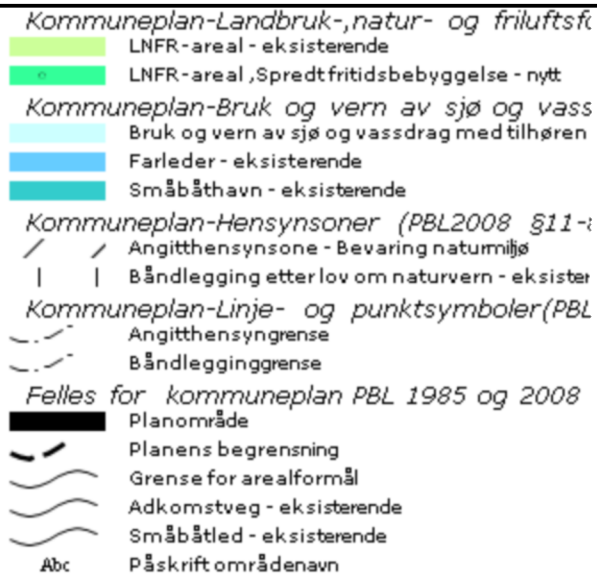
N

UTM-32




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

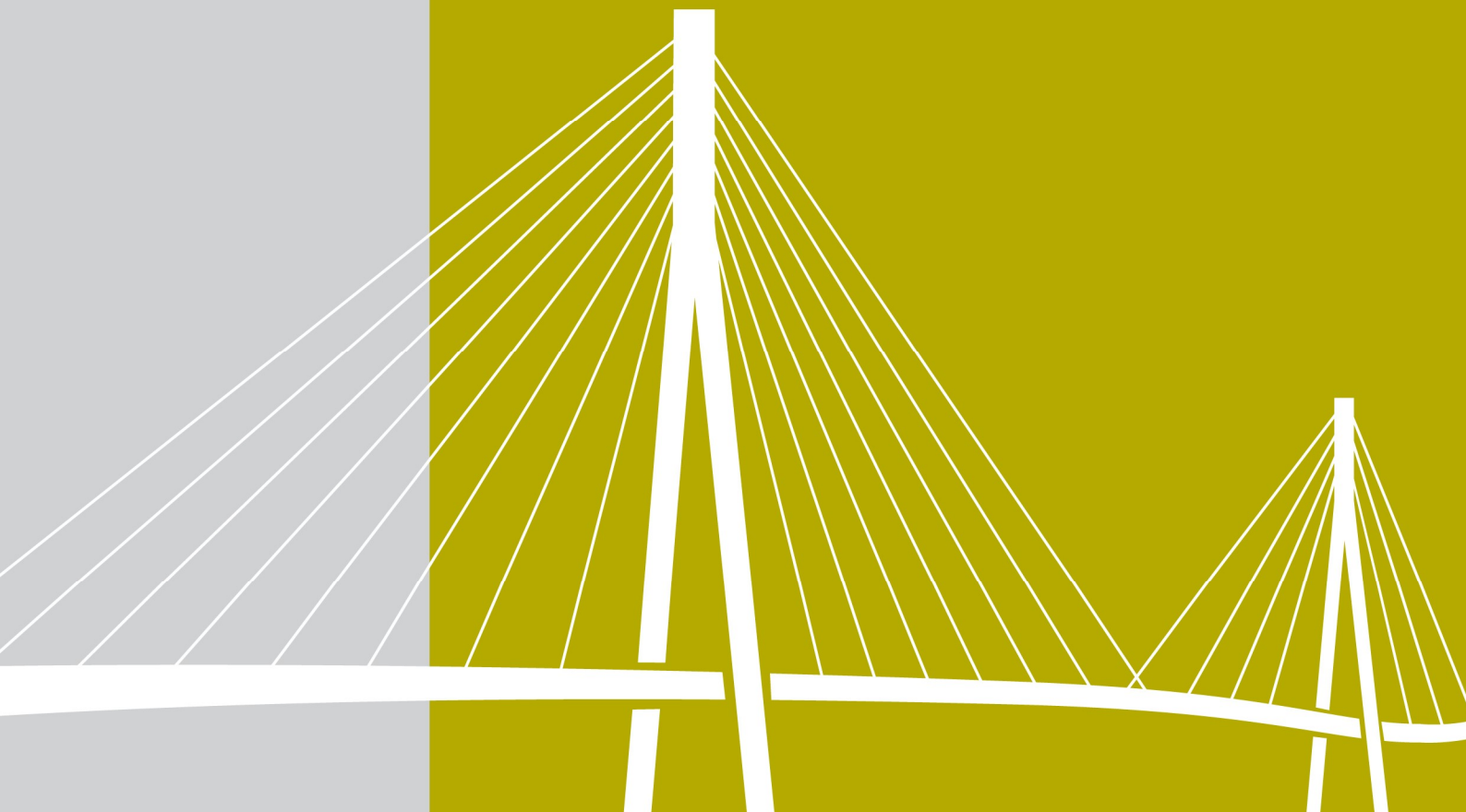
## Tegnforklaring



Inderøy kommune

# Planbestemmelser Kommuneplanens arealdel 2022-2034

**Vedtatt**



# Innhold

§ 1 Generelle bestemmelser (jf. § 11-9) – Gjelder hele planområdet ..... 5
§ 1.1 Forhold til andre planer (PBL § 1.5) ..... 5
§ 1.1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner ..... 5
§ 1.1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner ..... 5
§ 1.2 Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr.1) ..... 5
§ 1.3 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr.2, jf. § 17-2) ..... 5
§ 1.4 Krav til tekniske løsninger (PBL § 11-9 nr.3) ..... 6
§ 1.4.1 Vann, avløp og overvann ..... 6
§ 1.4.2 Energi ..... 6
§ 1.4.3 Renovasjon ..... 6
§ 1.5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4) ..... 6
§ 1.5.1 Før tillatelse til tiltak ..... 6
§ 1.5.2 Før brukstillatelse til tiltak ..... 7
§ 1.6 Rammebestemmelser (PBL § 11-9 nr.5) ..... 7
§ 1.6.2 Byggegrenser ..... 7
§ 1.6.3 Lekeplasser og uteoppholdsareal ..... 8
§ 1.6.4 Universell utforming ..... 8
§ 1.6.5 Parkering ..... 8
§ 1.6.6 Kommunalteknisk infrastruktur ..... 9
§ 1.6.7 Skilt- og reklame ..... 9
§ 1.6.8 Tiltak Kystverket ..... 9
§ 1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 NR. 6) ..... 9
§ 1.7.1 Støy ..... 9
§ 1.7.2 Annen forurensning ..... 10
§ 1.7.3 Estetikk ..... 10
§ 1.7.4 Natur og klimatilpasning ..... 10
§ 1.7.5 Landskap og grønnstruktur ..... 11
§ 1.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr.7) ..... 11
§ 1.9 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (PBL § 11-9 nr. 8) ..... 12
§ 1.9.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) ..... 12
§ 1.9.2 Barn og unge ..... 12
§ 1.9.3 Folkehelse ..... 12
§ 1.9.4 Samiske interesser ..... 12
§ 1.9.5 Matjord ..... 12
§ 1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold ..... 13

§ 2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr.1) ..... 13
§ 2.1 Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr.1) ..... 13
§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser for utbyggingen (PBL § 11-9 nr.4)) ..... 14
§ 2.2.1 Elgstien 2 (B1) ..... 14
§ 2.2.2 Finnbukta (B2) ..... 14
§ 2.2.3 Li boligfelt (B3) ..... 14
§ 2.2.4 Røset boligfelt (B4) ..... 14
§ 2.2.5 Loràs boligfelt (B) ..... 14
§ 2.3 Hovedformål Bebyggelse og anlegg (PBL §11-10 nr. 2) ..... 14
§ 2.3.1 Områder for bebyggelse og anlegg BA1-BA3 ..... 14
§ 2.3.2 Område for bebyggelse og anlegg BA4 ..... 14
§ 2.4 Boligbebyggelse (PBL §§ 11-9 og 11-10) ..... 15
§ 2.4.1 Generelle bestemmelser for nåværende boligbebyggelse (B) ..... 15
§ 2.4.2 Garasjer ..... 15
§ 2.4.3 Fremtidig boligbebyggelse B1-B8 ..... 15
§ 2.5 Fritidsbebyggelse (PBL §§ 11-9 og 11-10) ..... 15
§ 2.5.1 Bestemmelser for nåværende fritidsbebyggelse (F) ..... 15
§ 2.5.2 Bestemmelser for framtidig fritidsbebyggelse F1 (Ålberg) ..... 16
§ 2.5.3 Bestemmelser for framtidig fritidsbebyggelse F3 (Østerhovd) ..... 16
§ 2.6 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (N) ..... 17
§ 2.6.1 Nåværende næringsområder ..... 17
§ 2.6.2 Framtidig næringsområde N1 og N2 ..... 17
§ 2.7 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (S) ..... 17
§ 2.8 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (OPT) ..... 17
§ 2.9 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1) (FT) ..... 17
§ 2.10 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (R) ..... 18
§ 2.11 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (I) ..... 18
§ 2.12 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (GU) ..... 18
§ 2.13 Annen type bebyggelse og anlegg - Naust (pbl. § 11-10 nr.2) (NA) ..... 18
§ 2.14 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/fritidsbolig (pbl. § 11-9) (KBA BF) ..... 18
§ 2.15 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/næring (pbl. § 11-9) (KBA BN) ..... 18
§ 3 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10) ..... 19
§ 3.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10 nr.1) ..... 19
§ 3.2 Friområder (FO) ..... 19
§ 3.2.1 Bruk og tilrettelegging ..... 19
§ 3.2.2 Friområder i strandsonen ..... 19

§ 4 Landbruks-, natur-, friluftslivs- og reindriftsformål (LNFR) (pbl. §§ 11-9 og 11-11) ..... 19
§ 4.1 Bygge- og anleggstiltak i LNFR (§ 11-7, nr. 5a) ..... 19
§ 4.1.1 Type bebyggelse ..... 19
§ 4.1.2 Plassering av bebyggelse ..... 19
§ 4.1.3 Utforming av bebyggelse ..... 20
§ 4.2 Bygge- og anleggstiltak i LNFR for spredt boligbebyggelse (§ 11-7, nr. 5b) (LNFR B) ..... 20
§ 4.2.1 Unntak fra plankrav i områder for spredt boligbebyggelse ..... 20
§ 4.2.2 Omfang av spredt boligbebyggelse ..... 20
§ 4.2.3 Lokalisering av spredt boligbebyggelse ..... 20
§ 4.2.4 Utforming av spredt boligbebyggelse ..... 21
§ 4.3 Bygge- og anleggstiltak i LNFR spredt fritidsbebyggelse (§ 11-7, nr.5b) (LNFR F) ..... 21
§ 4.3.1 Unntak fra plankrav i områder for LNFR spredt fritidsbebyggelse ..... 21
§ 4.3.2 Krav til utforming av spredt fritidsbebyggelse ..... 22
§ 4.4 Bygge- og anleggstiltak i LNFR for spredt naustbebyggelse (§ 11-7, nr. 5b) ..... 22
§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL§§ 11-9 og 11-11) ..... 22
§ 5.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (PBL § 1-8) ..... 22
§ 5.2 Småbåthavn (SH) ..... 22
§ 5.3 Akvakultur (A) ..... 23
§ 6 Hensynssoner (pbl. § 11-8) ..... 23
§ 6.1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 a) ..... 23
§ 6.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann (H110) ..... 23
§ 6.1.2 Skytebane (H190) ..... 23
§ 6.2 Sikrings- og faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1) ..... 23
§ 6.2.3 Brann- og eksplosjonsfare (H350) ..... 23
§ 6.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6) ..... 23
§ 6.3.1 Hensyn friluftsliv (H530) ..... 23
§ 6.3.2 Hensyn kulturlandskap (H550) ..... 23
§ 6.3.3 Hensyn natur (H560) ..... 23
§ 6.4 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8, D) ..... 24
§ 6.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern (H720) ..... 24
§ 6.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) ..... 24
§ 6.5 Gjennomføringssone (H810) ..... 24
§ 6.6 Detaljeringssone – soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, F) ..... 24

# BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel for Inderøy kommune (i det videre betegnet som kommuneplanen) omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse og er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens (PBL) kapittel 11. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende, jf. PBL § 11-6.

Retningslinjer tilknyttet paragrafer er vist med grønn ramme og skrift i kursiv. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men veiledende.

**Grad av utnytting:** Definisjon av bygningstyper (enebolig osv) og %-BYA (prosent bebygd areal), BRA (bruksareal i kvadratmeter) og BYA (bebygd areal i kvadratmeter) måles iht. veileder H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler.

## § 1 Generelle bestemmelser (jf. § 11-9) – Gjelder hele planområdet

### § 1.1 Forhold til andre planer (PBL § 1.5)

#### § 1.1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Egen kommunedelplan gjelder for Røra.

Egen kommunedelplan gjelder for ny E6 Åsen-Sparbu.

#### § 1.1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er vist med hensynssone 910 detaljeringssone på plankartet (vannrett skravur). For disse planene gjelder kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner som ikke vises med hensynssone i plankartet dersom annet ikke er angitt i bestemmelsene her. Disse reguleringsplanene vil utfylle kommuneplanen der det ikke er motstrid, og på punkter der kommuneplanen er taus.

### § 1.2 Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr.1)

Det skal foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak nevnt i PBLs § 20-1 i områder for bebyggelse og anlegg. Unntak fra plankrav angis under bestemmelser knyttet til de enkelte arealformål.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemottak. Det er krav om reguleringsplan for massemottak med volum på mer enn 10 000 $m^3$.

### § 1.3 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr.2, jf. § 17-2)

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler og anleggsbidragsmodellen i Inderøy kommune (arkivnummer 2017/34) gjelder for bruk av utbyggingsavtaler.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med utbyggere og grunneiere i utbyggingsprosjekter som utløser behov for ny infrastruktur og kommunaltekniske anlegg. Dette kan eksempelvis være veger, fellesarealer/grønnstruktur eller vann- og avløpsledninger.

For de deler av utbyggingen som skal være kommunal infrastruktur, kan Inderøy kommune vurdere å tilby bruk av anleggsbidragsmodellen.

Utbyggingsavtaler kan benyttes over hele kommunen.

## § 1.4 Krav til tekniske løsninger (PBL § 11-9 nr.3)

### § 1.4.1 Vann, avløp og overvann

a) Det er tilknytningsplikt for bolig- og fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett der dette finnes i rimelig nærhet, jf. pbl. § 30-6 og 27-2.
b) Reguleringsplaner som omfatter mer enn 4 boenheter, skal følges av en overordnet VA-plan. Planen skal utarbeides av personell med vann- og avløpsfaglig kompetanse.
c) Ved detaljregulering og søknad om tiltak skal fordrøyning og overvannshåndtering vurderes og dokumenteres. Herunder bl.a. kapasitet til resipient, fare for økt erosjon i resipient som følge av økt påslipp av vann, samt vurdering av egnet areal til flomveger og fordrøyning.
d) Ved prosjektering og utførelse av mindre avløpsanlegg i tilknytning til bebyggelse skal forurensingsforskriftens kapittel 12 og retningslinjer i VA/Miljø-blad (planlagt erstattet av Vannstandard i planperioden) legges til grunn. Anleggene skal ha inspeksjonsmulighet.
e) Tette oppsamlingstanker bør unngås og alternative løsninger skal utredes først. Ved eventuell etablering av tett oppsamlingstank skal det installeres nivåvarsler og vakuumtoalett/lavtspylende toalett. Tanken benyttes kun for svartvann.
f) For mindre avløpsanlegg skal det alltid undersøkes og dokumenteres om det er mulig å etablere lukket infiltrasjonsanlegg, som er den foretrukne løsningen.
g) Følgende løsninger for spredt avløp kan godkjennes:
    - Infiltrasjonsanlegg (VA/Miljø-blad nr. 59)
    - infiltrasjon i stedegne masser er foretrukket og denne muligheten skal undersøkes ved etablering av mindre avløpsanlegg. Dette skal dokumenteres i søknaden.
    - Minirenseanlegg (VA/Miljø-blad nr. 52 og 59) – brukes for helårsboliger og fritidsboliger (hvor det er gjennomført egne tester for sporadisk bruk). Krav om serviceavtale. Ved utslipp til sårbare resipienter vil det bli stilt krav om etterpolering.
    - Slamavskiller med utslipp til sjø (VA/Miljø-blad nr. 48) – tillates ved utslipp til mindre følsomt område
    - Våtmarksfilter (VA/Miljø-blad nr. 49)
    - Biologiske filtre for gråvann (VA/Miljø-blad nr. 60)
    - Gråvann kan slippes urenset til sjø i mindre følsomme områder
    - Sandfilter – er en utdatert rensemetode som renser dårlig for fosfor og har en kort levetid på bare 5-15 år avhengig av masser som er benyttet. Godkjennes unntaksvis kun for gråvannsutslipp.
h) For fritidsboliger med vanntanker eller lignende på 50 liter eller mer, stilles samme krav til utslippstillatelse som for fritidsboliger med innlagt vann.

### § 1.4.2 Energi

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og/eller utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold. Alle reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.

### § 1.4.3 Renovasjon

Avfallssystem skal planlegges i samråd med de som til enhver tid er ansvarlige for renovasjon i Inderøy kommune.

## § 1.5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

### § 1.5.1 Før tillatelse til tiltak

a) Før det gis tillatelse til utbygging av bebyggelse og anlegg som omfattes av PLB, må nødvendig teknisk infrastruktur som vann og avløp være sikret. Herunder at det er tilgang til

nok vann av drikkevannskvalitet, nok vann til brannslokking og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurenser drikkevannet og/eller har utslipp til vassdrag.

b) Før det gis igangsettingstillatelse ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.
c) Det skal ikke gis igangsettingstillatelse til utbygging av nye boligfelt uten at det er etablert et trafikksikkert tilbud til gående/syklende mellom boligfeltet og aktuell skole. Det vil typisk være gang-/sykkelveg eller tosidig busslomme med skydd for vær og vind.

### § 1.5.2 Før brukstillatelse til tiltak

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke gis ferdigattest/brukstillatelse for ny bebyggelse før tilhørende tekniske anlegg, veger, parkering, vann- og avløpsnett, lek- og oppholdsareal og grønnstruktur mv. er etablert.

## § 1.6 Rammebestemmelser (PBL § 11-9 nr.5)

### § 1.6.2 Byggegrenser

a) Byggegrense mot riksveg/fylkesveg følger av «Delstrategi veg for Trøndelag», vedlegg 1 og definert funksjonsklasse, dersom annet ikke er hjemlet i vedtatt arealplan.
b) Langs kommunal veg er byggegrensen 12,5 m fra vegmidte, om ikke annet fremgår av reguleringsplan. Langs kommunale veger og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1,5 meter fra asfaltkant av kjøreveg og gang- og sykkelveg. Byggegrense gjelder ikke tiltak for universelt utformede kollektivløsninger.
c) Langs jernbane gjelder byggegrense på 30 m fra nærmeste jernbanespors midtlinje for tiltak i Jernbanelovens § 10.
d) Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø gjelder om ikke annen byggegrense er hjemlet i denne plan eller i reguleringsplan som fortsatt skal gjelde (markert med hensynssone H910).
e) I byggeområder for nærings-, bolig- og fritidsbebyggelse, samt offentlig og privat tjenesteyting, som ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, skal byggegrensen som utgangspunkt følge formålsgrense mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse eller grense for stormflo 2050 for intervall 200 år. Bygg og anlegg må ikke stenge eksisterende passasjer ned til strandsonen og etablerte stier skal ivaretas.
f) I områder avsatt til naustbebyggelse, småbåthavn og fritids- og turistformål skal byggegrense som utgangspunkt følge formålsgrense mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse. Gjenoppbygging av naust tillates på samme sted etter rivning eller brann.
g) Mot drikkevannskilde er byggegrense 100 m fra vannkant eller til grense for nedbørsfelt dersom denne ligger nærmere vannkant enn 100 m.
h) Langs øvrige vann og vassdrag med vannføring hele året er byggegrensen 50 meter målt fra innsjø-, elve- eller bekkekant, såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan.
i) Det skal være minimum 4 meters avstand mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger.

### § 1.6.3 Lekeplasser og uteoppholdsareal

Alle reguleringsplaner med bolig- og fritidsboligformål skal inneholde en beskrivelse av arealer for lek og uteopphold. Privat terrasse/veranda ol, samt areal avsatt til veg/parkering, regnes ikke som uteoppholdsareal.

Tilgjengelighet til eksisterende stinett i utmark og friluftslivsområder skal også vurderes.

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

a) I nye bolig- og fritidsboligfelt skal det settes av minst 50 $m^2$ felles eller offentlig uteareal per boenhet.
b) Uteoppholdsareal skal plasseres hensiktsmessig i forhold til boliger/fritidsboliger og trafikk.
c) Uteoppholdsareal skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng.
d) Areal brattere enn 1:3, eller smalere enn 5 m, medregnes ikke i uteoppholdsareal.
e) Opparbeidelse av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig planering/oppfylling av terreng.
f) Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.
g) Uteoppholdsareal skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, rasfare, forurensning og annen helsefare.
h) Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.

### § 1.6.4 Universell utforming

All utbygging i området skal forholde seg til prinsippene for universell utforming. Det gjelder både bebyggelse og utomhusarealer.

### § 1.6.5 Parkering

Følgende krav gjelder til parkeringsdekning for ny bebyggelse såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan:

| **Arealformål/type enhet** | **Krav til minimum parkeringsdekning** |
|---|---|
| Forretningsbebyggelse - detaljhandel, service | 2 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 $m^2$ BRA forretningsareal |
| Serveringssted | 1,5 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 $m^2$ BRA forretningsareal |
| Kontor | 1,5 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 $m^2$ BRA kontorareal |
| Industri, Verksted | 1 p-plasser for bil per 100 $m^2$ industriareal |
| Lager | 0,5 p-plasser for bil per 100 $m^2$ lagerareal |
| Skoler, Kulturhus | 1 p-plass for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 $m^2$ bruksareal |
| Barnehager | 2 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 $m^2$ bruksareal.<br>I tillegg skal det være minimum 5 plasser for henting/bringing i umiddelbar nærhet. |
| Boligenheter over 100 $m^2$ BRA | 2 p-plasser for bil og 3 p-plasser for sykkel |
| Boligenheter fra 60 $m^2$ til og med 100 $m^2$ BRA | 1,5 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel |

| | |
|---|---|
| Boligenheter t.o.m. 60 $m^2$ BRA | 1 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel |
| Fritidsboliger | 1,5 p-plasser for bil |

For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter, skal minimum 5 % av parkeringsplassene, og minimum 1 plass, være dimensjonert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang.

Generelt skal sambruk av p-arealer tilstrebes. Der maksimalbehovet for to virksomheter oppstår til ulik tid kan dette etter konkret vurdering redusere kravet til parkeringsdekning (f.eks. skole –idrett).

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan.

*Retningslinje til § 1.6.5*
*Parkering skal fortrinnsvis løses under bakken i byggeprosjekter med større bygg med behov for mer enn 20 plasser.*
*Ved nybygg av flermannsboliger, skoler/barnehager, kontorbygg mv skal det legges til rette for etablering av ladestasjoner for kjøretøy (inkludert sykler og rullestoler).*
*Ved krav om minst 20 sykkelplasser bør minst 50 % av sykkelplassene ha overbygg.*

### § 1.6.6 Kommunalteknisk infrastruktur

Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann og avløp, skal disse legges om av utbygger for utbyggers kostnad.

Tilgang på rent vann er en menneskerett ifølge FN, og er bærekraftmål nr.6. Vann må av den grunn også vernes mot kommersialisering.

### § 1.6.7 Skilt- og reklame

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Inderøy kommune.

### § 1.6.8 Tiltak Kystverket

Innenfor planområdet tillates oppføring, gjenoppføring, reparasjon, endring og rivning av navigasjonsinnretninger og farvannsskilt så fremt det foreligger tillatelse eller pålegg fra Kystverket, jf. Havne- og farvannsloven § 10.

## § 1.7 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 NR. 6)

### § 1.7.1 Støy

a) Den til enhver tid gjeldende Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/*, samt siste versjon av kommunes støysonekart, skal legges til grunn for saksbehandlingen.
b) Ny støyfølsom bebyggelse (bolig, fritidsbolig, pleie- og omsorgsbygg, skoler og barnehager) skal plasseres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier og aldri i rød støysone.
c) Innenfor støybelastet område tilsvarende gul støysone, kan grenseverdier fravikes for ny bebyggelse dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:

- Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu).
- For minste uteoppholdsareal (MUA) skal støynivået ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

d) Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:
- Tiltaket ikke fører til flere boenheter.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu).
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

### § 1.7.2 Annen forurensning

a) Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

b) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

c) Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad. Nye utbyggingsområder for boliger, hytter, campingplasser, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotesla.
Ved plassering av bolig- og institusjonsbebyggelse i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.

d) Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

### § 1.7.3 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal planlegges og utformes på en slik måte at det gir en god helhetlig utforming. Dette innebærer at tiltak

a) utformes i sammenheng med tilliggende bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, tilpasser seg til landskap; inkludert fjern- og nærvirkning, silhuett osv.

b) har plassering, takform, skala, material- og fargevalg tilpasset nabobebyggelse/ omgivelser, men bruk av et tidstypisk formspråk kan tillates. I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.

c) fremmer gode gate- og uterom, ivaretar strøkets karakter og eksisterende kulturmiljøer.

### § 1.7.4 Natur og klimatilpasning

a) Alle saker som berører natur, skal vurderes etter naturmangfoldloven § 8-12 og vannressursloven/ Vannforskriften. Hensynet til naturmangfold skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven, samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

b) For alle tiltak som innebærer tap av areal som er viktig for karbonbinding, skal avbøtende tiltak vurderes.

c) Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggeteknisk forskrift kap. 7 med veiledning. I områder uten dokumentert stabile grunnforhold skal undersøkelser vurderes i henhold til prosedyre for vurdering av områdestabilitet som beskrevet i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og at denne vurderingen gjennomføres før tillatelse gis/før planforslaget tas opp til 1. gangs behandling. I områder under marin grense må det i detaljplanprosess gjennomføres en skredfaglig vurdering av geotekniker, som entydig konkluderer med at kravene til sikker byggegrunn er oppfylt, med mindre det åpenbart er grunt berg i området. Ved behov for risikoreduserende tiltak, må disse tas inn i plankart og bestemmelser.
d) Kantvegetasjon skal ivaretas langs vassdrag. For nydyrkingssaker gjelder bestemmelser i nydyrkingsforskriften. Ved detaljplanlegging av nye utbyggingsområder skal kantsone være minimum 10 m for bebyggelse som ikke står i nødvendig sammenheng med vassdraget. Det vises til NVE 2/2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag».
e) Det kreves ikke dispensasjon for å restaurere habitat i byggeforbudssonen.
f) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares og risikoen for overvannsflom reduseres. Man bør unngå bruk av offentlige veiarealer som flomveier.
g) Vassdrag og bekker med årssikker vannføring skal ikke lukkes, jf. Statlige planretningslinjer.
h) Ved kryssing av vassdrag, eksempelvis anleggelse av bru eller kulvert, må konstruksjoner legges slik at de ivaretar naturlig bekkebredde og bunn, med naturlig substrat som stein eller grus, og slik at det unngås et vandringshindrende anlegg for blant annet vannlevende arter, jf. Vannforskriften § 4.
i) Alle tiltak som berører vannforekomster, må vurderes etter Vannforskriften §12. Utreder må innhente oppdatert kunnskap om dagens tilstand.

### § 1.7.5 Landskap og grønnstruktur

Eksisterende grønnstruktur bør bevares. Ved ny utvikling i utbyggingsområder bør det etterstrebes å tilrettelegge for sammenhengende grønnstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Kultursti mellom Straumen og Vangshylla skal ivaretas og kan ikke bygges ned uten fullgod erstatning.

I samarbeid mellom grunneiere, Inderøytur og andre bør det tilrettelegges for parkering ved utgangspunkt for eksisterende og nye turstier/løyper. Det må tilstrebes at parkering ikke kommer i konflikt med næringsutøvelse og privat bebyggelse. Grunneiere får tilrettelegge for stier mellom dyrkamark og fjære, og ellers slik at det ikke kommer i konflikt med dyrka mark og aktive beiter.

## § 1.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr.7)

Konsekvensene for eventuelle kulturmiljø, også samiske, skal vurderes i plan- og byggesaker som temaet er relevant for, jf. Regional kulturmiljøplan for Trøndelag og Temaplan kulturminner 2019-2031 for Inderøy kommune. Følgende punkter gjelder:

a) Det skal tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, kulturlandskapsområder og sammenhengen mellom ulike kulturminner.
b) Nye bygninger skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.
c) Eksisterende bygninger med høy verneverdi kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.

d) Mindre tilbygg og påbygg kan tillates for eksisterende bygninger med høy verneverdi, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.
e) Arealene i viktige kulturmiljø og kulturlandskap bør holdes åpne og nedbygging bør unngås.
f) I arbeid med stedsutvikling skal verneverdige bygninger og bygningsmiljø ses på som ressurser. Mulighetene for gjenbruk og transformasjon gjennom ny bruk skal utredes.
g) Kulturmiljøene bør gjøres tilgjengelig for mennesker med nedsatt funksjonsevne, fysisk og/eller digitalt.
h) Nye tiltak i randsonen rundt viktige kulturmiljø eller kulturlandskap bør utformes slik at deres verdier og særpreg ikke svekkes.
i) Ved søknad om rivning eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av bygningen/anleggets verneverdi.
j) Søknad om rivning av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

## § 1.9 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (PBL § 11-9 nr. 8)

### § 1.9.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal gjennomføres iht. PBL § 4-3 ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Analysens omfang tilpasses hver enkelt sak.

### § 1.9.2 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer som gjelder hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene skal legges til grunn for reguleringsplaner. Medvirkning fra barn og unge skal skje før planen sendes ut på høring.

Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes.

En forutsetning for å kunne omdisponere areal som er i bruk av barn og unge, er å sikre erstatningsareal i nærområdet med tilsvarende eller bedre kvalitet.

### § 1.9.3 Folkehelse

Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker, i planområdet og i influensområder. Herunder ~~også~~ trafikksikkerhet, universell utforming, støy- og luftkvalitet, tilgang til sosiale møteplasser, friluftsliv og grøntarealer, solforhold o.l.

Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

### § 1.9.4 Samiske interesser

Det skal undersøkes om tiltak ligger innenfor beiteområde for rein.

Kommunen skal konsultere representanter for berørte samiske interesser i saker som vil kunne påvirke samiske interesser direkte, jf. Sameloven § 4-4.

### § 1.9.5 Matjord

a) I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til utbyggingsformål, skal det foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov, friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold.

b) Ved eventuell permanent omdisponering av dyrka jord skal det gjennomføres kompenserende tiltak i henhold til en plan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte (matjordplan).
c) Større arealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i kommunen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer er det også en akseptabel løsning å bruke jordressursen på allerede dyrka jord med grunt jordsmonn, fortrinnsvis i nærområdet.
d) Også ved eventuell midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det utarbeides en plan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte.
e) Hovedregelen må være at dersom dyrkajord skal tilføres masser, må det foreligge klare, agronomiske fordeler med det.

### § 1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

a) I plansaker skal tiltakshaver dokumentere hvordan hensynet til naturmangfold er ivaretatt gjennom en konkret vurdering av de relevante prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.
b) For fremtidig bebyggelse knyttes det krav til utredning på detaljreguleringsnivå i tråd med Miljødirektoratets kartleggingsinstruks av naturmangfold.
c) Det skal i forbindelse med plansaker sikres at eksisterende vegetasjonsdekke tas vare på til revegetering av området etter endt tiltak. Ved funn av svartelista arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.
d) For detaljplaner som berører skog, skal bonitet og karbonbinding vurderes. Planen skal beskrive eventuelle tiltak for å sikre at tapt CO2-opptak i skog blir minst mulig. Rekkefølgebestemmelser kan sikre at en venter lengst mulig med å avskoge den skogen som har størst tilvekst og karbonfangst framover. Avbøtende tiltak, som kompensasjon med økt opptak på andre skogarealer, grøntbelter el, skal vurderes.

# § 2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr.1)

## § 2.1 Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr.1)

For tiltak som er i samsvar med arealformål og rammebestemmelser i denne planen, er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

a) Tiltak uten krav til ansvarlig søker.
b) Tiltak unntatt søknadsplikt (pbl § 20-5).
c) Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg.
d) Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi.
e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
f) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
g) Fradeling til/etablering av inntil 3 boenheter på eksisterende tomt til boligformål (inkludert eksisterende bolig).
h) Etablering av 1 ny fritidsbolig innenfor nåværende fritidsboligområder som er bebygd tidligere.
i) I F1 Ålberg hyttefelt tillates oppført 1 ny hytte og 1 nytt naust uten ny reguleringsplan.
j) I F3 Østerhovd tillates oppført 1 ny hytte m/uthus uten ny reguleringsplan.

k) Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse.
l) Oppføring av inntil ett uthus knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse.
m) Tiltak innenfor næring, tjenesteyting og idrettsanlegg inntil 1000 $m^2$ BYA.

## § 2.2 Rekkefølgebestemmelser for utbyggingen (PBL § 11-9 nr.4))

### § 2.2.1 Elgstien 2 (B1)

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak i område B1 før minst 50 % av boligfelt Elgstien panorama, og hele den tilhørende strekningen med fortau/gang og sykkelveg, er ferdigstilt.

### § 2.2.2 Finnbukta (B2)

Innenfor B2 skal det ikke gis brukstillatelse til boliger før tursti/gangveg for allmennheten fra Fv. 6936 til strandsonen i Finnbukta (FO1), er etablert gjennom området.

### § 2.2.3 Li boligfelt (B3)

Innenfor B3 skal det ikke gis brukstillatelse til boliger før det er etablert sikker gang- og sykkeladkomst til Sakshaug skole/AKSET.

Skogsteig markert med bestemmelsesområde #1 skal være siste byggetrinn innenfor B3.

### § 2.2.4 Røset boligfelt (B4)

Innenfor B4 skal det ikke gis brukstillatelse til boliger før:

- ny atkomstveg fra Gartnerivegen er etablert og den gamle atkomstvegen til boligene i Gartnerivegen 6A, 6B og 8 er tilbakeført til dyrkamark.
- trafikksikker gang- og sykkeladkomst mot Sakshaug skole/AKSET er etablert.

### § 2.2.5 Loràs boligfelt (B)

Innenfor Loràs boligfelt kan utbygging ikke finne sted før det er etablert trafikksikker gang-/sykkeltrasé langs Fv 755, inkludert sikker kryssing over Fv 755, fra Loråsvegen til Røra skole.

## § 2.3 Hovedformål Bebyggelse og anlegg (PBL §11-10 nr. 2)

### § 2.3.1 Områder for bebyggelse og anlegg BA1-BA3

a) Områdene kan benyttes til bolig, næring, privat tjenesteyting, parkering, idrettsanlegg og grønnstruktur.
b) Bestemmelser for boligformål og garasjer gjelder i områdene der det er boligbebyggelse i dag.
c) Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge situasjonsplan for aktuell eiendom og en vurdering av hvordan tiltaket påvirker de øvrige deler av aktuelt område for bebyggelse og anlegg.

### § 2.3.2 Område for bebyggelse og anlegg BA4

Solemstunet på Røra (BA4) kan benyttes til en kombinasjon av boliger, inntil 20 stk, og landbruk/småskala næring som verksted, produksjon av mat til eget forbruk for beboere ol.

## § 2.4 Boligbebyggelse (PBL §§ 11-9 og 11-10)

### § 2.4.1 Generelle bestemmelser for nåværende boligbebyggelse (B)

a) Fortetting/fradeling av boligtomter på inntil 2 daa til frittliggende småhusbebyggelse tillates i nåværende, bebygde boligfelt under følgende forutsetninger:
   - Størrelse på tomt skal være minimum 500 $m^2$ for enebolig, minimum 800 $m^2$ for tomannsbolig og minimum 1000 $m^2$ for tremannsbolig.
   - Tomt skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og undersøkelsesplikten etter sameloven og kulturminneloven skal være oppfylt.
   - Fradeling må ikke være i konflikt med område/bestemmelser for faresone, båndleggingssone eller sikringssone.

b) I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen utformes slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.

c) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.

d) Boligtomter for en-, to- og tremannsboliger kan bebygges med % BYA = 35 %.

e) Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 8 meter over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

f) Takoppløft eller ark på inntil en tredjedels lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

g) Det må søkes særskilt om innredning til varig opphold i garasjer og uthus.

### § 2.4.2 Garasjer

a) Frittliggende garasjer/uthus kan oppføres med BYA = 70 $m^2$ og/eller maksimal BRA = 70 $m^2$.

b) Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 5 m over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

c) Frittstående garasjer i tilknytning til boliger kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5m fra vegkant. Garasje plassert parallelt med veg kan plasseres inntil 2 m fra vegkant. Dette såfremt plassering ikke er til hinder for sikt for trafikkavvikling.

### § 2.4.3 Fremtidig boligbebyggelse B1-B8

Arealutnytting, byggehøyder, utforming, grøntbelte mot tilgrensende dyrkamark, tilrettelegging for transport mv. avklares i forbindelse med reguleringsplan.

## § 2.5 Fritidsbebyggelse (PBL §§ 11-9 og 11-10)

### § 2.5.1 Bestemmelser for nåværende fritidsbebyggelse (F)

a) Fortetting/fradeling av fritidsboligtomt på inntil 1 daa til frittliggende fritidsbolig tillates i nåværende, bebygde fritidsboligfelt under følgende forutsetninger:
   - Størrelse på tomt skal være minimum 500 $m^2$.
   - Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og undersøkelsesplikten etter sameloven og kulturminneloven skal være oppfylt.
   - Fradeling må ikke være i konflikt med område/bestemmelser for faresone, båndleggingssone eller sikringssone.
   - Tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller viktig natur.

b) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.

c) For områdene F5-F11 kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 100 $m^2$. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 $m^2$.

d) For øvrige nåværende fritidsboligområder kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 120 $m^2$. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 $m^2$.
e) Fritidsbolig skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m.
f) Uthusets/anneksets møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.
g) Uthus/anneks skal maksimalt ha en avstand på 5 m til fritidsbolig.
h) Det kan i tillegg oppføres terrasse/veranda i friluft, uten vegger/innglassing, med eller uten tak, på inntil 30 $m^2$ BYA.
i) For fritidsboligtomter med vegatkomst kan det i tillegg bygges anlegg og parkeringsplass uten overbygg på inntil 36 $m^2$ BYA.
j) Fritidsboligtomter som ligger i utmark, skal fremstå som naturtomter og tillates ikke inngjerda.
k) For fritidsboliger i F10 og F11 (på tomtene gnr/bnr 9/94 og 9/76) skal det ikke åpnes for bygging av kjøreveg fram til tomt.

### § 2.5.2 Bestemmelser for framtidig fritidsbebyggelse F1 (Ålberg)

a) Det kan tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per fritidsboligtomt med samlet BYA = 100 $m^2$. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 $m^2$.
b) I tillegg kan det opparbeides parkeringsplass uten overbygg på inntil 20 $m^2$ per fritidsbolig.
c) Fritidsbolig skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m.
d) Uthusets/anneksets møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.
e) Uthus/anneks skal maksimalt ha en avstand på 5 m til fritidsbolig.
f) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
g) Inngjerding av tomt tillates ikke.
h) Nytt naust skal oppføres som forlengelse av eksisterende naustrekke.
i) Generelle bestemmelser for naust i § 2.3.3 gjelder i F1.

### § 2.5.3 Bestemmelser for framtidig fritidsbebyggelse F3 (Østerhovd)

a) Størrelse på fritidsboligtomt skal være mellom 0,5 daa og 1 daa.
b) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
c) Det kan tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 120 $m^2$. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 $m^2$.
d) Fritidsbolig skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m.
e) Uthusets/anneksets møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.
f) Uthus/anneks skal maksimalt ha en avstand på 5 m til fritidsbolig.
g) Det kan i tillegg oppføres terrasse/veranda i friluft, uten vegger/innglassing, med eller uten tak, på inntil 30 $m^2$ BYA.
h) For fritidsboligtomter med vegatkomst kan det i tillegg bygges anlegg og parkeringsplass uten overbygg på inntil 36 $m^2$ BYA.

## § 2.6 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (N)

### § 2.6.1 Nåværende næringsområder

a) Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.
b) Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrums- eller kombinert næringsformål.

### § 2.6.2 Framtidig næringsområde N1 og N2

a) Område kan brukes til industri, verksted, landbruksrelatert næring, lager e.l.
b) Besøksintensiv næring tillates ikke.
c) For N1 skal det etableres et grøntbelte med stedegen tre-vegetasjon med minst 5 m bredde mot Fv 761.
d) For N2 skal det etableres et grøntbelte med stedegen tre-vegetasjon med minst 5 m bredde mot dyrkamark i nordvest.

## § 2.7 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (S)

a) Formålet omfatter forretninger, verksted, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig areal til veg, parkering og grønnstruktur.
b) Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.
c) Hovedtyngden av handels- og servicetilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.
d) Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsformål.

## § 2.8 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (OPT)

a) Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.
b) Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.
c) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.
d) Terreng og stedstypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

## § 2.9 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1) (FT)

a) For områder avsatt til fritids- og turistformål kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.
b) For campingplasser gjelder at skal være minst 4 m mellom enhetene (campinghytte/-vogn, inkl. fortelt).

## § 2.10 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (R)

a) Før etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal inneholde/vise:
   - omfang, utførelse og tidsbegrensninger.
   - alle avsluttende skjæringer og fyllinger etter endt drift, både i plan og snitt.
   - dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk.
   - Uttaksvolumet.

b) For større masseuttak og mottak kan det kreves kompensasjon for utbedring/slitasje på offentlig infrastruktur, og det kan i plan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse.

c) Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å åpne nye.

## § 2.11 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (I)

Formålet omfatter større anlegg som skibakker, sykkelcrossbane, stadioner, skytebaner og lignende.

## § 2.12 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10) (GU)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund, herunder krematorium.

## § 2.13 Annen type bebyggelse og anlegg - Naust (pbl. § 11-10 nr.2) (NA)

a) Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr.

b) Naust skal være røstet mot vannet, og tillat takform er saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.

c) Maksimal gesimshøyde er 2,5 m. Høyde på nødvendige pilarer kommer i tillegg.

d) Maksimal BYA = 30 $m^2$.

e) Maksimal bredde er 5 m.

f) Naust skal være i tradisjonell stil i form og farge. Mindre, enkeltstående vindu kan tillates for å slippe inn lys der dette er i tråd med annen nærliggende naustbebyggelse.

g) Støping av større skråplan/båtopptrekk foran naust er ikke tillatt.

h) Naust skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten.

## § 2.14 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/fritidsbolig (pbl. § 11-9) (KBA BF)

Formålet omfatter en kombinasjon av bolig og fritidsbolig. Nærmere avklaring av forholdet mellom de kombinerte formål, samt utforming av område og bebyggelse, gjøres ved regulering av området.

Grøntbelte mot tilgrensende dyrkamark skal vurderes ved regulering av området.

## § 2.15 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/næring (pbl. § 11-9) (KBA BN)

Formålet omfatter en kombinasjon av bolig og næring med hovedvekt på boligformål.

En betydelig andel av boenhetene skal tilrettelegges for barnefamilier og ha minimum 3 soverom.

Nærmere avklaring av forholdet mellom de kombinerte formål, samt utforming av område og bebyggelse, gjøres ved regulering av området.

# § 3 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

## § 3.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10 nr.1)

Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger områdets funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

## § 3.2 Friområder (FO)

### § 3.2.1 Bruk og tilrettelegging

a) Friområdene skal brukes til friluftsaktiviteter og rekreasjon og være tilgjengelig for allmennheten.
b) Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon, lek eller naturmangfold skal tas vare på, men skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.
c) Det kan oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk for allmennheten.
d) Arter som er registrert på fremmedartslista skal ikke benyttes.
e) Det skal fortrinnsvis benyttes arter som er egnet for allergikere.

### § 3.2.2 Friområder i strandsonen

Søknad om tiltak i strandsone/vannkant, som for eksempel gapahuker, grillplasser og badebrygger, må vurderes i samråd med sektormyndighetene. Slike tiltak skal være tilgjengelig for allmenheten.

# § 4 Landbruks-, natur-, friluftslivs- og reindriftsformål (LNFR) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

## § 4.1 Bygge- og anleggstiltak i LNFR (§ 11-7, nr. 5a)

### § 4.1.1 Type bebyggelse

a) I LNFR-områder er det kun tillatt å oppføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur-, friluftslivs- og reindriftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
b) Det tillates etablering av mindre kraft-/telefon-/nettledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjons-master og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg.
c) Utslippstillatelse for avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

### § 4.1.2 Plassering av bebyggelse

a) Nye landbruksbygg, inkludert våningshus og eventuelt kårhus, skal så langt det er driftsmessig forsvarlig plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun. Det skal tas hensyn til eksisterende tun, bygningsstruktur, drifta på gården, vegetasjon og kulturlandskap, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.
b) Bebyggelse skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturlandskapsinteresser og tiltak skal være avklart i forhold til kulturminneloven.

c) Nedbygging av dyrka/dyrkbar mark eller viktig natur/arter skal unngås så langt det er mulig. Alternativ plassering skal vurderes først.
d) Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring og endring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs, herunder nødvendige brygger og naust i forbindelse med primærnæring.

### § 4.1.3 Utforming av bebyggelse

a) Maksimal mønehøyde for driftsbygninger i landbruket er 12 m.
b) Maksimal byggehøyde for fôrsilo/kornsilo er 15 m.
c) Det må søkes særskilt om innredning til varig opphold i garasjer og uthus.

## § 4.2 Bygge- og anleggstiltak i LNFR for spredt boligbebyggelse (§ 11-7, nr. 5b) (LNFR B)

### § 4.2.1 Unntak fra plankrav i områder for spredt boligbebyggelse

a) Innenfor kartfestede LNFR–områder for spredt boligbebyggelse kan det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse, tillates fradeling av nye boligtomter for ny eneboligbebyggelse med én utleiedel uten krav om reguleringsplan. Dette omfatter ikke oppføring av ny bolig uten fradeling.
b) Unntak fra plankrav kan ellers gis når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

### § 4.2.2 Omfang av spredt boligbebyggelse

a) Følgende tabell angir maksimalt antall spredtbygde boliger i hvert område i planperioden:

| Områdenavn | Antall boligtomter i planperioden |
|---|---|
| LNFR B1 ny og eksisterende del - Sandvollan | 8 |
| LNFR B2 Tronstadhaugen | 3 |
| LNFR B3 Ørdal | 1 |
| LNFR B4 Aasly | 1 |
| LNFR B5 ved Mosvik sentrum | 8 |
| LNFR B6 Vangshylla | 4 |
| LNFR B7 Kvamshaugan | 4 |
| LNFR B8 og B9 ved Kjerknesvågen | 8 |

b) Tomtestørrelse inntil 2 daa kan tillates.

### § 4.2.3 Lokalisering av spredt boligbebyggelse

a) For plassering av tomt skal følgende forhold være oppfylt:
   - Dyrka jord og dyrkbar jord må ikke bygges ned, verken av bebyggelse eller avkjørsler/veger.
   - Myr skal ikke bygges ned.
   - Tomta skal ikke plasseres i områder som er regionalt/nasjonalt viktig for biologisk mangfold.
   - Sammenhengende grønnstruktur skal ikke oppstykkes og eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.
   - Kulturminner må ikke skades, fjernes eller forringes. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning, eller riksantikvaren om det gjelder fredet

stående kirke med omgivelser, før det fattes vedtak. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
- Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
- Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp.
- Konkret forslag til helårs stoppested for skolebuss skal avklares før fradeling finner sted eller byggetillatelse innvilges. Det skal vurderes om tiltakshaver må påregne egenandel for nødvendig tilrettelegging.
- Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m.

b) For plassering av tomt skal følgende kriterier tillegges vekt:
- Atkomst til tomt bør ikke gå gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.
- Trafikksikkerhet langs skoleveg skal vurderes.
- Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc.
- Avstand mellom dyrkajord/innmarksbeite og tomtegrense bør være på minimum 20 m og eksiterende vegetasjon beholdes som buffer.

### § 4.2.4 Utforming av spredt boligbebyggelse

a) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
b) Maksimalt bebygd areal per eiendom er BYA = 35 %, men maksimalt 300 $m^2$. Frittliggende garasjer/uthus skal ikke ha BYA større enn 100 $m^2$.
c) Takoppløft eller ark på inntil en fjerdedels lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.
d) Bygningens hovedmøneretning skal være langs terrengets lengderetning.
e) Boligbebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 8 meter over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
f) Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 5 m over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
g) Frittstående garasjer i tilknytning til boliger kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 m fra vegkant. Garasje plassert parallelt med veg kan plasseres inntil 2 m fra vegkant. Dette såfremt plassering ikke er til hinder for sikt for trafikkavvikling.

## § 4.3 Bygge- og anleggstiltak i LNFR spredt fritidsbebyggelse (§ 11-7, nr.5b) (LNFR F)

### § 4.3.1 Unntak fra plankrav i områder for LNFR spredt fritidsbebyggelse

a) Det tillates etablering av 1 ny hytte uten reguleringsplan innenfor hvert av områdene LNFR F1-LNFR F3 slik:

- LNFR F1 på tomt 199/5 etter innspill fra Fostad/Hustad.
- LNFR F2 på del av tomtene 25/1 og 25/25 etter innspill fra Hegdal.
- LNFR F3 etter lokaliseringsvilkår som angitt for spredt boligbebyggelse i § 4.2.3 a) og b).

b) Unntak fra plankrav kan ellers gis når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

### § 4.3.2 Krav til utforming av spredt fritidsbebyggelse

a) Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås.
b) For områdene LNFR F3b kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 100 $m^2$. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 $m^2$.
c) For øvrige nåværende fritidsboligområder kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 120 $m^2$. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 $m^2$.
d) Det kan oppføres en fritidsbolig per tomt med inntil 120 $m^2$ BYA, eller én fritidsbolig på inntil 100 $m^2$ + uthus/anneks på inntil 20 $m^2$ BYA.
e) Fritidsbolig skal oppføres med saltak. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m.
f) Uthusets/anneksets møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.
g) Uthus/anneks skal maksimalt ha en avstand på 5 m til fritidsbolig.
h) Det kan i tillegg oppføres terrasse/veranda i friluft, uten vegger/innglassing, med eller uten tak, på inntil 30 $m^2$ BYA.
i) For fritidsboligtomter med vegatkomst kan det i tillegg bygges anlegg og parkeringsplass uten overbygg på inntil 36 $m^2$ BYA.
j) Fritidsboligtomter som ligger i utmark, skal fremstå som naturtomter og tillates ikke inngjerda.

### § 4.4 Bygge- og anleggstiltak i LNFR for spredt naustbebyggelse (§ 11-7, nr. 5b)

Det tillates oppført 1 naustrekke med inntil 4 naust innenfor område LNFR Na1.

## § 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL§§ 11-9 og 11-11)

### § 5.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (PBL § 1-8)

a. I 100-metersbeltet mot sjø, om ikke annen byggegrense er hjemlet, tillates ikke tiltak jf. PBL §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.
b. I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak jf. PBL §1-6, om ikke annet er hjemlet. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes virksomhet som kan gi fare for forurensning.

### § 5.2 Småbåthavn (SH)

a) I områder som er satt av til småbåthavn i plankartet kan landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger, samt annen tilrettelegging for allmenn bruk og ferdsel, tillates.
b) For nye og vesentlige utvidelser av eksisterende småbåthavner kreves reguleringsplan.
c) Utvidelse av Skjelvågen kai, SH1, kan skje uten ny detaljplanlegging, men skal følge prinsippene i punkt d) her, samt gjeldende detaljplan med plan-ID 2004002.
d) Følgende settes som vilkår for nyetablering og utvidelse av havner, samt vurderes for alle større eksisterende anlegg:
   - Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeavskiller.
   - Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om på en forsvarlig måte.
   - Bølgeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

- Det skal være tydelig skille mellom småbåthavn/gjestekai og badestrender. Bading skal skjermes for båttrafikk med blåser ol.
- For tiltak som innebærer fylling i sjø må naturverdier under vann kartlegges.

*Retningslinje til § 5.2 b)*
*Vurdering av hva som er vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavn må vurderes i det enkelte tilfelle, sett opp mot strandsonehensyn og allmennhetens tilgang til strandsonen. Et utgangspunkt er at en økning på inntil 30 % kan gjennomføres uten ny reguleringsplan. Krav til utvidelser angitt i § 5.2 d) gjelder alle utvidelser.*

### § 5.3 Akvakultur (A)

I områdene kan det drives oppdrett av bløtdyr etter konsesjoner gitt etter akvakulturloven.

# § 6 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

## § 6.1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 a)

### § 6.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann (H110)

I sone H110 er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden, ikke tillatt.

### § 6.1.2 Skytebane (H190)

Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

## § 6.2 Sikrings- og faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)

### § 6.2.3 Brann- og eksplosjonsfare (H350)

I denne sonen må det ikke etableres publikumsrettet bebyggelse som skole, barnehage, forsamlingshus ol.

I den indre delen av sonen, 0-400 m radius, må det heller ikke etableres bebyggelse til varig opphold, f.eks. boliger.

## § 6.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6)

### § 6.3.1 Hensyn friluftsliv (H530)

Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

### § 6.3.2 Hensyn kulturlandskap (H550)

Innenfor hensynssone H550 bør det, av hensyn til sikring av kulturlandskapsverdier, ikke aksepteres tiltak som i betydelig grad kan forringe kulturlandskapet. Bestemmelsene i § 1-8 gjelder så langt de passer.

### § 6.3.3 Hensyn natur (H560)

Innenfor hensynssone H560 bør det, av hensyn til sikring av viktige naturverdier, ikke tillates tiltak som kan redusere naturverdiene de er ment å ivareta.

Ved søknad om tiltak i, eller i randsonen til, disse områdene bør det gjøres en vurdering av tiltakets virkning på naturverdiene.

## § 6.4 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8, D)

### § 6.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

### § 6.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven, skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. Alle bygninger og anlegg i kommunen eldre enn 1537, samiske bygninger og anlegg eldre enn 1917, samt erklærte stående byggverk fra perioden 1537 – 1949, er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.

## § 6.5 Gjennomføringssone (H810)

Innenfor hensynssone H810 er det krav om felles planlegging for å ivareta friluftslivs-, natur- og landskapshensyn, samt behovet for tilrettelegging av ny infrastruktur – herunder kjøreveger, gang- og sykkelveger og turstier.

## § 6.6 Detaljeringssone – soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8, F)

H910 er Soner/områder hvor reguleringsplaner fortsatt gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planene i sin helhet.

# Områdeanalyse

Norkart

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 5053 37/5 | | |
| **Utskriftsdato** | 06.07.2026 | **Antall datasett** | 99 |

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

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

## 18 Berørte datasett

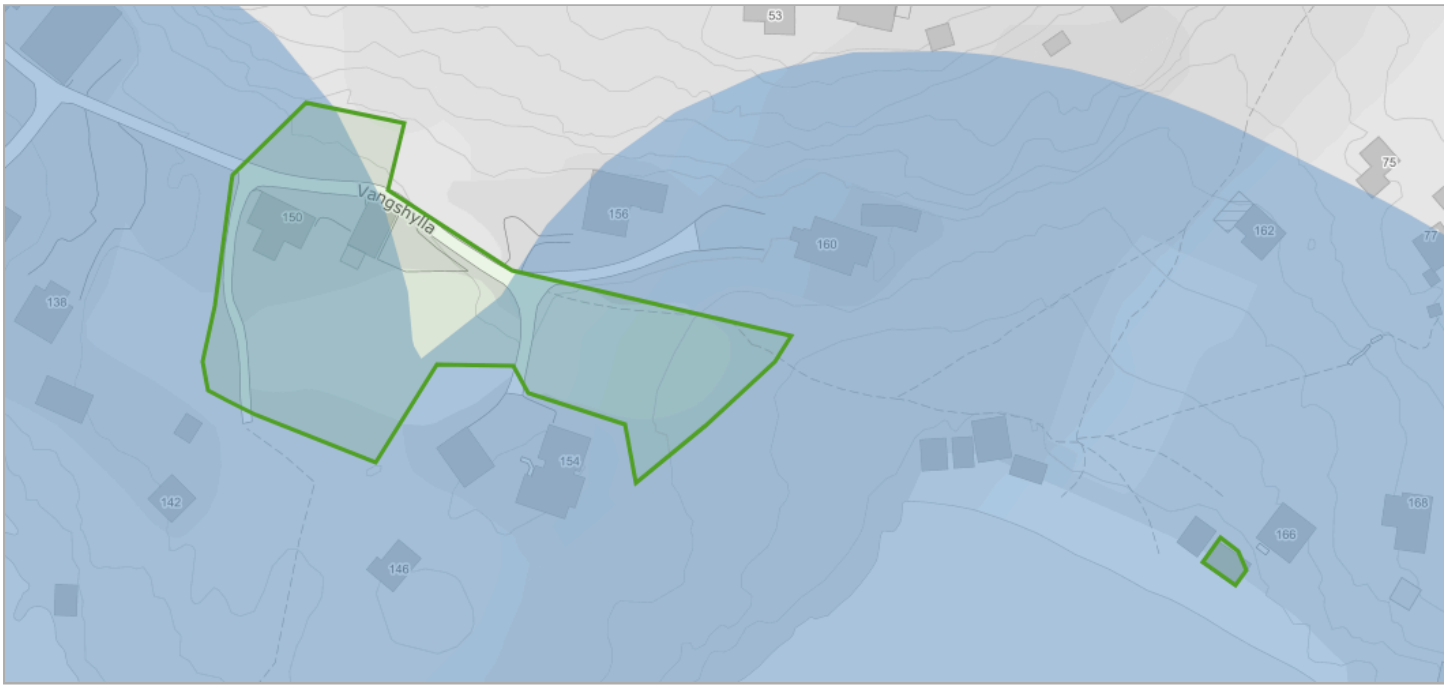
- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Turrutebasen
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Dyrkbar jord
- Jordkvalitet
- Marin grense
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land (NiN)
- Radon
- Stormflo og havnivå
- Veg senterlinje Elveg 2.0

## 81 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

## 100-meter belte kyst

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




### Om datasettet

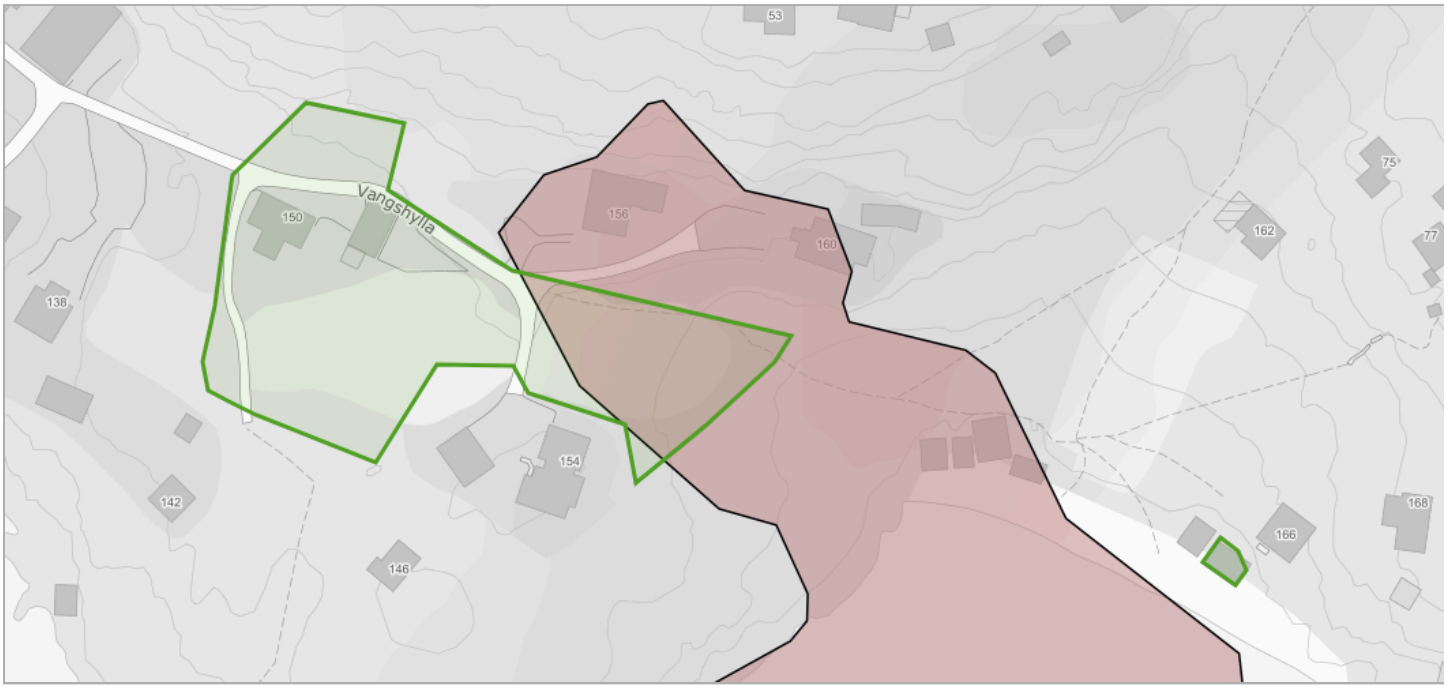
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

### Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

## Aktsomhetskart for jord- og flomskred

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

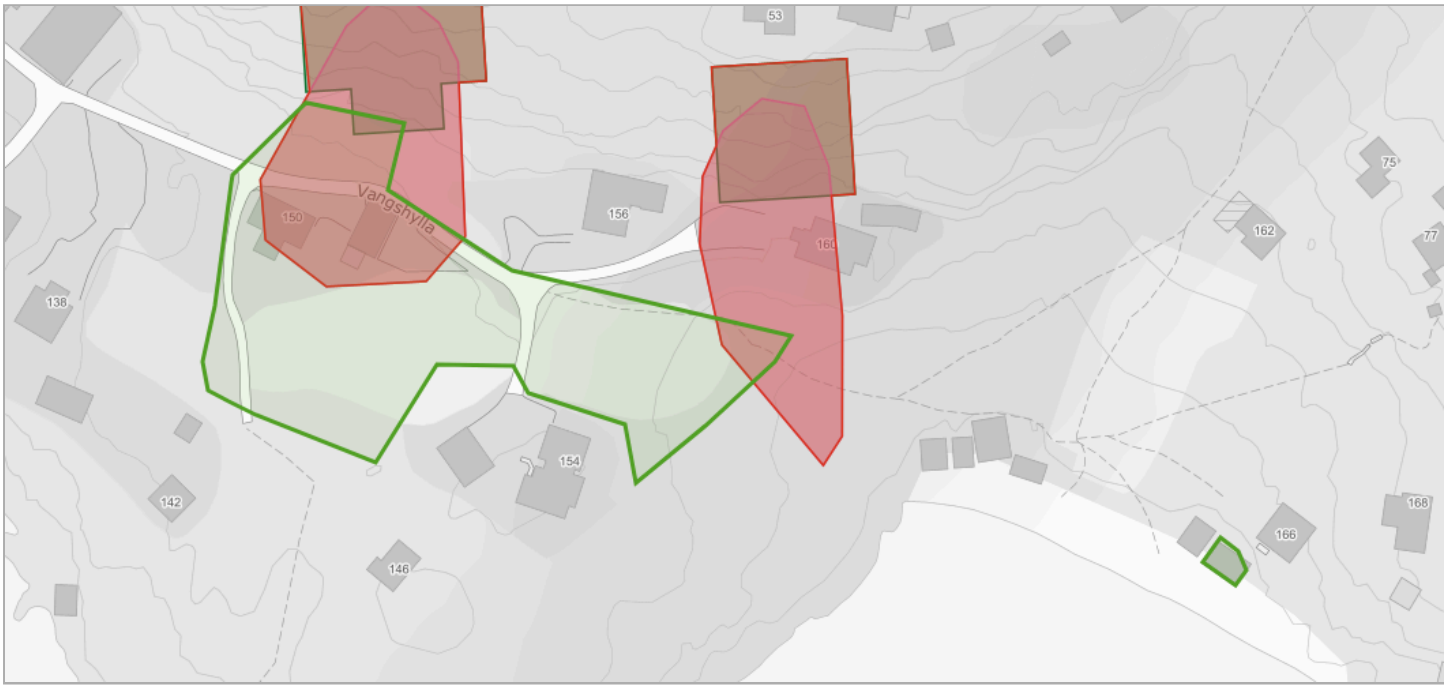
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

### Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

## Aktsomhetskart for snøskred

| Kilde | NVE | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

### Tegnforklaring

Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

### Objekter

| Objekttype | Antall |
|---|---|
| Sikkerhetsklasse S3 | 2 |
| Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt | 2 |

## Dyrkbar jord

| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

### Tegnforklaring

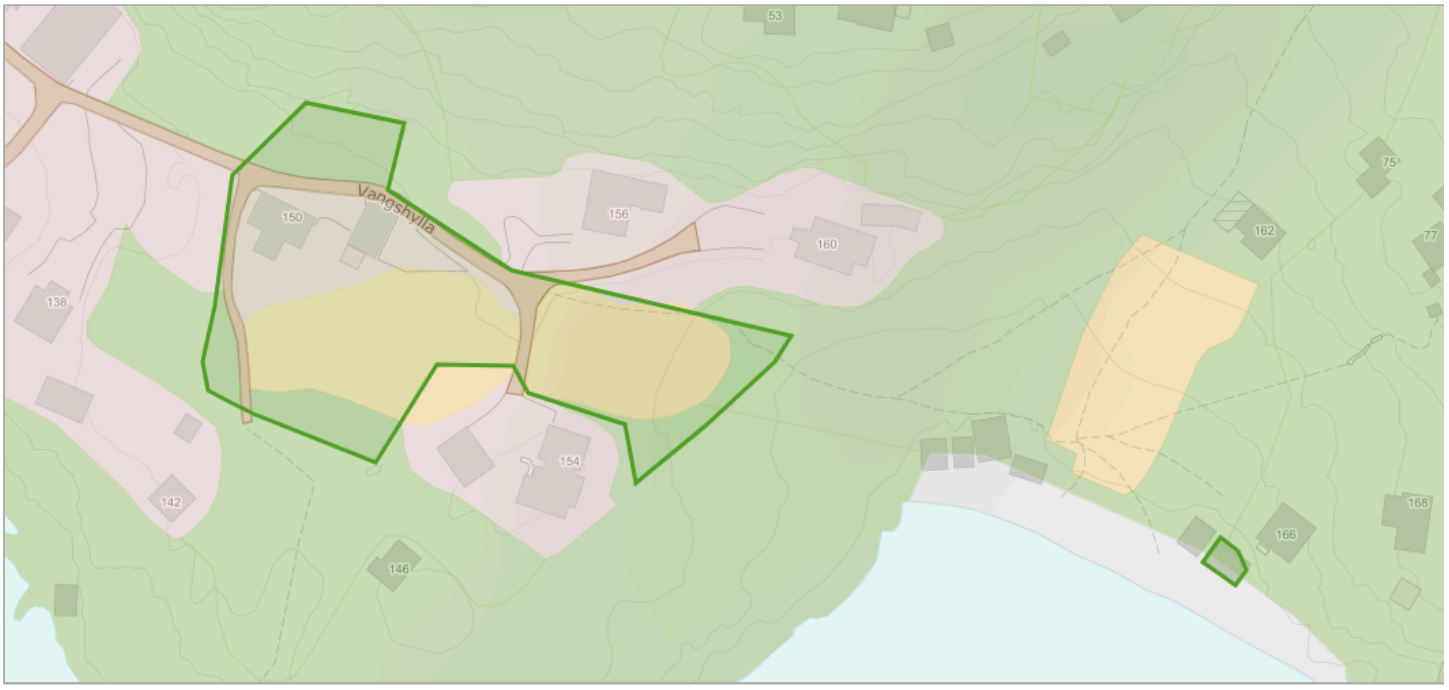
Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

### Objekter

| Endret etter 2008 |
|---|
| Endret etter 2008 |

## FKB-AR5

| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag | Antall |
|---|---|---|---|---|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 4 |
| Skog | Grunnlendt | Impediment | Barskog | 2 |
| Fulldyrka jord | Jorddekt | Ikke relevant | Ikke relevant | 2 |
| Skog | Jorddekt | Høy | Lauvskog | 2 |
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 1 |
| Skog | Jorddekt | Middels | Barskog | 1 |
| Åpen fastmark | Jorddekt | Impediment | Ikke tresatt | 1 |

## Jordkvalitet

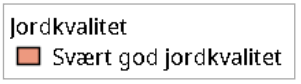
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 22.06.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

### Tegnforklaring

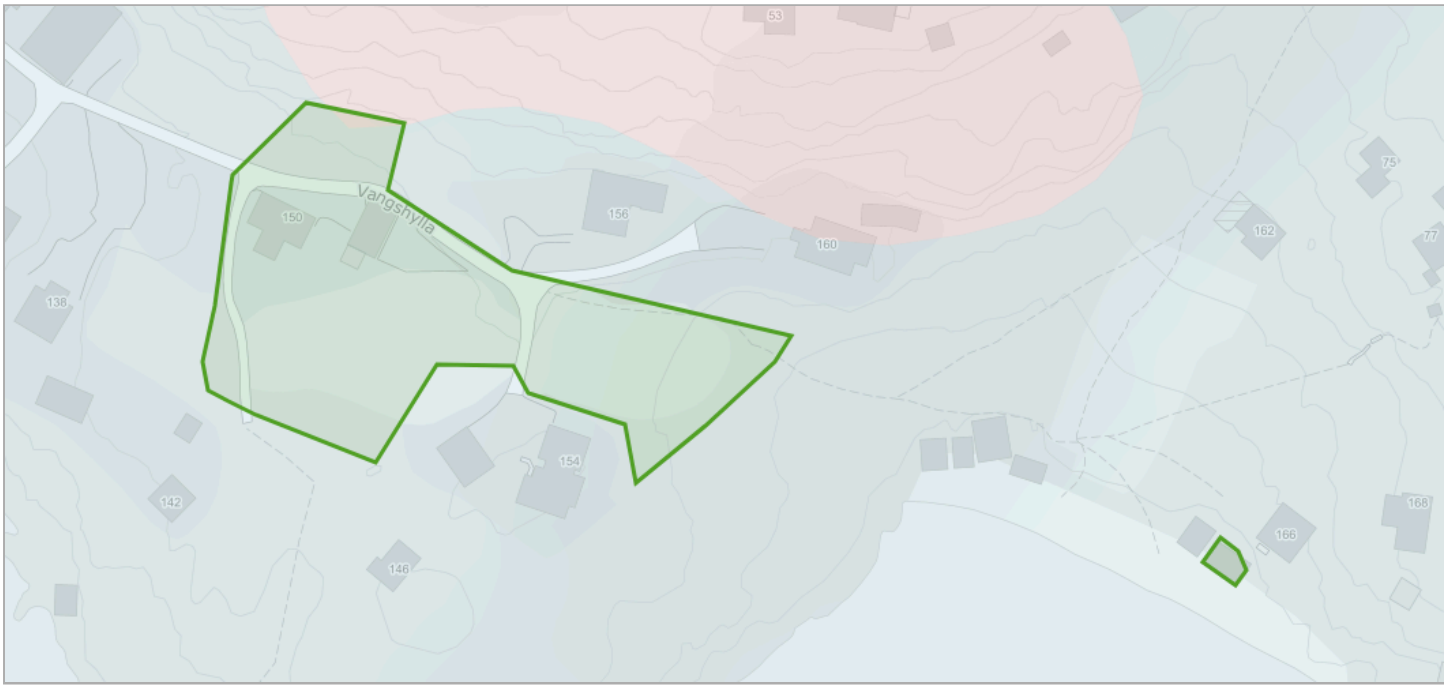



### Objekter

| Jordkvalitet | Antall |
|---|---|
| Svært god jordkvalitet | 2 |

## Løsmasser N50/N250

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




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Bart fjell med tynt torvdekke

### Objekter

| Løsmassetype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann |
|---|---|---|
| Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen | Lite egnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |
| Bart fjell | Uegnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

## Marin grense

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

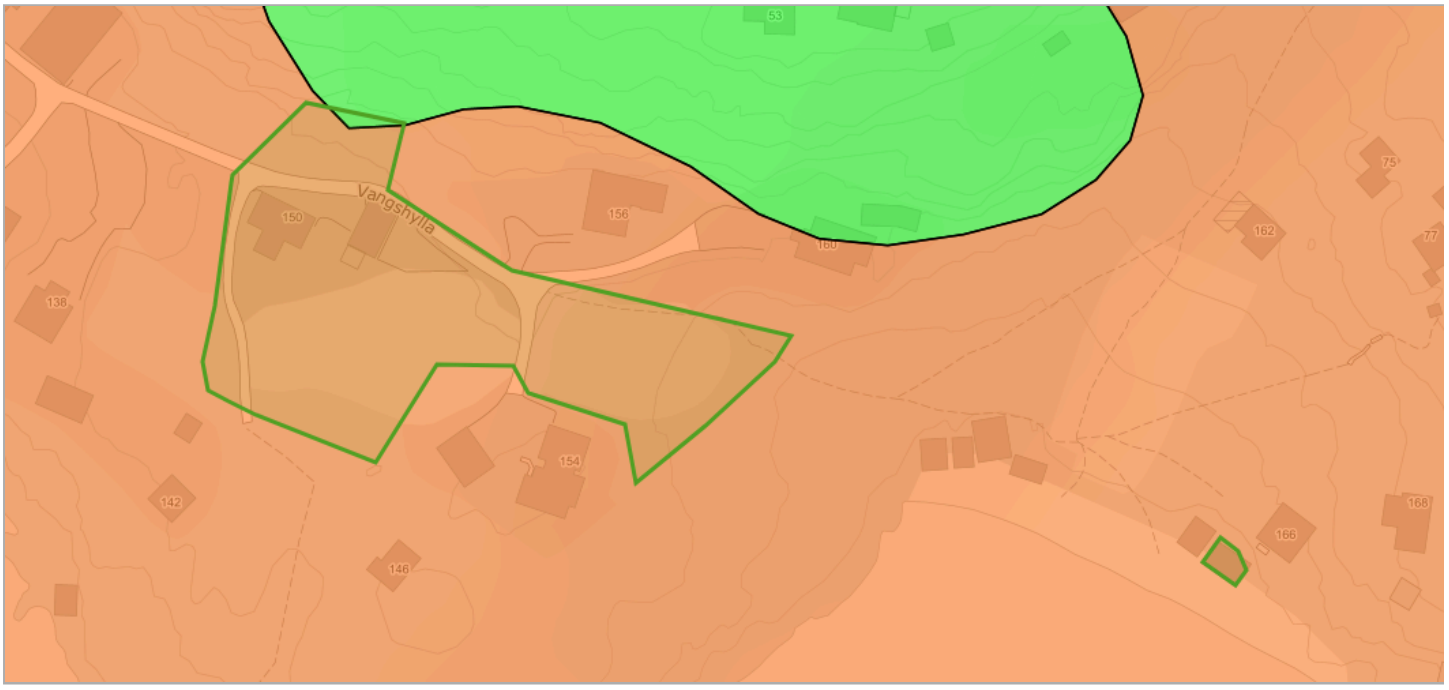
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

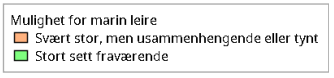
## Mulighet for marin leire

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring



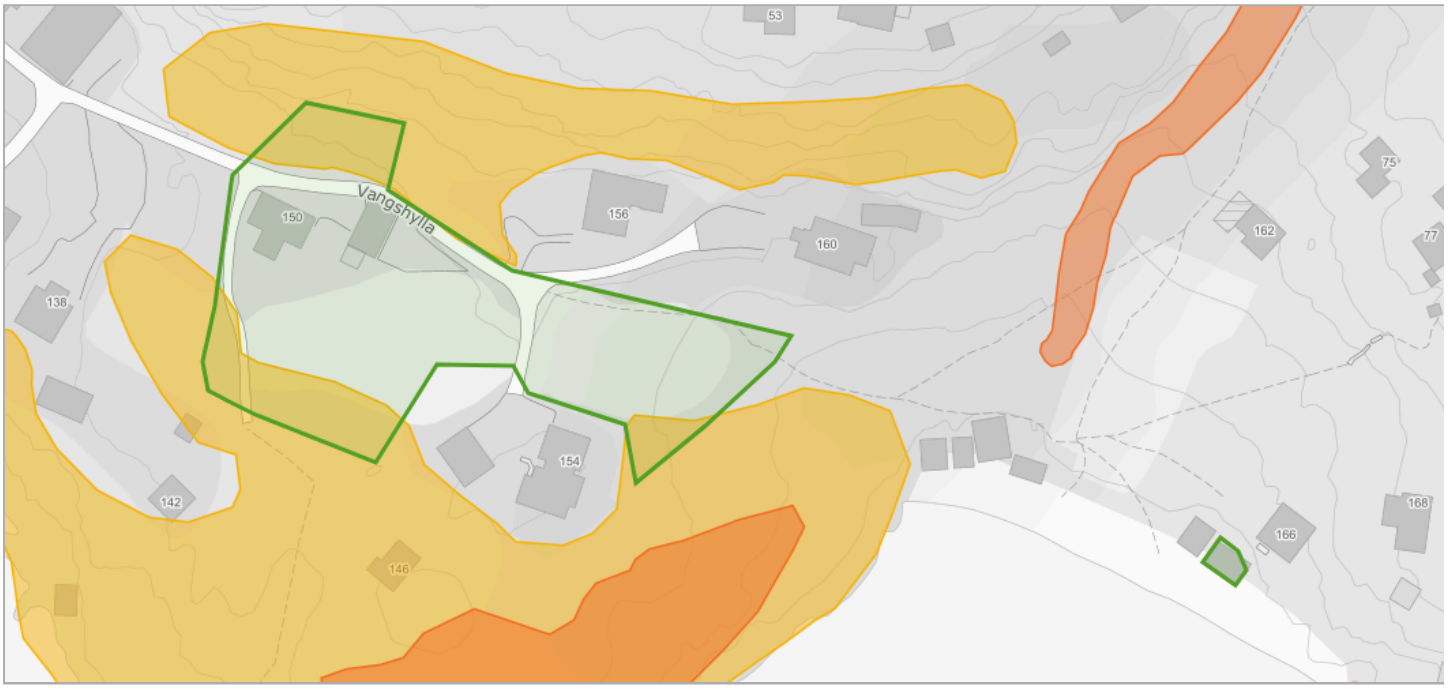

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til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

### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| stortSettFraværende | Bart fjell |
| sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt | Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen |

## Naturtyper - verdsatte

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

### Objekter

| Verdi | Naturtype | Nøyaktighetsklasse | Navn | Faktaark | Faktaark lokalitet | Antall |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Middels verdi | Rik berglendt mark | Særs god (0 - 5m) | Vangshylla | Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00000137) | Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00000137) | 2 |

## Naturtyper i Norge - Landskap

| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

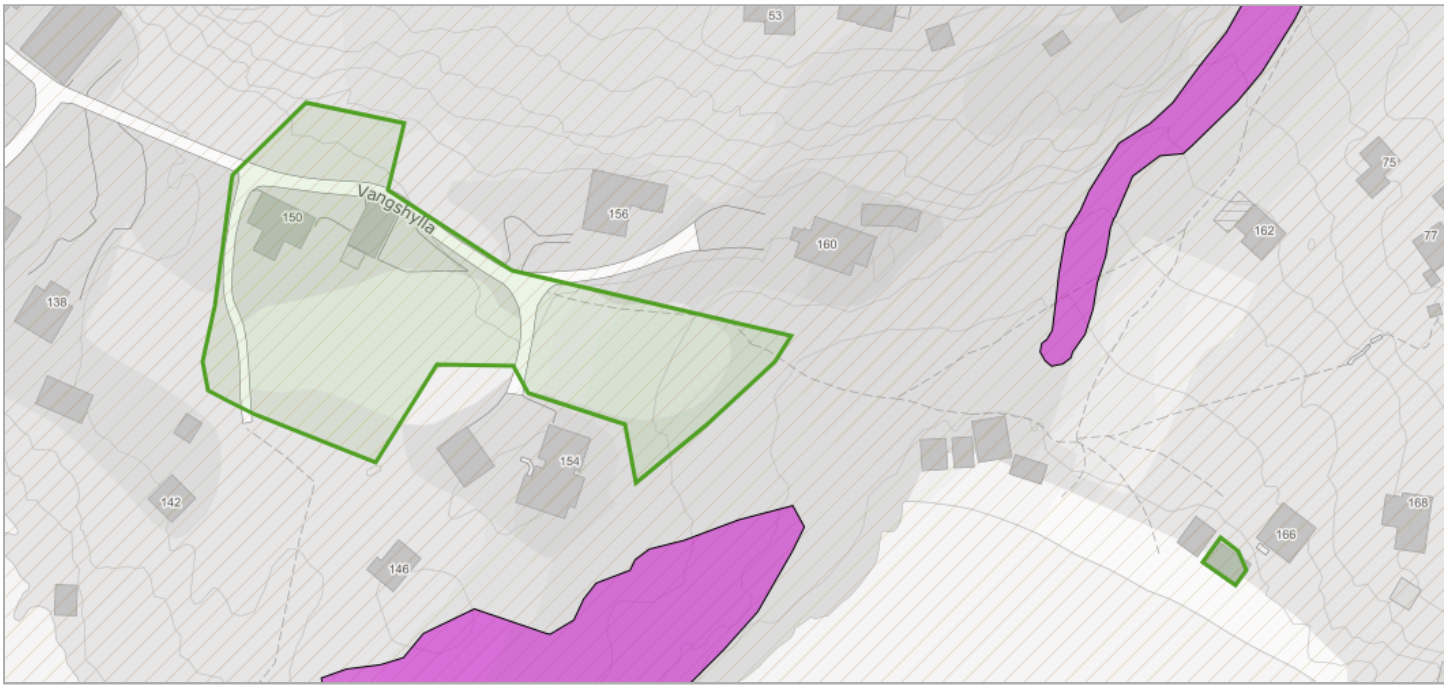
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

### Objekter

| Objekttype | Kode | Landskapstype |
|---|---|---|
| kyst_fjordlandskap | LA-TI-K-F | Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder |

## Naturtyper på land (NiN)

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|

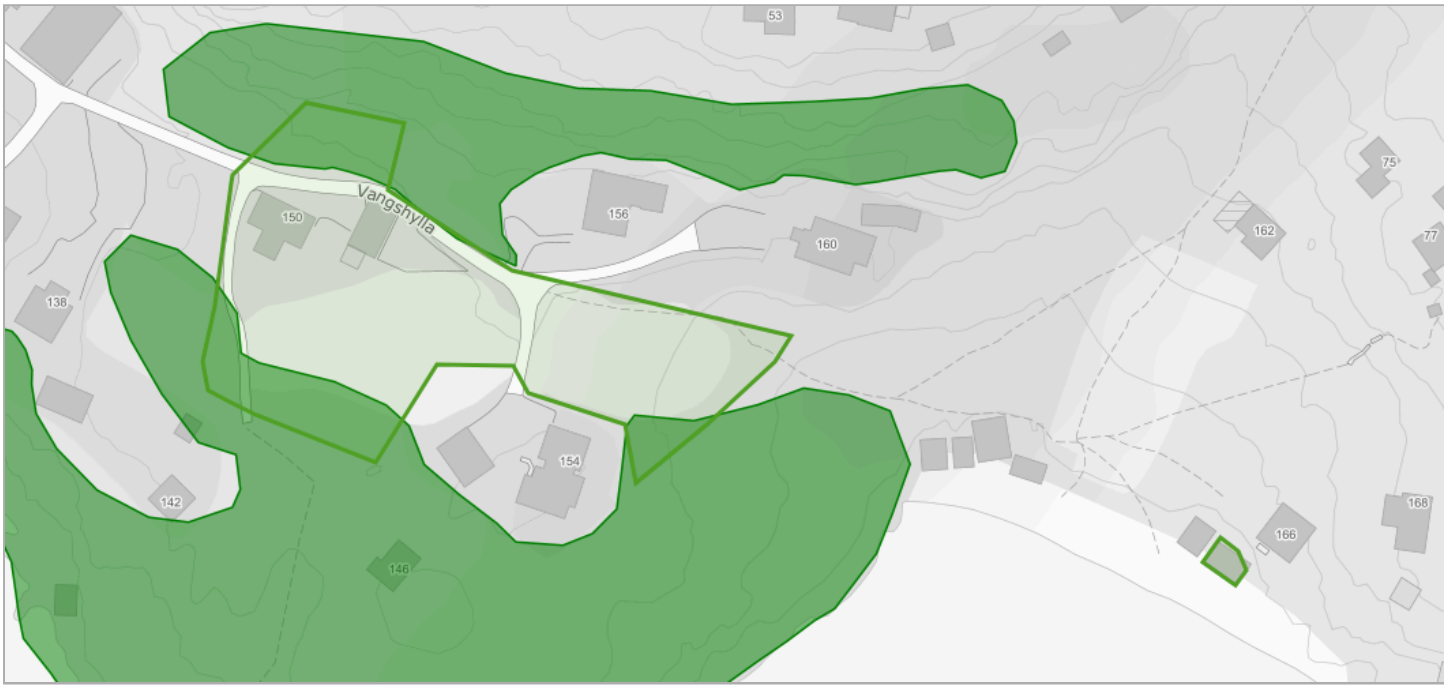



### Dekningsområde

| Navn | Kartlegger | År |
|---|---|---|
| Inderøy_S - supl2017 | Norconsult AS | 2020 |

## Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

### Tegnforklaring

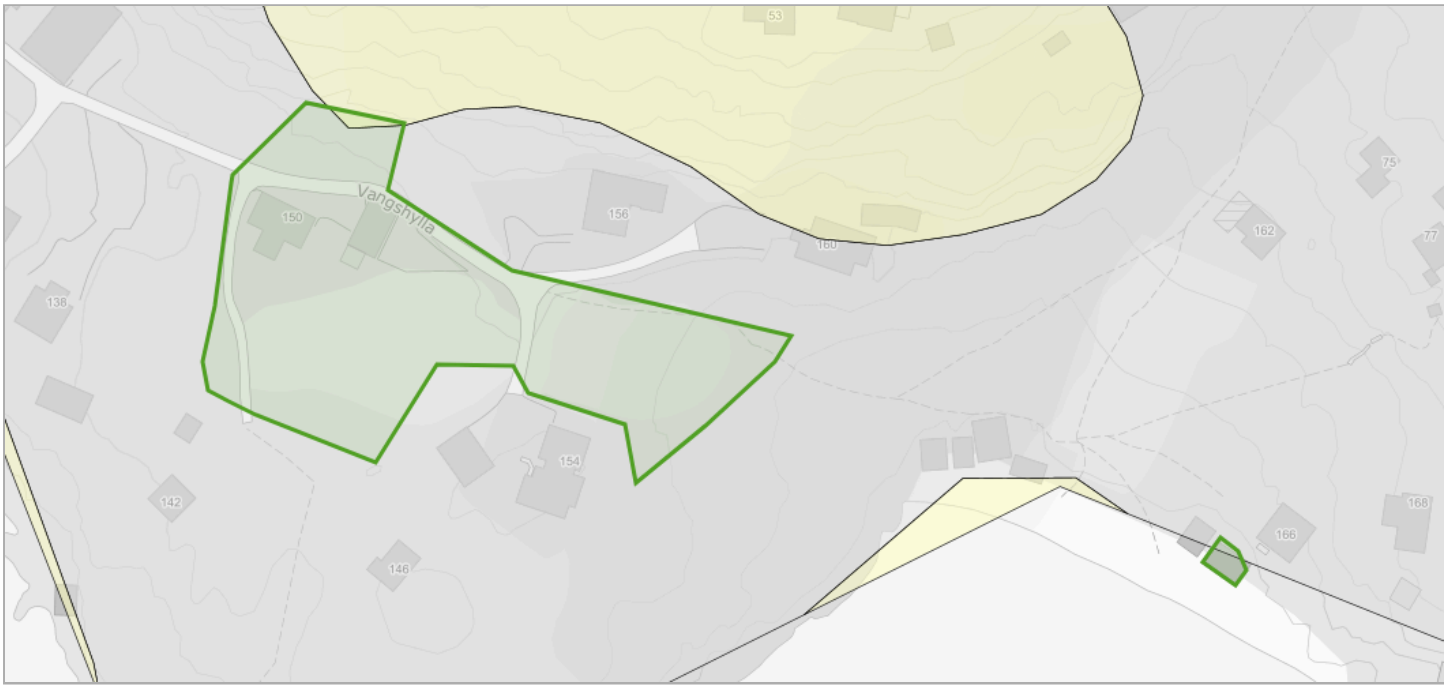
Naturtyper - DN håndbok 13
Område - Svært viktig og viktig

### Objekter

| Navn | Faktaark | Antall |
|---|---|---|
| Vangshylla | Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00000137) | 2 |

## Radon

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




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Objekter

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

## SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

| Kilde | Nibio | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

### Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Bonitet furu
- B14
- B17

Bonitet gran
- B14
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B14
- B17

Høyde
- 60 - 80 dm
- 80 - 100 dm
- 120 - 140 dm
- 160 - 170 dm

Treslag sammenstilt
- Furudominert
- Blanding
- Lauvdominert

Volum med bark
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Volum uten bark
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

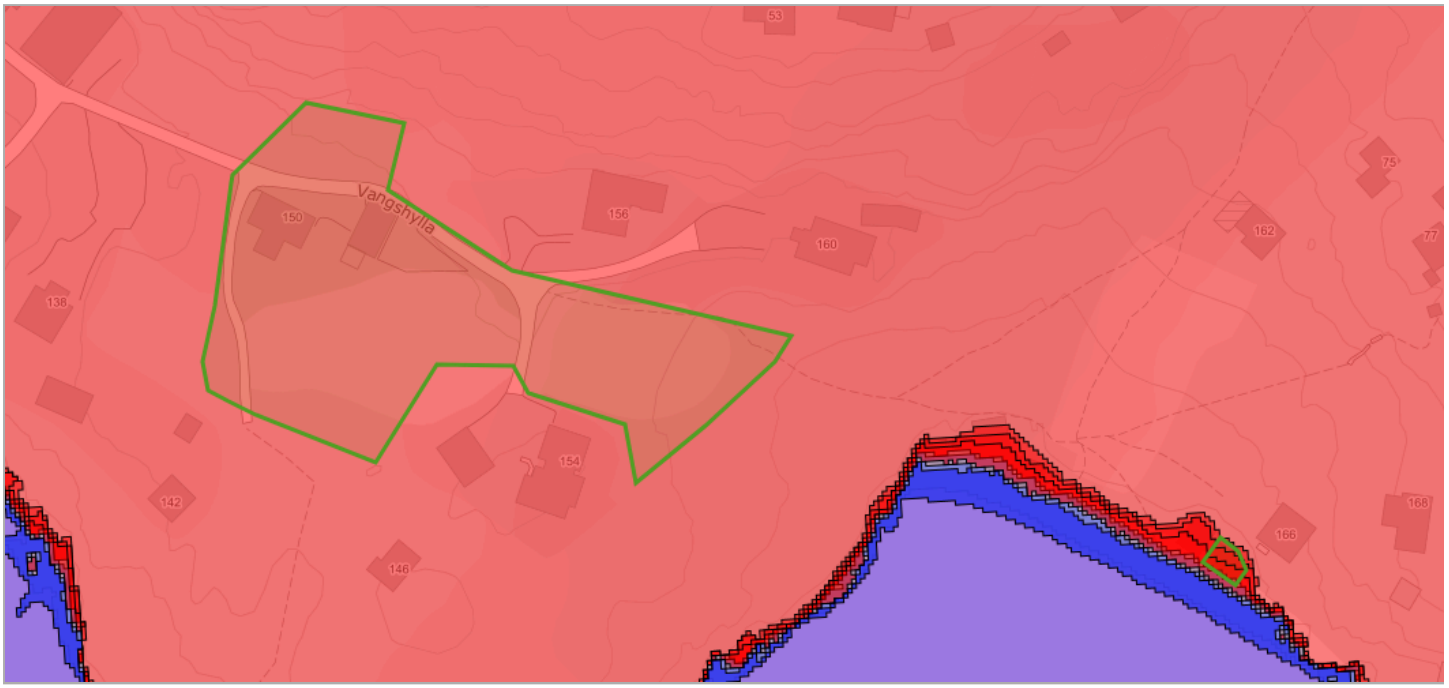
### Objekter

| Biomasse overjordisk | Biomasse underjordisk | Bonitet furu | Bonitet gran | Bonitet lauv | Fjernmaalingsår | Middelhøyde | Treslag sammenstilt | Statusid | Volum med bark | Volum uten bark |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 52 | 15 | 14 | 17 | 15 | 2019 | 127 | 5 | TRL_2019_0 | 68 | 57 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 42 | 12 | 12 | 15 | 13 | 2019 | 97 | 2 | TRL_2019_0 | 56 | 46 |
| 77 | 20 | 14 | 17 | 15 | 2019 | 138 | 2 | TRL_2019_0 | 116 | 99 |
| 78 | 20 | 13 | 15 | 13 | 2019 | 125 | 2 | TRL_2019_0 | 115 | 98 |

## Stormflo og havnivå

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

### Tegnforklaring

Dekningskart
- Grundig kartlagt med funn

2150 - Øvre estimat
- Øvre estimat

2150 - Middelhøyvann
- Middelhøyvann

2100 - Øvre estimat
- Øvre estimat

2100 - 1000 års stormflo
- 1000 års stormflo

2100 - 200 års stormflo
- 200 års stormflo

2100 - Middelhøyvann
- Middelhøyvann

Nå - Øvre estimat
- Øvre estimat

Nå - 1000 års stormflo
- 1000 års stormflo

Nå - 200 års stormflo
- 200 års stormflo

Nå - 20 års stormflo
- 20 års stormflo

Nå - Middelhøyvann
- Middelhøyvann

### Nå - Øvre estimat

| Vannstand over nn2000 (Normalnull) |
|---|
| 340 |

### 2100 - 200 års stormflo

| Sikkerhetsklasse | Vannstand over nn2000 (Normalnull) |
|---|---|
| F2 | 280 |

### 2100 - 1000 års stormflo

| Sikkerhetsklasse | Vannstand over nn2000 (Normalnull) |
|---|---|

| | |
|---|---|
| F3 | 300 |

### 2100 - Øvre estimat

| Vannstand over nn2000 (Normalnull) |
|---|
| 390 |

### 2150 - Øvre estimat

| Vannstand over nn2000 (Normalnull) |
|---|
| 430 |

## Turrutebasen

| Kilde | Kartverket | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

alle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

### Tegnforklaring

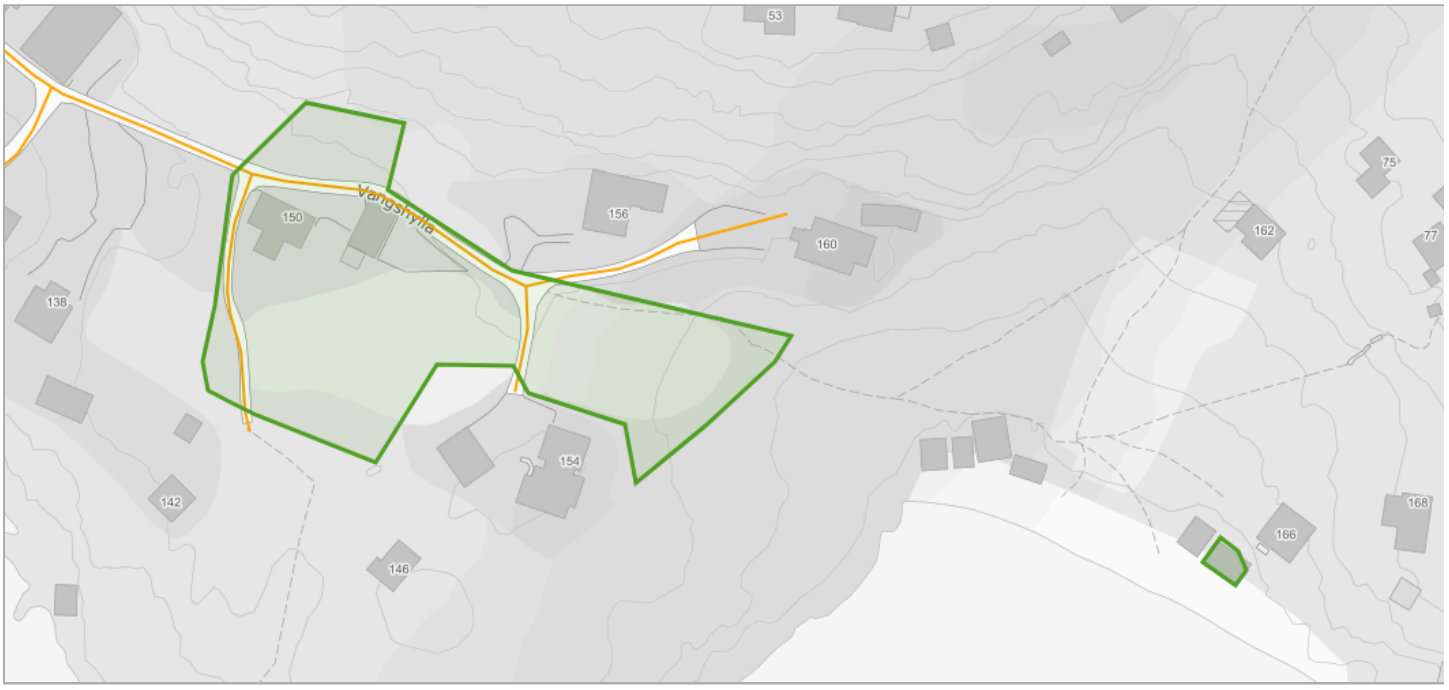
Fotrute
Fotrute

### Fotrute

| Merking | Antall |
|---|---|
| JA | 4 |

## Veg senterlinje Elveg 2.0

| Kilde | kartverket | Versjon | 07.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg

### Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer | Antall |
|---|---|---|---|
| veglenke | P | 3025 | 5 |

**Inderøy Kommune**
**Adresse** Vennalivegen 7, 7670
**Telefon**

Utskriftsdato: 27.07.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Inderøy Kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5053 **Gårdsnr.:** 37 **Bruksnr.:** 5
**Adresse:** Vangshylla 150, 7670 INDERØY
**Referanse:** Vangshylla 150, 7670 INDERØY

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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.

# REGISTRERINGSSKJEMA

Bygningsareal for boligeiendommer og hyttefritidseiendommer tilknyttet kommunalt ledningsnett for vatn- og/eller avløp.

| Eiers navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| ARNULF FARBU | H. HØYEMS V. 11<br>7047 TRONDHEIM | 07 918157 |

| Eiendom | G.nr. | B.nr. |
|---|---|---|
| VIKABAKKEN | 37 | 5 |

INDERØY KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
13. 11. 91
ARKIV NR. 118.5
JOURNALNR. 830/91

Tilknyttet kommunalt ledningsnett for (kryss av i den ruten som passer)

Vann ☒

Avløp ☐

Er eiendommen godkjent som hytte/fritidseiendom: Ja ☒ Nei ☐
(kryss av i ruten som passer)

Boligens bruksareal: (Dersom det er flere bolighus på eiendommen oppgis bruksareal for hvert av husene)

| | |
|---|---|
| Hus nr. 1 | 92 m² |
| Hus nr. 2 | |
| Hus nr. 3 | |

Underskrift: Arnulf Farbu Sted Trondheim Dato 10/11-91

INDERØY KOMMUNE
7670 SAKSHAUG

Dok.navn: bh-867;

Vår dato:
16. november 1994

Vår ref.:
00867/94/113.5/KL

Deres ref.:

Arnulf Farbu
H. Høyemsv. 11

7047 TRONDHEIM

Saksbehandler:
Kirsten Letnes

***TILKOPLINGSAVGIFT VANN FOR TILBYGG BOLIG PÅ EIENDOMMEN GNR. 37 BNR. 5.***

Viser til byggetillatelse gitt 13.09.94.

Tilknytningsavgift skal ifølge kommunens forskrifter for vann- og kloakkavgifter pkt. 7.1, betales ved nybygg eller ved utvidelse av eksisterende bygg mer enn 20 $m^2$. Deres byggemelding viser en utvidelse av eksisterende bygg med 24 $m^2$ bruksareal.

Fakturabeløpet framkommer slik (jfr. pkt. 1.1 i avgiftsregulativet):

Tilkoplingsavgift vann

| | |
|---|---|
| Utvidelse med 24 $m^2$ bruksareal, 24 x 31,40 | kr. 753,60 |
| + 22% mva | kr. 165,80 |
| Fakturabeløp tilkoplingsavgift | kr. 919,- (øreavr.) |

Tilknytningsavgiften forfaller til betaling den 09.12.94. Hvis byggearbeidene ikke er igangsatt innen denne dato, gi melding hit.

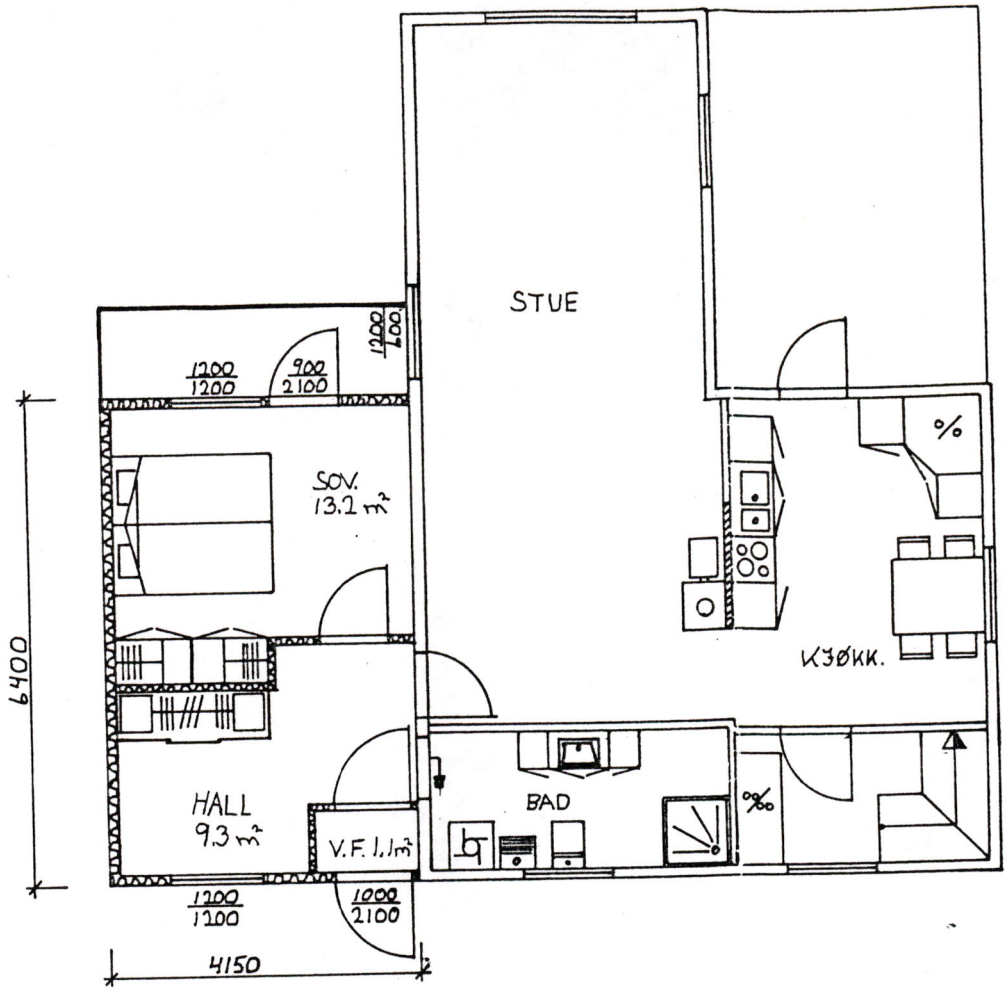
Med hilsen
EIENDOMSAVD.

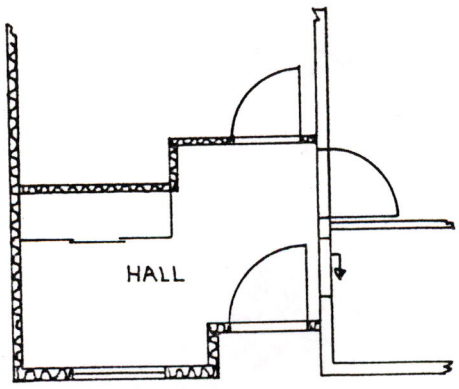
Kirsten Letnes

Kirsten Letnes
fullm.

Vedlegg: Faktura
Betalingsregulativ og forskrifter

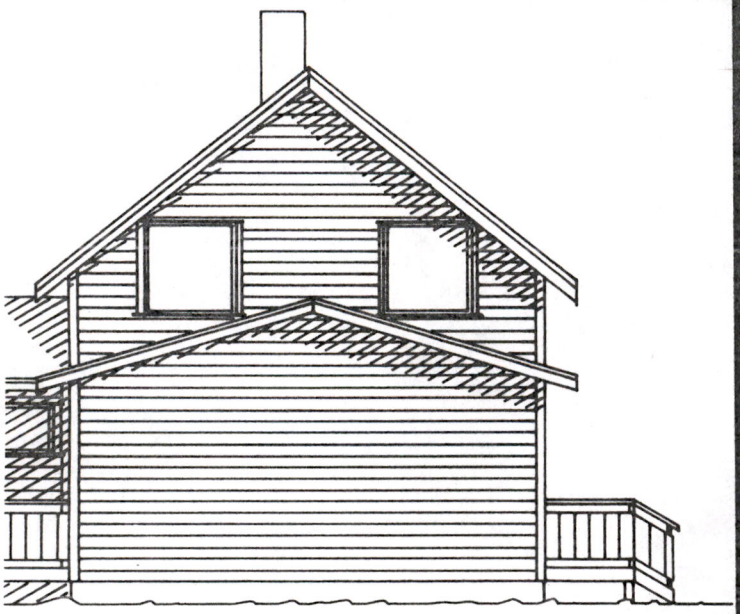
Kopi: Kommunekassereren, her
Abonnementsregisteret, her




ALLT. LØSNING PÅ
INNGANGSPARTI

PROSJEKT.
Ferdigattestdat. 130994
BYGNINGSSJEFEN I INDERØY



[redacted]

**BYGGHERRE:** ARNULF FARBU

**BYGGEADR.:** INDERØY

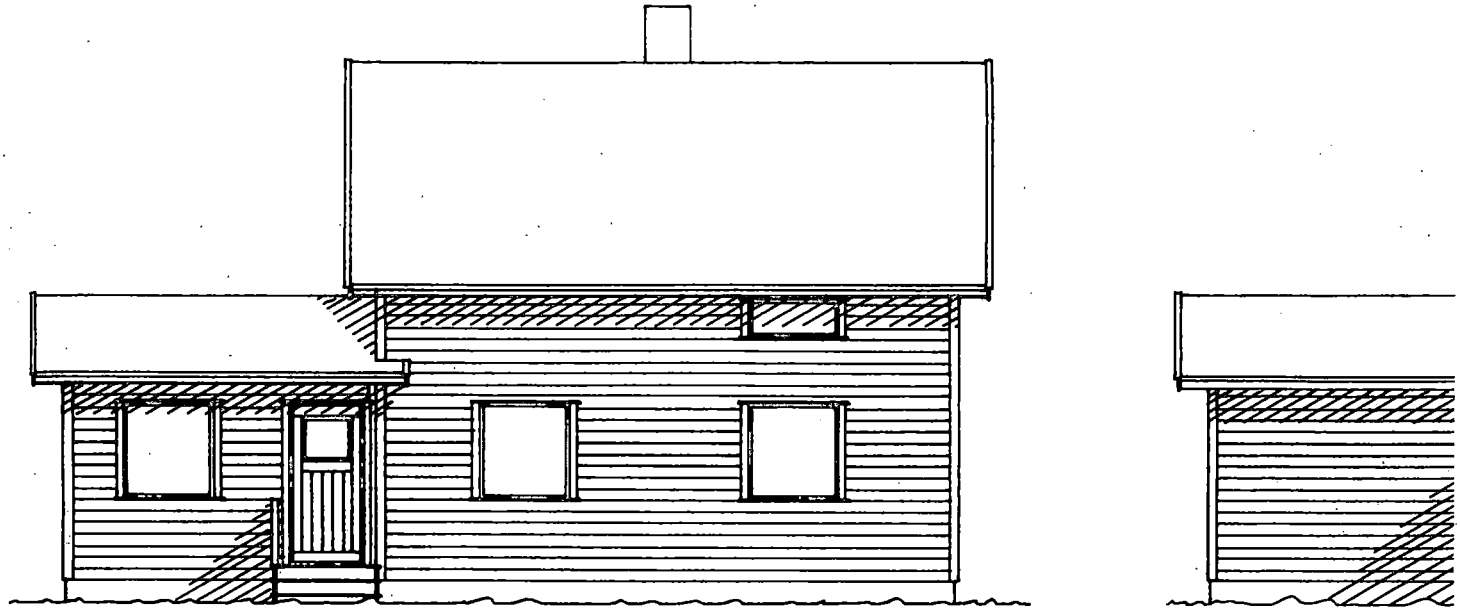
TILBYGG / OMGJØRING

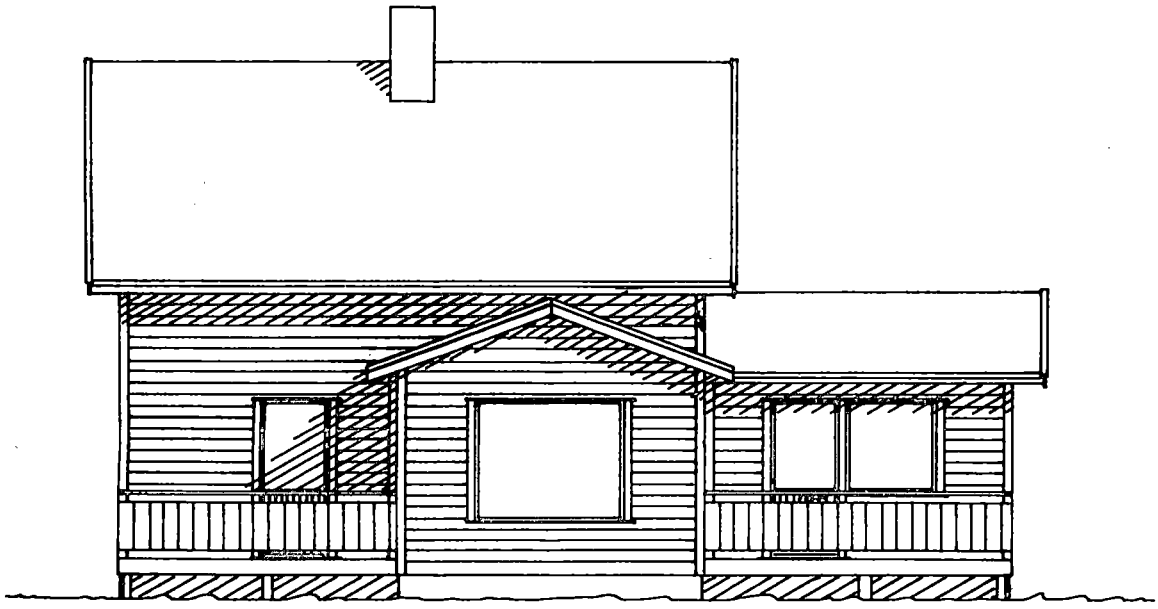
FASADER

GODKJENT.
Godkjenningsdat. 809.94
BYGNINGSSJEFEN I INDERØY

**MÅL:** 1:100

**DATO:** 29.04.94. AGM





# PROTOKOLL FOR KARTFORRETNING

| Protokollside | Av sider i alt | J.nr. 96/1362 |
|---|---|---|

**Det har vært holdt kartforretning på følgende eiendom**

**Eiendom**

| Adresse/bruksnavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| VIKA | 36 | 4 | |

Forretningen gjelder: Grenseoppgang mndt naust tilhørende — Parsellbetegnelse: 36/4

Rekvirent: Arnulf Farbu — Rekvisisjonsdato: 10/6-96

**Forretningen avholdes** Dato: ~~24~~.08.96 kl. 10$^{30}$ Møtested: Ved naustet

## Til bestyreren

**Generelle opplysninger**

Bestyrerens navn: Arild Skjelstad — Varslingsmåte (til partene): Pr. brev

Evt. midlertidig forretning: [X] Nei [ ] Ja — ref.

Flere bruksnummer i forretningen: [ ] Nei [ ] Ja — hvilke?

Flere parseller fra bruksnummeret: [X] Nei [ ] Ja — hvilke?

**Hjemmelshaver** Navn: Arnulf Farbu — Adresse:

**Kjøper/fester** Navn: — Adresse:

## Parter

| Gnr.,bnr.,festenr. | Partsstilling | Navn | Fremmøte (kvittering) |
|---|---|---|---|
| 36/4 | Rekv. | Arnulf Farbu | Arnulf Farbu |
| 36/1 | Nabo | Solveig Bosnes Vang | Solveig Bosnes Vang |
| 36/21 | —"— | Lorents Barstad | |
| 36/13 | —"— | Bente Wiseth | Odd Bjørnar Ness |
| | | | Torvald Bentsen |
| | | | |
| | | | |

## Forretningen

**Tillatelse gitt** Sak. — Dato — Sak nr.

[ ] Av bygningsrådet [X] Etter delegasjon

Forlangte erklæringer

**Opplysninger om forretningen**

Servitutter som hviler på arealet forretningen omfatter (og som kom fram under forretningen)

Fremlagte dokumenter (dokumentasjon av fullmaktsforhold o.l.)

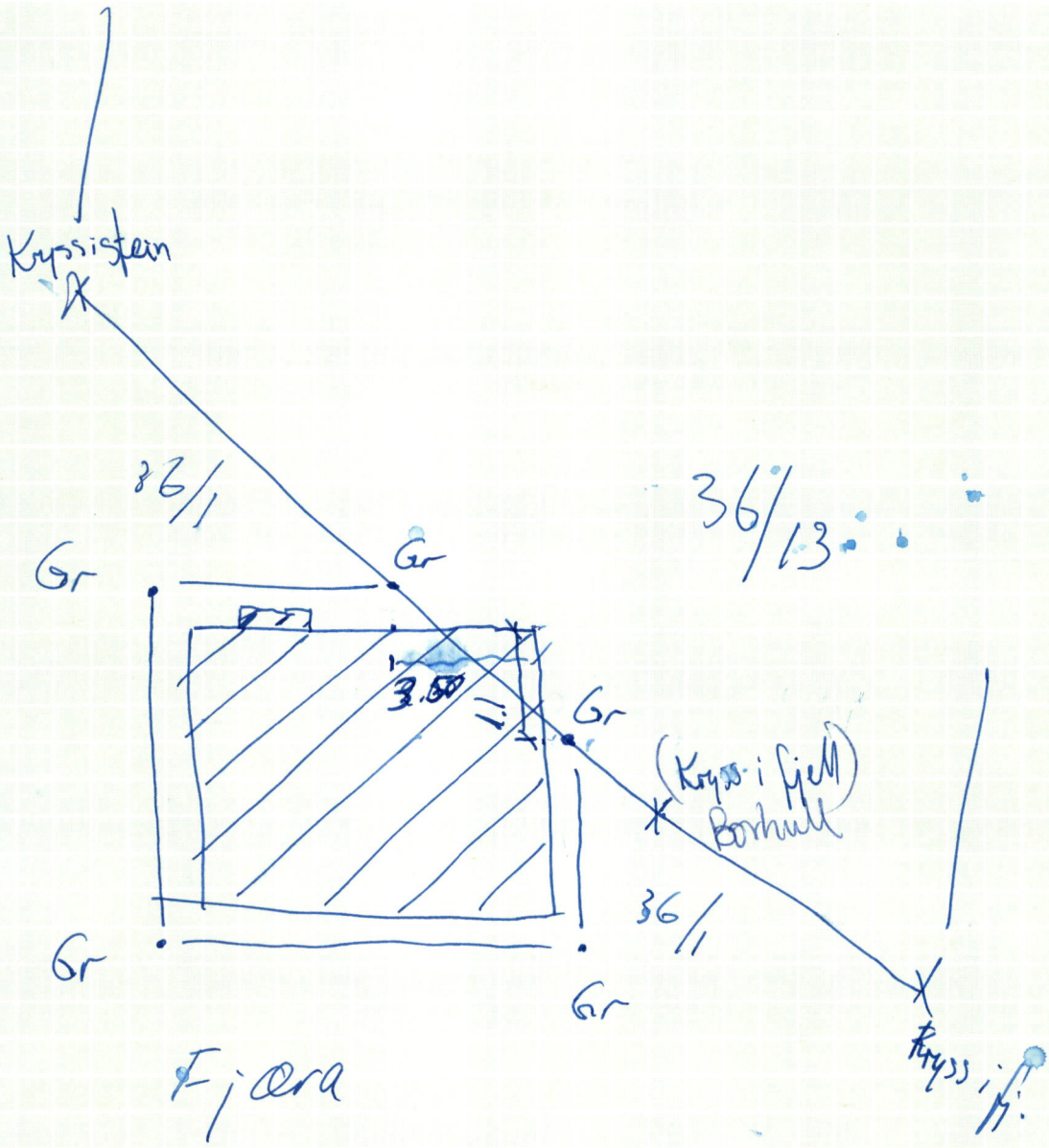
Inngåtte avtaler, grensebeskrivelse, grensemerking (gammel og ny) etc. - se baksiden

## Måleprotokoll

| Måledato | Målt av | Ref. |
|---|---|---|
| | | |

K-blankett 5837 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-88

Inngåtte avtaler, grensebeskrivelse, grensemerking (gammel og ny) etc.




Hanist står delvis inn på 36/13

**Bestyrerens underskrift**

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av forretningen og de faktiske forhold i marken.
Protokollens innhold er gjort kjent for alle fremmøtte.

| Sted | Dato | Underskrift |
|---|---|---|
| Vangshylla | 27/8-96 | Arild Skjelstad |

I henhold til delingslovens § 1 - 6, kan forretningen påklages fylkesmannen.

# MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

| Kommune | J.nr. | Målebrev nr. | Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |
|---|---|---|---|
| 1729 INDERØY | 96/1362 | 43/96 | |

## Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 36 | 4 | |
| | Bruksnavn/adresse: VIKA | | |
| **Areal** | 53.5 kvm. | | |

**Delingsloven § 4-2 første ledd**
*Kommunen* skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning *og registreringsbrev, som er nødvendig for å* ***opprette*** *registerenheten i grunnboken,* snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. *Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.*

## I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| **Dato for forretningen** | 27.08.1996 |
| **Rekvirent** | Arnulf Farbu |
| **Bestyrer** | Jarle E. Rennan |
| **Forretning** | Grenseoppgang over en parsell av eiendommen Vika gnr. 36 bnr. 4. Parsellen benyttes til naust. Partene har ved underskrift i protokoll godkjent grenseoppgangen. |

## Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Sakshaug | 20/11-1996 | Jarle E. Rennan / Jarle E. Rennan | |

## GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB

21 NOV. 1996

Inderøy Kommune - Eiendomsavd.

Løpenr.: 22/96 Sign.: JER

## Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

## Påtegninger (rettelser o.l.)

| Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|
| 36 | 4 | |

# MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 650563. Y 18838. Z 2.

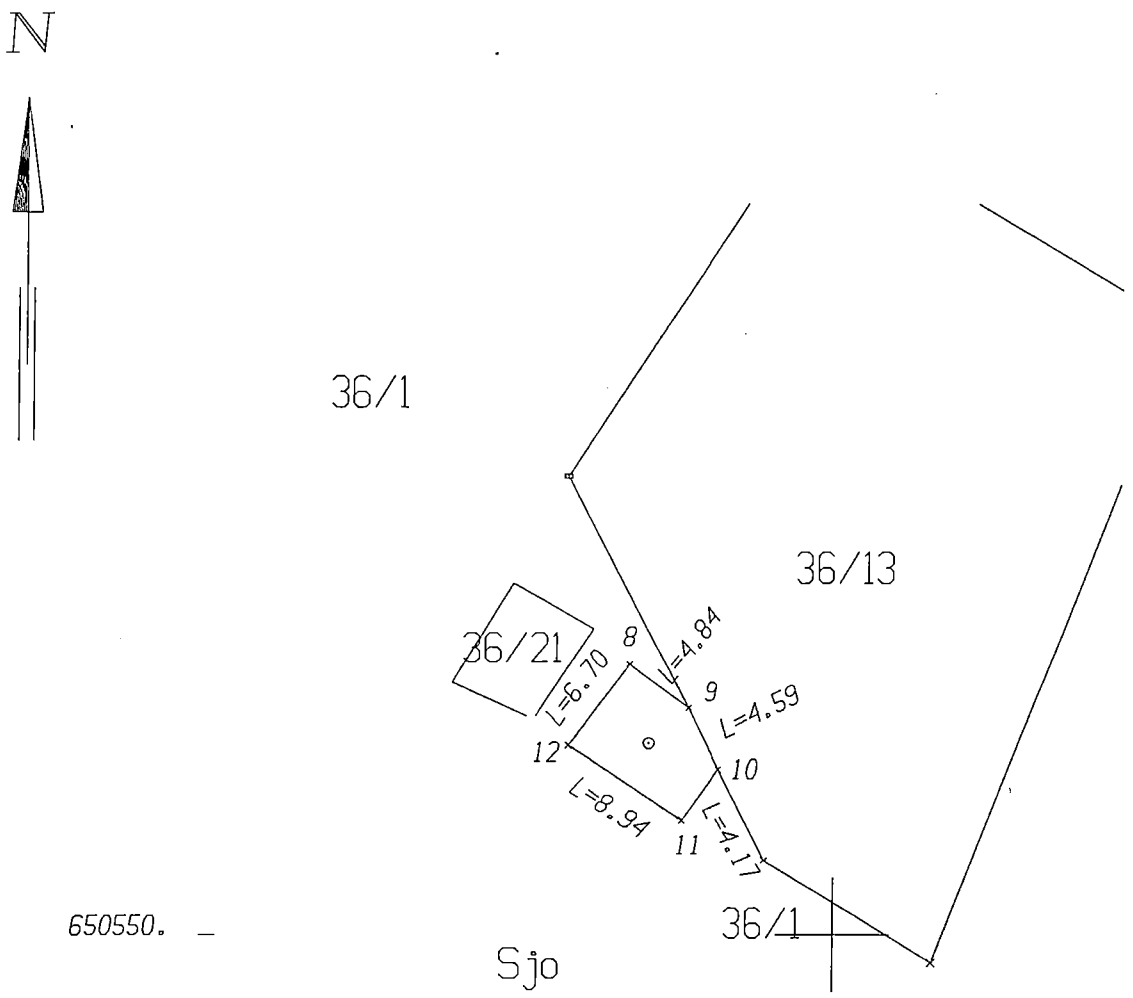
| Kartblad | | |
|---|---|---|
| CQ136-1-32 | X | Landsnett |
| | | Lokalt nett |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1 : 500. | 53.5 kvm. |

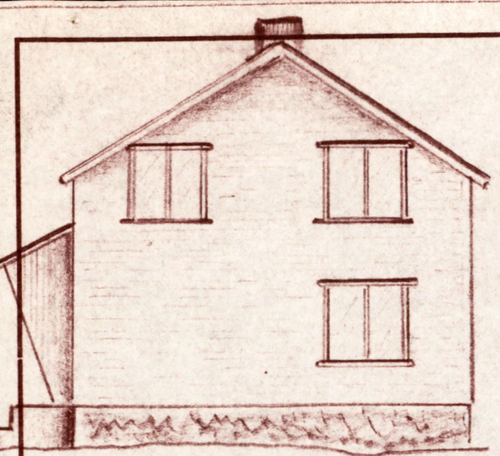
| J.nr. |
|---|
| 96/1362 |

| Målebrev nr. |
|---|
| 43/96 |

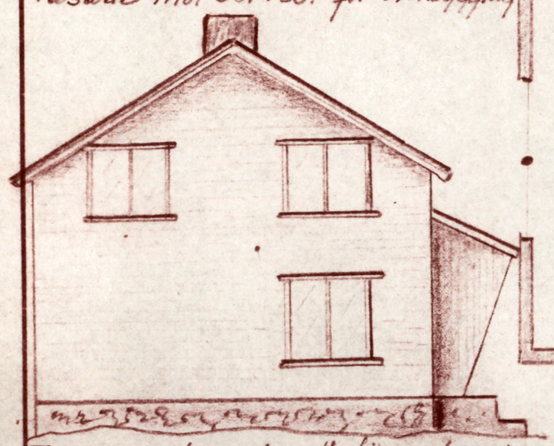
| Punkt | Tema | X-koord. | Y-koord. | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 9 | GR | 650565.06 | 18840.34 | | |
| 8 | GR | 650567.98 | 18836.47 | 4.84 | |
| 12 | GR | 650562.58 | 18832.50 | 6.70 | |
| 11 | GR | 650557.58 | 18839.91 | 8.94 | |
| 10 | GR | 650560.95 | 18842.37 | 4.17 | |
| | | | | 4.59 | |



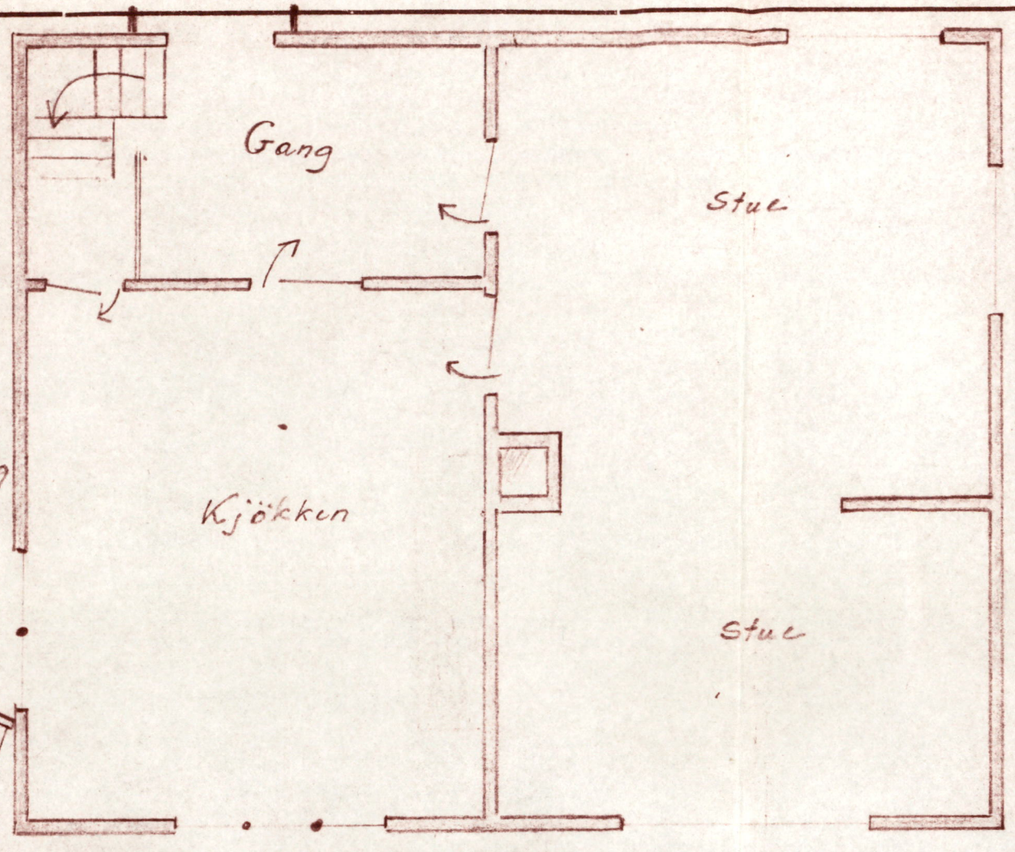

18850.



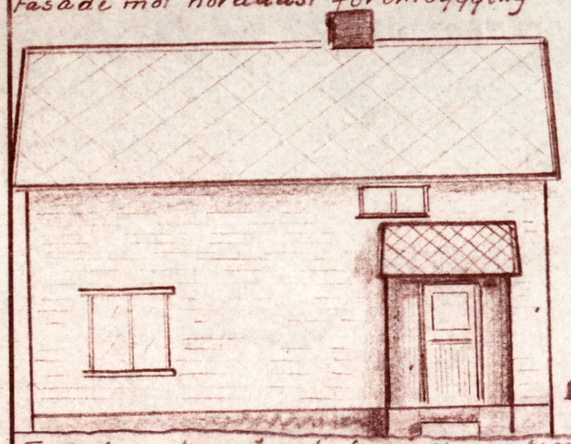
Fasade mot sørvest før ombygging



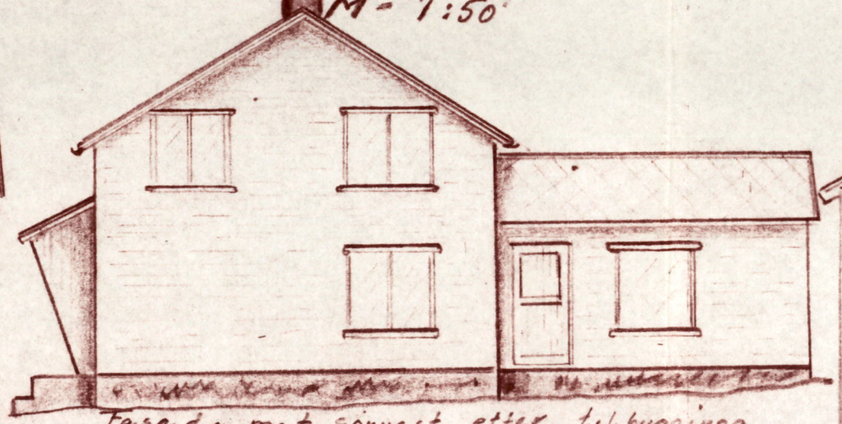
Fasade mot nordaust før ombygging



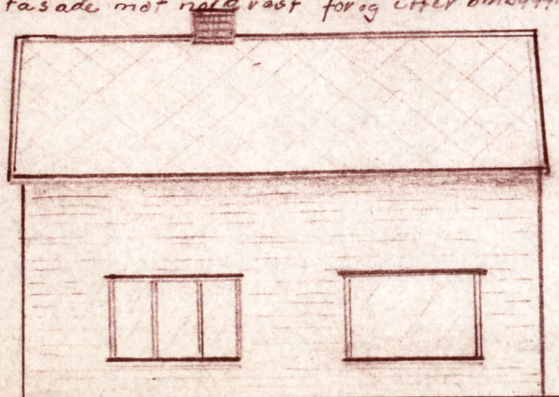

Grunnplan frå før
M = 1:50

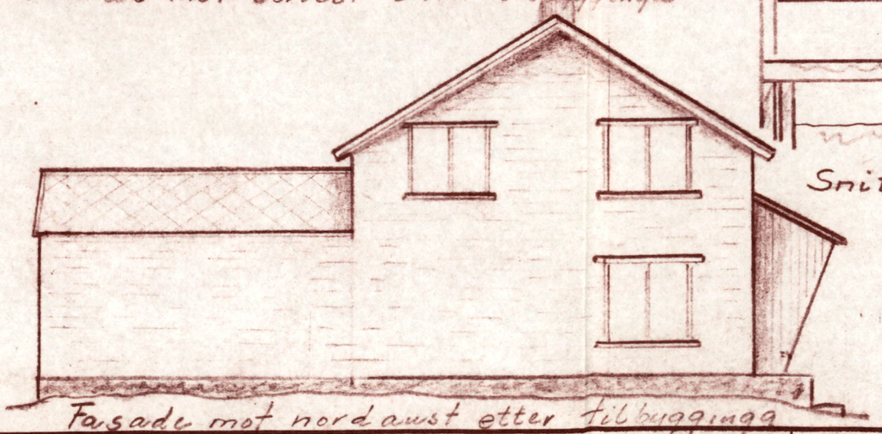


Fasade mot nordvest før og etter ombygging

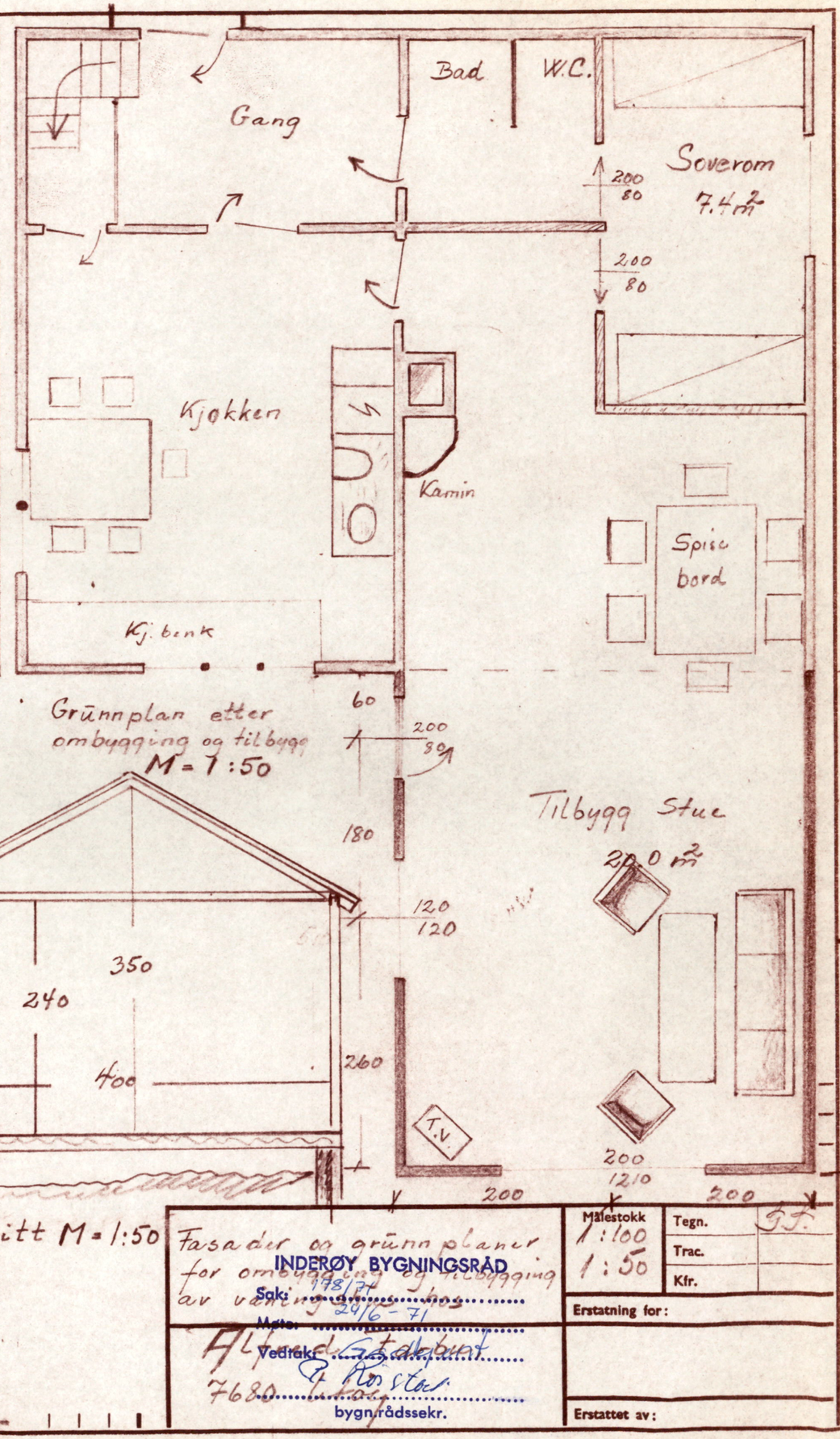


Fasade mot sørvest etter tilbygginga





Fasade mot nordaust etter tilbygginga




Grunnplan etter
ombygging og tilbygg
M = 1:50

Snitt M = 1:50

Fasader og grunnplaner for ombygging og tilbygging av våning

INDERØY BYGNINGSRÅD
Saksnr. 178/71
24/6-71

Alstad Gartnerbruk
7680 Ytre Rosstad
bygningsrådssekr.

| Målestokk | Tegn. | GF. |
|---|---|---|
| 1:100 | Trac. | |
| 1:50 | Kfr. | |

Erstatning for:

Erstattet av:

A.s Tørrkopi. A 3. 12000, 5-67. Sentrum Trykkeri.

UTSKRIFT

av møtebok for Inderøy bygningsråd i møte den 24/6 - 71.

Sak nr. 178/71: Alfred Farbu, Vangshylla. Søknad om byggetillatelse på tilbygg og ombygging av eksisterende bolig på eiendommen Vikabakken g.nr. 37 b.nr. 5. Det skal innredes WC og dusj i eksisterende bolig. Tilbygget skal innredes til stue.

Innstilling: Byggetillatelse gis. Kloakken må føres gjennom godkjent septiktank og uti sjøen.

Vedtak: Innstillingen enstemmig vedtatt.

Sakshaug den 25. juni 1971

P. Thorstad

Skjema A

# SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Inderøy

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Villabakken | | 37 | 5 | |

| Eier/Fester av tomt | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Alfred Talbiå | Ulsvåg | |

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

**Arbeidets art**

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86

**Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14
Bl. § 94.3

**Vedlegg til søknaden**

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

F.kap. 51 og 52

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

INDERØY BYGNINGSRÅD
Sak: 178/71
Møte: 24/6-71
Vedtak: Godkjent
R. Rørstad
bygn.rådssekr.

Bl. § 7

**Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

## Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Ulsvåg (Sted) den 13/6 19 71

| Byggherrens underskrift | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Alfred Talbiå | 7680 Ulsvåg | |
| Anmelders underskrift | Adresse | Telefon |
| | | |
| Ansvarshavendes navn (underskrift) | Adresse | Telefon |
| | | |

Norsk Kommunalteknisk Forening Rich. Andvord bl. 672. Febr. 1971. Ettertrykk forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33

## Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert

Bl. §§ 62-64

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81

F.kap. 26

## Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 15 m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt 10 m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26

F.kap. 55

## Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg 50 m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 21 m²

Sum bebygget grunnareal 71 m²

Antall etasjer 1½ Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 95 m²

Bl. § 66

## Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☒ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Kommunal veg

☒ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

## Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☒ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal innstalleres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

## Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

## Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

## Fundamentering

☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

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

Herr Alfred Farbu
7680 Utøy

| Journalnr. |
| --- |
| Dato, avsluttende synsforr. 30/10 - 71 |

| | |
| --- | --- |
| Arbeidssted | Vikabakke 37/5 |
| Arbeidets art | Tilbygg til eksist. bolig |
| Bygningens art | Tilbygg i en etasje |
| Byggherre | Alfred Farbu |
| Byggemelder | — " — |
| Ansvarshavende | — " — |

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 :

Sakshaug den 1.11 71

P. Porsteb

INDERØY BYGNINGSRAD
7670 SAKSHAUG

**Nr. 2253** Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

INDERØY KOMMUNE
Eiendomsavd.

7670 Sakshaug

Arnulf Farbu
H. Høyemsv. 11

7047 TRONDHEIM

13.september 1994

Vår ref. 00640/94/TIM Deres ref.

MELDING OM BYGGEARBEID PÅ EIENDOMMEN GNR.0037, BNR.005, FOR TILBYGG BOLIG.

Vi viser til Deres melding mottatt og journalført den 31.08.94.

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

Med hilsen
EIENDOMSAVD.

Thor-Inge Morken
Bygningsleder

Vedlegg

Kopi: Bjørn Erik Lundsaunet, 7650 Verdal.

# FORENKLET BYGGEMELDING

for garasjer, uthus, bod, naust o.l

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

INDERØY KOMMUNE
Eiendomsavdelingen
Avd. BS Saksb. TM
31 AUG. 1994
Arkiv kode P 511
Arkiv kode S 37
J.nr. 6404/94

GODKJENT.
jfr. tillatelse dat. 130994
BYGNINGSSJEFEN I INDERØY

Til bygningsrådet i: Inderøy

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Arbeidssted | Vikabakken | Gnr. | Bnr. 5 | Fnr. | Seksj.nr. |
| Byggherre | ARNULF FARBU | Adresse | H. HØYEMSV. 11 7047 Tr. HEIM | | Tlf. 73 918157 |
| Anmelder/ansvarshavende | Bjørn Erik Lundsaunet | Adresse | VERDAL | | Tlf. 74077554 |

**Arbeidet**
Art: ☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Fasadeendring ☐ Riving
Annet: Beskriv: .....

**Bygget**
Grunnflate: 27 m²
Art: ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Bod ☒ Bolig
Annet: Beskriv: .....

**Minsteavstander**

| Til annen bygn. | Til eiend.grense | Til vegmidte | Til kraftlinje |
|---|---|---|---|
| ☒ Cirka 12 m | ..... m | ..... m | ..... m |

**Atkomst**
☐ Komm.veg ☐ Riks-/fylkesveg ☒ Privat veg ☐ Atkomst er inntegnet på situasjonsplan/-kart

**Byggegr., drenering**
☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire Annet:
☐ Rør ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

**Byggebeskriv.**

Fundamentering
☒ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☐ Løst på bakken

Materiale
☒ Tre ☐ Sementblokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium
Annet:

Fasadebehandling
☒ Liggende kledning ☐ Stående kledning ☐ Aluminium
Annet:

Isolasjon
☒ Mineralull ☐ Ingen isolasjon ☐ Blokker
Annet: GLAVA 15 cm.

Innvendig kledning
☒ Spon-/gipsplater ☐ Panel ☐ Ingen kledning
Annet:

Taktekking
☐ Papp ☐ Skifer ☐ Takstein ☐ Aluminium
Annet: Decera Stålplater.

Dokumentasjon
☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag
Event.henv.

**Vedlegg**
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Situasjonsplan påført naboer/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger
☐ Etasjeplan m. romfunksjoner
☐ Snitt
☐ Andre Beskriv: .....

**Andre opplysn.**

**Underskrifter**

Trondheim den 26/8 19 94

Bjørn Erik Lundsaunet
7630 VERDAL
Tlf. 076 - 77 554

Arnulf Farbu
Byggherrens underskrift

Bjørn Erik Lundsaunet
Anmelders/ansvarshavendes underskrift

© tim

# GENPART AV NABOVARSEL

(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende eiendommen

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|

Eier/fester

Adresse

Til bygningsrådet i

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

☐ **Søknad om delingstillatelse**

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

**Eiendommen skal benyttes til:**

☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentlig virksomhet ☐ landbruk/fiske

☐ naturvern ☐ offentlig friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☐ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

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

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

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

**Arbeidets art**

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring

☐ Annet -beskriv

**Byggets art**

☐ Bolig ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.-lokale ☐ Driftsbygning landbruk

☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator

☐ Tank-/beholderanl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Haller/bedrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg

☐ Annet -beskriv

☐ **Søknad om bruksendring** - jfr. pbl. §§ 93 og/eller 91a

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:

☐ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelseplan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor -adresse

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

| Sted | Dato | Underskrift |
|---|---|---|

K-blankett 5135 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

## KVITTERING FOR NABOVARSEL

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

| Nabo/gjenboer eiendom | Postverkets kvittering for rekommandert sending | | Personlig kvittering for mottatt varsel |
|---|---|---|---|
| Gnr. 36 Bnr. 16 Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse | Eiers/festers navn LEIF FARBU<br>Adresse BOKN GREVINNEVEI 64 Postnr. 2300 - sted Hamar | Poststedets reg.nr. | Merknad Ingen<br>Dato 30/7-94 Sign. Leif Farbu |
| Gnr. 36 Bnr. 11 Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse Skjellhaugen. | Eiers/festers navn Våre Ragnar Hallem<br>Adresse Vangshylla Postnr. 7680 - sted UTØY | Poststedets reg.nr. | Merknad Ingen<br>Dato 31/7-94 Sign. Våre Ragnar Hallem |
| Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse | Eiers/festers navn<br>Adresse Postnr. - sted | Poststedets reg.nr. | Merknad<br>Dato Sign. |
| Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse | Eiers/festers navn<br>Adresse Postnr. - sted | Poststedets reg.nr. | Merknad<br>Dato Sign. |
| Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse | Eiers/festers navn<br>Adresse Postnr. - sted | Poststedets reg.nr. | Merknad<br>Dato Sign. |
| Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse | Eiers/festers navn<br>Adresse Postnr. - sted | Poststedets reg.nr. | Merknad<br>Dato Sign. |
| Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse | Eiers/festers navn<br>Adresse Postnr. - sted | Poststedets reg.nr. | Merknad<br>Dato Sign. |
| Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse | Eiers/festers navn<br>Adresse Postnr. - sted | Poststedets reg.nr. | Merknad<br>Dato Sign. |
| Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse | Eiers/festers navn<br>Adresse Postnr. - sted | Poststedets reg.nr. | Merknad<br>Dato Sign. |
| | Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater<br>Samlet antall sendinger: Sign. | | |

**Inderøy Kommune**
**Adresse** Vennalivegen 7, 7670
**Telefon**

Utskriftsdato: 30.07.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Inderøy Kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5053 **Gårdsnr.:** 37 **Bruksnr.:** 5
**Adresse:** Vangshylla 150, 7670 INDERØY
**Referanse:** Vangshylla 150, 7670 INDERØY

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

| Avgift | Grunnlag | Årlig avgift |
|---|---|---|
| Vann | Årlig abonnementsavgift kr 3 031,-. Forbruksavgift kr 23,74 pr m³. Priser eks mva. | |
| 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 | | 2527 |

**Vannmåler: Ja**

| | Dato | Målestand m3 |
|---|---|---|
| **Sist avlest** | 24.12.2024 | 159 |

| Kommentar |
|---|
| Årsavlesning av vannmåler for årsskiftet 2025-2026 er stipulert til 201 m³ på grunn av manglende avlesning. Totalt utfakturert forskudd for vann 2026 per dags dato: 7/12 av 41 m³. Neste faktura (nr. 8 av 12) i 2026 for eiendomsskatt, vann og spredt avløp faktureres tinglyst eier i uke 34 med forfall 20. september 2026. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**Inderøy Kommune**
**Adresse** Vennalivegen 7, 7670
**Telefon**

Utskriftsdato: 30.07.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Inderøy Kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5053 **Gårdsnr.:** 37 **Bruksnr.:** 5
**Adresse:** Vangshylla 150, 7670 INDERØY
**Referanse:** Vangshylla 150, 7670 INDERØY

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

| **Vedlegg** |
|---|
| 1 vedlegg |

| **Kommentar** |
|---|
| Ca. 230 meter privat veg fra nærmeste offentlige veg til eiendommen. |

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.

# MELDING OM MONTERING AV VANNMÅLER

**FELLESSKJEMA FOR BRUK I KOMUNENE: Levanger, Verdal, Inderøy og Steinkjer**

## 1. EIENDOM

Gate-/Vegnavn/Eiendomsnavn*: VANGSHYLLA 150, 7670 Inderøy

Gnr*.: 37

Bnr.*: 5

Eier*: LEIF FARBU

Adresse*: BORCHGREVINKS GT 64, 2319 HAMAR

## 2. NY MÅLER

Målertype*: Elster

Målerdimensjon*: 1/2

Målernummer*: 30100674

Målersted*: kjeller i bolig på Vangshylla

Monteringsdato*: 5/11-14

Måleravlesning*: 0

Antall siffer for m³-avlesning*: 4

**NB!** MÅ FYLLES UT: Er vannmålerkobling plombert? ☒ Ja ☐ Nei

## 3. UTSKIFTING AV GAMMEL MÅLER

Målernummer gammel måler:

Måleravlesning gammel måler:

Er plombering på vannmålerhus inntakt? ☐ Ja ☐ Nei

Er plombering på vannmålerkobling inntakt? ☐ Ja ☐ Nei

## 4. TYPE FORBRUK (Kryss alltid av)

**Måleren registrerer forbruk til:**

☒ Bolighus Antall boliger: 1

☐ Hel eiendom ☐ Driftsdel av landbruk, forretning, offentlig bygg med mer

## 5. MERKNADER SKISSE

**Eventuelle øvrige merknader, samt skisse føres her:**

(Bruk baksiden ved behov)

## 6. RØRLEGGER

Sted*: Inderøy

Dato*: 5/11-14

TRØNDERRØR AS
Melkevegen 8
7652 Verdal
Tlf. 740 79 511

Ansvarshavende rørleggers underskrift og stempel*

## 7. REGISTRERING (Fylles ut av kommunen)

**Kommunens behandling av meldingen**

Ført på liste:

Melding nr.:

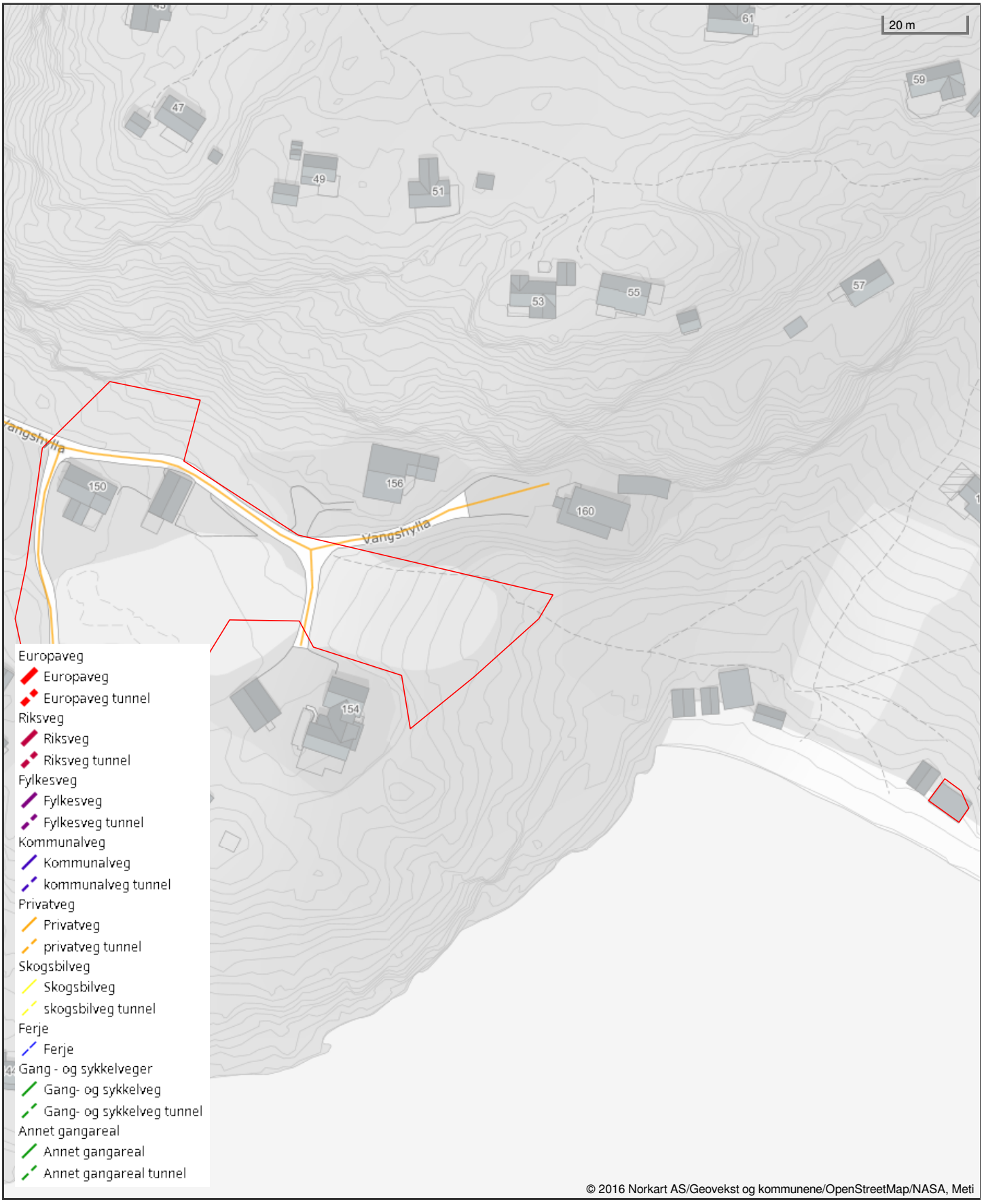
*Feltet skal alltid fylles ut.

Skjemaet finnes her: www."kommunenavn".kommune.no

Sist revidert: HAB 21.09.01

Utskriftsdato: 06.07.2026

# Vegstatuskart for eiendom 5053 - 37/5//




© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

*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.*

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Les mer på help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 600kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-,tomannsbolig og tomt | 16 900kr |

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.