LOKALMEGLEREN
PARTNERS

VANGSHYLLA 180

INNHOLD

04
Velkommen til Vangshylla 180

06
Nøkkelinformasjon/Megler

36
Beliggenhet

41
Plantegning

44
Eiendommen

56
Tekniske dokumenter

VANGSHYLLA 180

Velkommen til Vangshylla 180!

Eiendommen ligger på idylliske på Vangshylla i Inderøy, ved det gamle ferjeleiet i Skarnsundet. Småtbåthavn i umiddelbar nærhet. Vangshylla er omringet på to sider av Trondheimsfjorden og ligger sørenden av Skarnsundet. Skarnsundet regnes som en av de beste fiskeplassene i Trondheimsfjorden. Dens næringsrike vann og sterke tidevannsstrøm tiltrekker seg store stimer av fisk. Trondheimsfjorden er den tredje lengste fjorden i Norge og en av de mest spektakulære.

Eiendommen inneholder en hoveddel med utleie, tilbygget utleiedel, samt at det er oppført en stor garasje med verkstedplass.

Vell møtt på på visning!

VANGSHYLLA 180

Prisantydning	**4 900 000**
Omkostninger	**138 492**
Totalpris	**5 038 492**
P-rom	**368 m2**
Bruksareal	**493 m2**
Soverom	**7**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1933**
Eiet tomt	**1294 m2**

Stein Aksnes
Eiendomsmegler
99 22 18 19 / Stein.Aksnes@partners.no

Sissel Åsvoll
Eiendomsmegler MNEF
40 62 99 61 / sissel.asvoll@partners.no

LOKALMEGLEREN
PARTNERS

Jernbanegata 9 L 7650 Verdal

STANDARD

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må bgenerelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15- 40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

KJØKKEN

Kjøkken i 1. etasje er fra ca. 2004. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag i stål. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap. Integrert komfyrtopp og en stekeovn.

Kjøkken i 2. etasje er opplyst og være fra ca. 2008. Flis på vegg over benker. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Heltre benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag i stål. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap. Integrert komfyrtopp og stekeovn.

Vangshylla 180 B:
Kjøkkenet er opplyst og være fra 1989. Flis på vegg over benker. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag i stål. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert komfyrtopp og stekeovn. Kjølerom i tilknytning til kjøkkenet.

BAD OG VASKEROM

Badet i 1. etasje er opplyst og være fra ca. 2004. Rommet har gulv med gulvvarme. Uisolert trebjelkelag mot kjeller. Gulv er belagt med flis med sokkel, vegger har panel og himling har malt panel. Innredet med et gulvmontert wc, et dusjkabinett, uttak til vaskemaskin, en baderomsinnredning
med en heldekkende servanttopp. Mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Plastsluk under kabinett og ved vaskemaskin.

Badet i 2. etasje er opplyst og være fra ca. 2008. Rommet har har gulv med gulvvarme. Avslått ved befaring og ikke funksjonstestet. Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har panel med spotter. Innredet med et vegghengt wc, en baderomsinnredning med en heldekkende servanttopp og et badekar med dusjvegger. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

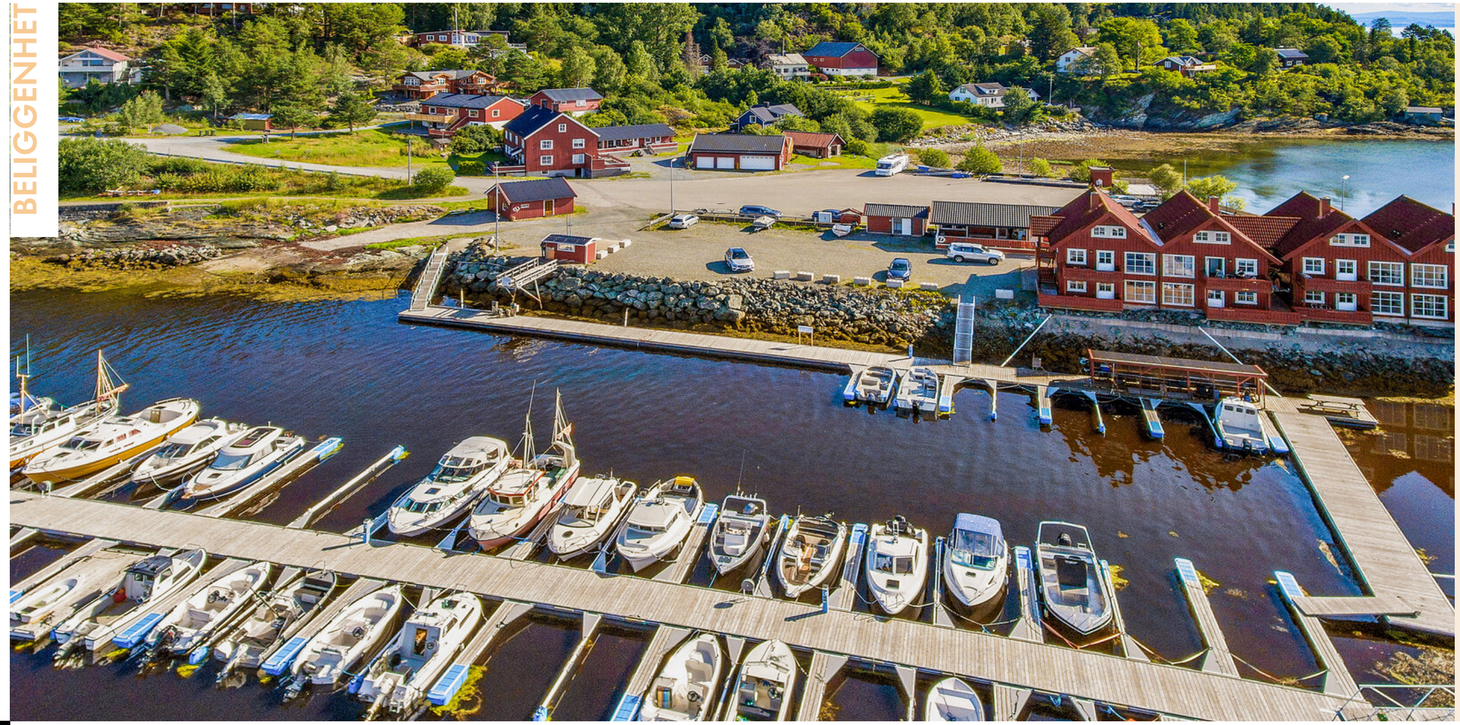
Vaskerommet i 2. etasje er opplyst og være fra ca. 2008. Rommet har gulv med gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater
og himling har panel. Innredet med opplegg for vaskemaskin, en utslagsvask og en varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

BAD OG VASKEROM

Vangshylla 180 B:
Vaskerommet er opplyst og være fra 1989. Rommet har gulv med gulvvarme. Avslått ved befaring og ikke funksjonstestet. Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har himlingsplater. Innredet med opplegg for vaskemaskin, en utslagsvask, dusjkabinett og en varmtvannsbereder.
Avtrekk, ingen tilluft. Plastsluk i gulv.

Badet er opplyst og være fra 1989. Rommet har gulv med gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har himlingsplater.
Innredet med et gulvmontert wc, et badekar og en baderomsinnredning med en heldekkende servanttopp. Avtrekk, ingen tilluft.

180A



BELIGGENHET

Eiendom beliggende på Vangshylla i Inderøy, nede ved det gamle ferjeleiet i Skarnsundet. Ca. 13-15 km. til Straumen sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, etc. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse, sjøen og bygder.

Vangshylla er et tettsted i Inderøy, lengst sørvest i kommunen i kretsen Utøy. Vangshylla er omringet på to sider av Trondheimsfjorden og ligger sørenden av Skarnsundet. Utover fra 1930-tallet hadde tettstedet dambskipkai, butikk, rutebilanløp og poståpneri, med disse har gradvis blitt lagt ned. Fra 1958 til 1991, da Skarnsundbrua åpnet, var det fergekai for Innherredsferja som hadde avgang til Kjerringvik i Mosvik. Etter at fergen forsvant, har det blitt bygget småbåthavn og et overnattingssenter for turistfiske.Skarnsundet regnes som en av de beste fiskeplassene i Trondheimsfjorden. Dens næringsrike vann og sterke tidevannsstrøm tiltrekker seg store stimer av fisk. Trondheimsfjorden er den tredje lengste fjorden i Norge og en av de mest spektakulære.

Vangshylla 180A

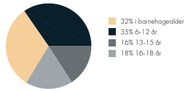
Offentlig transport

Vang Linje 455, 723	12 min 1.1 km
Rørvg stasjon Linje 26	22 min 20 km
Trondheim Værnes	1 t 21 min

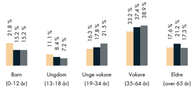
Skoler

Utøy skole (1-7 kl.) 108 elever, 7 klasser	6 min 5.1 km
Mosvik skole (1-7 kl.) 70 elever, 6 klasser	8 min 6.7 km
Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 12 klasser	15 min 12.2 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	14 min 12.7 km
Mære landbruksskole 165 elever	28 min 25.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ytøvold	289	0
Kommune: Inderøy	6 804	0
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Utøy barnehage (0-6 år) 18 barn, 1 avdeling	6 min 5.1 km
Mosvik barnehage (0-5 år) 51 barn, 3 avdelinger	9 min 7.7 km
Lyngstad barnehage (1-5 år) 25 barn, 1 avdeling	13 min 10.6 km

Dagligvare

Coop Marked Mosvik Post i butikk, PostNord	9 min 7.8 km
Coop Extra Inderøy Post i butikk, PostNord	14 min 12.3 km

Sport

Næssplassen Fotball	3 min 2.1 km
Utøy skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 5.1 km
Fresk Treningssenter	14 min
Sprek Treningssenter	32 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjørte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og skalaene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på over innerfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Lokalmegleren & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjørte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og skalaene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på over innerfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Lokalmegleren & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

INNHOLD

Boligene inneholder følgende rom:
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad og kott.
2.etasje: Kjøkken, stue, gang , 3. stk soverom, vaskerom og bad.
Vangshylla 180 B: Bad, vaskerom , gang , 3. stk soverom, kjøkken , 2. stk stuer, vindfang , wc, bod og kjølerom.

I tillegg er det en garasje med verkstedplass.

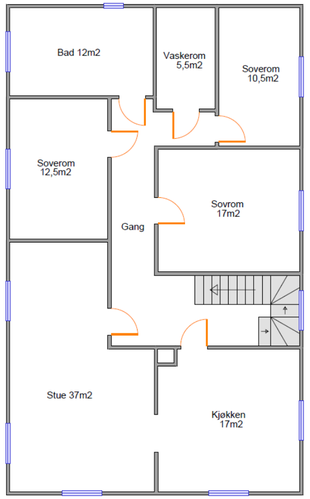
P-ROM	**368 M²**
BRA	**493 M²**

1. Etasje

TAKST midt
Trust og Tiendey

Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Stavrum

2. Etasje



TAKST midt
Trust og Tiendey

Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Stavrum

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
122 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 900 000,-))
14 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
---
138 492,- (Omkostninger totalt)
---
5 038 492,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og bygg- og innboforsikring i tillegg til opplyste kommunale avgifter. Utgifter til strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.
Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenummer: 4808766

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1.etasje viser et avvik på 30 mm. Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Merkbart sig i gulvet ved stålsøyle etablert for drager mot 2. etasje, samt ved trapp. Store deler er ikke isolert mot kjeller. Piggmålinger i kjeller viser over 21 %. Se bemerkninger fra kjeller/krypkjeller. Målinger av gulv i 2. etasje viser et avvik på 30-40mm. Merkbart i gang. Stedvis knirk i gulv. Oppforet gulv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000.

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Uegnede materialer på vegger. Mangelfullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom. Feil fall, en evt. vannutstrømning vil medføre avrenning inn på soverom. Sluk er plassert under kabinett og er ikke kontrollert tilstrekkelig, samme gjelder for områder under og bak dette. Ingen synlig mansjett ved klemring, tettet med silikon i sluk ved vaskemaskin. Registrert at kobberrør kommer opp gjennom gulvet ved sluk under kabinett, ikke god løsning og utsatt område ved vannutstrømning. Ødelagt gulvflis inn mot vegg tilstøtende soverom. Plassbygde kasser til vann/ avløp fra servant og vaskemaskin, oppbygging inne i disse med tanke på fuktsikring vites ikke.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ujevn flislegging over dør. Sprekk i flis til kasse ved gulv. Langsgående sprekk over flere fliser på gulv. Mangelfullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom. Sluk er plassert under badekaret og er ikke kontrollert, samme gjelder for områder under og bak dette.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert i kjeller og fordelingsskap/ tavle i hver leilighet. Skap/ tavler inneholder automatsikringer og måler/seriemålere.

Eget skap i bygg B med automatsikringer.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

Utvendig > Taktekking
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Oppbygging vedrørende opplekting og undertak er ikke kontrollert på Vangshylla 180 A og C. (Se info. fra takkonstruksjon over Vangshylla 180 B). Overgangsbeslag mellom yttervegg på bygningen og tekking for bygg B, virker og være utformet som en renne med avrenning ned i takrenne. Viktig at denne er åpen til enhver tid, samt at løsning ned i renne er tett slik at ikke vann kan renne inn i vegg. Videre er det en noe uheldig sammenkobling ihht. takoverbygg til uteområde, det er etablert et møne der hvor deler er med skrå/fall inn mot yttervegg. Ikke mulig og kontrollere fra bakkenivå, anbefales nærmere kontrollert. Ujevnheter i takflate og møne. Bulker i takplater og noe ufagmessig kapping av plater med misfarging.

Utvendig > Nedløp og beslag
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Alder på 33 år for Vangshylla 180 B.
Renne for denne delen leder inn i yttervegg for Vangshylla 180 A og C, viktig at denne er tett slik at ikke vann leder inn i vegg over vinduet.
Ved taknedløp med utkast til terreng, er det viktig å sørge for at vannet bli ledet bort fra bygningen, for unngå at det blir stående store mengder vann langs vegger. Dette er ikke opprettholdt. Misfarging. Nedheng med motfall. Fotbeslag på Bygg A og C viker noe opp fra tekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Alder på 57 og 89 år er oppnådd. Ihht. dette kan ikke skjulte skader utelukkes. Piggmålinger i synlig bunnsvill fra krypkjeller viser 19,5 %. Ikke krysslektet bak kledning, redusert lufting. Soltørket og oppsprukket kledning, trenger vedlikehold. Økende påkjenning i tverrskjøter, også dels løs med
vikende retninger. Spiker trenger ut av kledning. Lite omlegg mellom på og underbord registrert, dette har medført i åpninger mellom kledningsbord.
Liten avstand mellom kledning og terreng ved øvre side mot Vangshylla 180 B, dette kan føre til fukt underkant kledning. Registrert noe råte i nedre del av kledning mot baksiden av Vangshylla 180 B. Økende påkjenning på kledning i gavler. Ingen kledning/ overgang på veggstykke under veranda, blottlagt vindsperre. Ikke lagt inn blikk over vinduer på bygg B mot baksiden.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Ved eventuelt ønske om etterisolering, må det sørges for god lufting for å unngå kondens. En del fuktmerker, tørt ved befaring. Kan med fordel
holdes under oppsikt. Deler av skråhimling er isolert og pålagt plater. Registrert manglende etablering av lufting mellom isolering og undertak som medfører økt fare for kondens, videre er spotter etablert i denne delen av type halogen. Ved bruk av halogenspotter i himling mot yttertak er
det viktig at er godt isolert over spottene, og godt klemt fuktsperre. Uten dette kan det oppstå kondens med påfølgende fuktskader. Tidligere innredet rom ut mot hver gavl, ikke sluttført/ dels revet. Ikke sluttført ved trapp inn til kvisten. Grunnet høyde opp og ingen stige er ikke områder i mønet kontrollert. Vangshylla 180 B:
Manglende lufting langs raft, dette kan medføre kondensproblemer og isdannelser langs raft. Lang cc-avstand mellom sperrer, ikke beregnet for tyngre last. Undertaksplater har løsnet flere steder, disse henger ned med blottlagt taktekking. Øker faren vesentlig for kondens og lekkasjer. Fuktmerker, tørt ved befaring. Spor etter mus. Sentral til avtrekk plassert på kvist, denne er løs og skjevmontert. Taket er trukket ut fra stue, danner et overbygg. Flere skader i undertaket for dette området også. Overbygget er en sperrekonstruksjon med mønedrager, sperrer anlagt mot yttervegg og en murt ringmur av leca med trevegg over. Råte i trevegg ned mot mur.

Utvendig > Vinduer
Enkelte vinduer fra 2004 med økende slitasjer og malingsavskallinger. Videre er sprosser påkjente med etablering av råte. Løs pakning på et vindu i 2. etasje. Ved enkelt funksjonstest av tilfeldige vinduer ble det registrert at enkelte vinduer tar i karm og er trege. Sprekk i glass i et vindu med enkelt glass. Noen vindusåpninger i kjeller er murt igjen.

Utvendig > Vinduer - 2
Ikke innvendig sluttført. Ved fuktsøk rundt vinduet ble det ikke registrert forhøyde verdier ved befaringen.

Utvendig > Dører
Noe bruksslitasje på dører, med hakk og sår. Utett dør til leilighet i 2. etasje. Økende slitasjer på dør til kjeller.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe slitasjer, skjeve rekkverk. En del fuktmerker på spaltehimling for takoverbygget.

Innvendig > Overflater
Normale alders og bruksslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk. I all hovedsak fra 1989 i Vangshylla 180 B. Økende slitasje i kjeller med eldre overflater. Stedvis åpen konstruksjon med blottlagt isolasjon. Noe topping i laminatgulv/skjøter. Knirk i gulv.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Vanskelig tilkomst til sotluke i kjeller. Sotluke plassert over ildsted i kjeller. Skjevmurt pipe på kvist, en del beksot. Ikke forskriftsmessig tettet røykrør på kvisten.
Kort avstand mellom trevegg og ovn i 2. etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng
Saltutslag og avskallinger på vegger. Utsalg ved fuktsøk på alle vegger. Utslag ved fuktsøk på alle gulv, saltutslag og avskallinger. Riss/ sprekk i gulv.
Da dette bygget ble oppført var det ikke normalt med fuktsikring under gulvstøp, jordfukt vil derfor trenge opp. Skjevheter og ujevnheter i gulv.
Piggmålinger i trevirke med kontakt mot vegger og gulv viser over 30 %, fuktig trevirke. Råte i dørterskler. Piggmålinger i himlinger mot 1. etasje viser 19 %, fuktighet i trevirke. Videre er det registrert etablering av mindre råte i stedvise områder med oppløsning av trevirke med meldannelser, tegn på skadedyr.

Innvendig > Krypkjeller
Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i bunnsvill for yttervegg målt til 27 %. Denne er synlig langs grunnmuren mot Skarnsundet, ikke isolert i nedre del. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles vektprosent. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %). Trevirke med sopp og råteskader er registrert liggende på terreng i krypkjelleren. Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet. Type sopp er ikke undersøkt. Mangelfull utlufting av krypkjeller, generelt fuktig miljø. Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert. Ikke utlagt plast på grunn. Skader i riberdekke, avskalling av treullsementplater og underdekningen. Blottlagt armering med rustdannelser. Kryp/blindkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde på trapp til kvist er 90 cm.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. En del bruksslitasje på innerdører. Påkjente kjellerdører med råte.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Forventet levetid på våtromsplater ihht. levetidstabell er 10-20 år, dette alt etter bruken og brukerfrekvensen.

Åpent inn i vegg ved avløp fra servant.
Våtromsplater er satt direkte ned på gulvflis, ikke godkjent løsning. Videre stilles der usikkerhet vedrørende oppbrett og utførelse på tettesjiktet.
Stedvis skader i nedre del av veggplater.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Mangelfullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom. Laveste punkt er målt ca. midt på gulvet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Trolig sluk under kabinett.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Fuktskadet innredning.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom
Våtromsplater er satt direkte ned på flis, ikke godkjent løsning. Videre stilles det usikkerhet til overgang/ tettesjikt. Stedvis mye silikon i overgangen, videre er det enkelte skader i nedre del av veggplater.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Mangelfullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin og oppvaskskrog, samt i bunnplate i oppvaskskrog. Skader/ svelling i noen fronter. Også folieslipp på noen fronter. Noe løst blandebatteri. Normale brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Normale brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid. Noe hakk og sår, skader i bunnplate til oppvaskbenk og i front til denne.
Økende slitasjer på parkettgulv, knirk i gulvet.
Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, med påfølgende fare for svelling av benkeplata. Eldre vann og avløp- se eget punkt.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom
Kjølerom betraktes generelt som en risikokonstruksjon. Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon. Ved plassbygde kjølerom anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon. Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner. Noe misfarging på panel ble registrert, piggmålinger viser 18 % i panel. Utslag ved fuktsøk på gulv.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc
Sig i gulv, glippe mellom gulvlister. Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk. Aldrende vann og avløp- se eget punkt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Gjelder eldre vannrør. Det mangler merking av rør inn på fordelerstokker fordelerskap for rør i rør. Ingen sprutdeksel i fordelerskapet. Vann av antatt kondens på gulv og på rør ved hovedinntak.
Ikke isolert vannrør i kjeller, varme på vinterstid er påkrevd.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Enkelte eldre avløpsrør i gulv i kjeller.
Avløp fra 1989 i bygg B.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Forventet levetid er 15-20 år.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Det er ikke observert bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Symptomer på sviktende/mangelfull funksjon på
drenering. Dette i form av saltutslag, avskallinger og forhøyede verdier ved fuktsøk med kapasitiv fuktindikator. Forholdet kan også være sammenfallende med kapillæroppsug fra grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Alder over 25 år er oppnådd. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Mindre trykkfall ved tapping to steder samtidig. Trykkfall kan være en indikasjon på redusert kapasitet på vanngjennomføring i rørene.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tomteforhold > Byggegrunn

Tomteforhold > Septiktank

Fullstendig og detaljert tilstandsrapport ligger vedlagt i prospekt.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Pkt. 1: Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
"Ja. I Vangshylla 180 B. Ble utbedret"

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Ja, både av faglært og ufaglært/ egeninnsats. Tor Røli. Golv og flis 1989."

Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
"Ja. Selvinnsats"

Pkt. 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
" Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats. Jevnlig kontroll av huseier."

Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
"Ja. I bygg fra 1933."

Pkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
"Ja. Utbedret for oppussing av leiligheter i huset fra 1933."

Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

" Ja. Noe mus."

Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
" Ja, kun av faglært. Stein Håvard Løvold. Skiftet vinduer, bordkledning, tak og isolert i 180 A og B."

Pkt. 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
" Ja, kun av faglært. Alarm og Instalasjon A/S og Solberg A/S. Solberg A/S i 180 B (1989), Alarm og Instalasjon A/S i 180 A og C."

Pkt. 13.1: Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
"Ja. Overtatt av Madsen Elektro A/S."

Pkt. 14: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Ja. Lenge siden. Anlegget ble totalt fornyet ved oppussing"

Pkt. 16: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
"Ja. Egeninnsats ved snekkering"

Pkt. 18: Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
"Ja. Eiendommen brukes til bolig eller foretning i følge reguleringsplan"

Pkt. 19: Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
" Ja. Nabo eiendommen skal ha rett til veg over eiendommen."

Pkt. 20: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
"Ja."

Pkt. 20.1: Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
" Ja. Godkjent av Inderøy kommune."

Pkt. 22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
"Ja. Mangler ferdigattest."

Pkt. 24: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
" Ja. Megler har tilstandsrapport."

Pkt. 25: Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
" Ja. Veiretten til naboeiendommen vil bli tinglyst ved salg"

Fullstendig og detaljert egenerklæring ligger vedlagt i prospekt.

Boligens areal
Primærrom: 368 kvm, Bruksareal: 493 kvm

Vangshylla 180 B:
Bruksareal: 128 m².
Primærrom: 122 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Bad, vaskerom, gang, 3. stk soverom, kjøkken, 2. stk stuer, vindfang og wc.
Sekundærrom: 6 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod og kjølerom.

1. etasje:
Bruksareal: 127 m².
Primærrom: 117 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, kjøkken, soverom og bad.
Sekundærrom: 10 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Kott.

2. etasje:
Bruksareal: 127 m².
Primærrom: 127 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Kjøkken, stue, gang, 3. stk soverom, vaskerom og bad.

Kjeller:
Gråkjeller, bar i fremre del.
Himlingshøyde ned mot 1. 95 meter.

1. etasje:
Peisestue tilhørende Vangshylla 180 B på 18 m2 er inkludert i 1. etasje til Vangshylla 180 A. (Ligger i denne delen av bygningen).
Bod i bygg B har tidligere vært en badstue, ovn demontert og brukes som en bod. Full-lagret ved befaring og ikke besiktiget.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Tomt
Areal: 1 294 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering
På egen eiendom samt i garasje.

Byggemåte
Taksert objekt er Vangshylla 180 A og C på to etasjer pluss kjeller og kvist, opplyst oppsatt i 1933. Tilbygd inn mot denne er Vangshylla 180 B på en etasje med kryp og blindkjeller. Bygningene har grunnmur av betong med gråstein og sementstein. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig
kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse på ombygging av bolig/ kiosk datert 09.10.1989. Brukstillatelsen gjelder kun for ny boligenhet.

Adgang til utleie
Eiendommen er registert med 2. utleieeeneheter. Totalt 3. boenheter.

Oppvarming
Oppvarming med strøm og vedfyring.
Gulvvarme i bad og vaskerom.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe i Vangshylla 180 B.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Kommunale avgifter
Kr. 19 085,50 pr. år
Vann abonnementavgift: Kr. 1 079,-
Vann Forbruksavgift kr. 11,46,- pr. m³: Kr. 2 578,5,-
Avløp kr. 500,- pr. boenhet (tilsyn): Kr. 1 500,-
Eiendomsskatt: Kr. 8 988,-
Feiing/tilsyn kr. 500,-
Innherred renovasjon: Kr. 4 440,-

Tømming av fellestank (innherred renovasjon): Kr. 4 329,- for 2021.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 900 169 pr. 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 240 608 pr. 31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert

markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Reguleringsformål byggeområde med reguleringsbestemmelser for Vangshylla.
Navn: 2006-004 Vangshylla.
Revisjon av reguleringsplan vedtatt av kommunestyret 07.05.2001
Revisjonsdato:.30.12.05
Revisjon vedtatt av kommunestyret: 20.03.2006.
Regulert til bolig/ forretning.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
1989/602-1/68 Bestemmelse om bebyggelse
27.01.1989 rettighetshaver:Knr:5053 Gnr:37 Bnr:7

1989/4337-1/68 Erklæring/avtale
19.06.1989 Kartforretning over eiendommen.

1995/1562-1/68 Erklæring/avtale
28.03.1995 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Nord-Tr.lag El.verk

Vei/vann/avløp
Offentlig vei og vann i henhold til informasjon fra Inderøy kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Privat avløp.

Tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i
innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a.
Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 99 22 18 19 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Det gjøres oppmerksom på at vi ikke har mottatt byggemeldte tegninger fra 2. etasje. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt 2. etasje faktisk er oppført i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
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 eiendomsmegler eller 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 jf. 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.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel
Vangshylla 180, 7670, Inderøy, Gnr. 37 bnr. 3 i Inderøy kommune

Eier
Aud Ellinor Næss
Olav Næss

Oppdragsnummer
72-20-0143

Meglers vederlag
Markedspakke (Kr.16 900)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 900 000,-) (Kr.39 575)
Tilrettelegging (Kr.13 000)
Utlegg kommunale opplysninger brannvesenet 2022 (Kr.652)
Utlegg fotograf (Kr.2 800)
Oppdragsgebyr (Kr.1 500)
Kommunale opplysninger (BRL) (Kr.2 192)
Kommunale opplysninger (enebolig) (Kr.3 797)
Oppgjør (Kr.4 900)
Restansesjekk (Kr.879)
Tilsyn pipe eller ildsted (Kr.652)
Utlegg takst (Kr.16 981,25)
Attestgebyr 2 stk. erklæringer (Kr.400)
Markedsføringspakke (Kr.20 000)
Oppgjør (Kr.3 500)
oppdragsgebyr (Kr.1 000)
Visning bolig (Kr.1 750)
Utlegg fotograf (Kr.3 375)
Utlegg kommunale opplysninger (Kr.3 912)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Utlegg restansesjekk kom.gebyr (Kr.708)
Utlegg takst-oppdatering (Kr.3 060)
Kommunale opplysninger 2022 (Kr.758)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.14 000)
Servitutter (Kr.200)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.540)
Totalt kr. (Kr.157 616,25)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren &Partners avd Verdal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmeglaren NT AS	Oppdragsnr.	72200143
Adresse	Vangshylla 180		
Postnr.	7670	Sted	Inderøy
Er det dødsbo?	☐ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1989	Hvor lenge har du bodd i boligen?	33år — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du levt. sameiet/br/aksjelaget/ tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr	1160421
Selger 1 Fornavn	Aud Ellinor	Etternavn	Næss
Selger 2 Fornavn	Olav	Etternavn	Næss

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: I Vangshylla 180b. Ble utbedret.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Tor Reil
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Golv og fis 1989

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Selvinnsats

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Jevnlig kontroll av huseier.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: i bygg fra 1933

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Utberet før opp pussing av leligheter i huset fra 1933

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noe mus

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Stein Håvard Løvold
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet vinduer ,bordkledning,tak og isolert i 180 A og B

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Alarm og Installasjon A/S og Solberg A/S
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Solberg A/S i 180 B(1989), Alarm og Installasjon A/S i 180 A og C.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Overtatt av Madsen Elektro A/S

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Lenge siden. Anlegget ble totalt fornyet ved opp pussing .

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Egen innsats ved snekkering.

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masse?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Eiendomen kan brukes til Bolig eller foretning i følge reguleringsplan.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Nabo eiendomen skal ha rett til veg over eiendomen.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Godkjent av Inderøy komune

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering. Verifisert av SIGNICAT 28.11.2023

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Mangler ferdigattest.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Megler har tilstands rapport.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Veiretten til naboeiendomen vil bli tinglyst ved salg.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av bolgeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på bolgeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at bolgeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for bolgeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forskring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	buysure.no/boligselgerforsikring

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. Verifisert av SIGNICAT 06.11.2023

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på bolgeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med overnstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglaren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne sik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 06/11/2023 11:46:51 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. Verifisert av SIGNICAT 06.11.2023

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vangshylla 180 A, 7670 INDERØY
INDERØY kommune
gnr. 37, bnr. 3

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 493 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 14.11.2023 **Rapportdato:** 14.11.2023 **Oppdragsnr.:** 20346-1183 **Referansenummer:** EU6587

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hallan Iversen

TAKST midt
Takst og Eiendom

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bar du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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 sammmen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

TAKST midt
Takst og Eiendom

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

TAKST midt

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- 10k — Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 50k — Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 100k — Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 300k+ — Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er Vangshylla 180 A og C på to etasjer pluss kjeller og kvist, opplyst oppsatt i 1933.
Tilbygd inn mot denne er Vangshylla 180 B på en etasje med kryp og blindkjeller.
Bygningene har grunnmur av betong med gråstein og sementstein. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.
Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

HOVEDKONKLUSJON:
Eldre, noe vedlikeholdt eiendom.
Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og brukslitasjer. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

VÅTROM

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe etablert i Vangshylla 180 B.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Vangshylla 180 B	128	122	6
1. etasje	127	117	10
2. etasje	127	127	0
Kjeller	111	0	111
Sum	**493**	**366**	**127**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

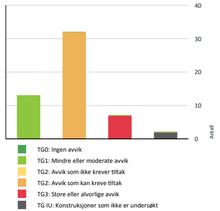
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

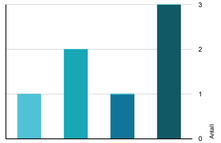
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedlap og beslag Gå til side

Det er avvik:

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Alder på 33 år for Vangshylla 180 B.
Renne for denne delen leder inn i yttervegg for Vangshylla 180 A og C, viktig at denne er tett slik at ikke vann leder inn i vegg over vinduet.
Ved takneddrap med utkast til terreng, er det viktig å sørge for at vannet bli ledet bort fra bygningen, for å unngå at det blir stående store mengder vann langs vegger.
Dette er ikke opprettholdt.
Misfarging.
Nedheng med mottall på renne mot bygg B-Utbedring må påregnes.
Fotbeslag på Bygg A og C viker noe opp fra tekkingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1. etasje viser et avvik på 30 mm.
Lokale skjevheter og sjøvnheter er registrert.
Merkbart sig i gulvet ved stålsøyle etablert for drager mot 2. etasje, samt ved trapp.
Store deler er ikke isolert mot kjeller.
Piggmålinger i kjeller viser over 21 %.
Se bemerkninger fra kjeller/krypkjeller.
Målinger av gulv i 2. etasje viser et avvik på 30-40 mm.
Merkbart i gang.
Stedvis knirk i gulv.
Opsforet gulv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte behefted med skjulte skader.
Ingen måbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Uegnede materialer på vegger.
Mangelfullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom. Feil fall, en evt. vannutstrømning vil medføre avrenning inn på soverom.
Sluk er plassert under kabinett og er ikke kontrollert tilstrekkelig, samme gjelder for områder under og bak dette.
Ingen synlig mansjett ved klemring, tettet med silikon i sluk ved vaskemaskin.
Registrert at kobberrør kommer opp gjennom gulvet ved sluk under kabinett, ikke god løsning og utsatt område ved vannutstrømning.
Ødelagt gulvflis inn mot vegg tilstøtende soverom.
Plassbygde kasser til vann/ avløp fra servant og vaskemaskin, oppbygging inne i disse med tanke på fuktsikring vites ikke.
Krakelering i servant.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Vangshylla 180 B > Bad > Generell Gå til side

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

Ujevn flislegging over dør.
Sprekk i flis til kasse ved gulv.
Langsgående sprekk over flere fliser på gulv.
Mangelfullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom.
Sluk er plassert under badekaret og er ikke kontrollert, samme gjelder for områder under og bak dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Vangshylla 180 B > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap er plassert i kjeller og fordelingsskap/ tavle i hver leilighet.
Skap/ tavler inneholder automatsikringer og måler/ seriemålere.
Eget skap i bygg B med automatsikringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Byggegrunn Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Oppbygging vedrørende opplekting og undertak er ikke kontrollert på Vangshylla 180 A og C. (Se info. fra takkonstruksjon over Vangshylla 180 B).
Overgangsbeslag mellom yttervegg på bygningen og tekking for bygg B, virker og være utformet som en renne med avrenning ned i takrenne. Viktig at denne er åpen til enhver tid,
samt at løsning ned i renne er tett slik at ikke vann kan renne inn i vegg.
Videre er det en noe uheldig sammenkobling ihht. takoverbygg til uteområde, det er etablert et møne der hvor deler er med skrå/fall inn mot yttervegg.
Ikke mulig og kontrollere fra bakkenivå, anbefales nærmere kontrollert.
Ujevnheter i takflate og møne.
Bulker i takplater og noe ufagmessig kapping av plater med misfarging.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Alder på 58 og 90 år er oppnådd.
Ihht. dette kan ikke skjulte skader utelukkes.
Piggmålinger i synlig bunnsvill fra krypkjeller viser 19,5 %.

Ikke krysslektet bak kledning, redusert lufting.
Soltørket og oppsprukket kledning, trenger vedlikehold.
Økende påkjenning i tverrskjøter, også dels løs med vikende retninger.
Spiker trenger ut av kledning.
Lite omlegg mellom på og underbord registrert, dette har medført i åpninger mellom kledningsbord.
Liten avstand mellom kledning og terreng ved øvre side mot Vangshylla 180 B, dette kan føre til fukt i underkant kledning.
Registrert noe råte i nedre del av kledning mot baksiden av Vangshylla 180 B.
Økende påkjenning på kledning i gavler.
Ingen kledning/ overgang på vegg under veranda, blottlagt vindsperre.
Ikke lagt inn blikk over vinduer på bygg B mot baksiden.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ved eventuelt ønske om etterisolering, må det sørges for god lufting for å unngå kondens.
En del fuktmerker, tørt ved befaring. Kan med fordel holdes under oppsikt.
Deler av skråhimling er isolert og pålagt plater.
Registrert manglende etablering av lufting mellom isolering og undertak som medfører økt fare for kondens, videre er spotter etablert i denne delen av type halogen.
Ved bruk av halogenspotter i himling mot yttertak er det viktig at er godt isolert over spottene, og godt klemt fuktsperre. Uten dette kan det oppstå kondens med påfølgende
fuktskader.
Tidligere innredet rom ut mot hver gavl, ikke sluttført/ dels revet. Ikke sluttført ved trapp inn til kvisten.
Grunnet høyde opp og ingen stige er ikke områder i mønet kontrollert.

Vangshylla 180 B:
Manglende lufting langs raft, dette kan medføre kondensproblemer og isdannelser langs raft.
Lang cc- avstand mellom sperrer, ikke beregnet for tyngre last.
Undertaksplater har løsnet flere steder, disse henger ned med blottlagt taktekking. Øker faren vesentlig for kondens og lekkasjer. Fuktmerker, tørt ved befaring.
Spor etter mus.
Sentral til avtrekk plassert på kvist, denne er løs og skjevmontert.

Taket er trukket ut fra stue, danner et overbygg. Flere skader i undertaket for dette området også.
Overbygget er en sperrekonstruksjon med mønedrager, sperrer anlagt mot yttervegg og en murt ringmur av leca med trevegg over. Råte i trevegg ned mot mur.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Enkelte vinduer fra 2004 med økende slitasjer og malingsavskallinger. Videre er sprosser påkjente med etablering av råte.
Løs pakning på et vindu i 2. etasje.
Ved enkelt funksjonstest av tilfeldige vinduer ble det registrert at enkelte vinduer tar i karm og er trege.
Sprekk i glass i et vindu med enkelt glass.
Noen vindusåpninger i kjeller er murt igjen.

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er avvik:

Ikke innvendig sluttført.
Ved fuktsøk rundt vinduet ble det ikke registrert forhøyde verdier ved befaringen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Noe bruksslitasje på dører, med hakk og sår.
Utett dør til leilighet i 2. etasje.
Økende slitasjer på dør til kjeller.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe slitasjer, skjeve rekkverk.
En del fuktmerker på spaltehimling for takoverbygget.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk.
I all hovedsak fra 1989 i Vangshylla 180 B.
Økende slitasje i kjeller med eldre overflater. Stedvis åpen konstruksjon med blottlagt isolasjon.
Noe topping i laminatgulv/skjøter.
Knirk i gulv.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Vanskelig tilkomst til sotluke i kjeller.
Sotluke plassert over ildsted i kjeller.
Skjevmurt pipe på kvist, en del beksot.
Ikke forskriftsmessig tettet røykrør på kvisten.
Kort avstand mellom trevegg og ovn i 2. etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Saltutslag og avskallinger på vegger.
Utsalg ved fuktsøk på alle vegger.
Utslag ved fuktsøk på alle gulv, saltutslag og avskallinger.
Riss/ sprekk i gulv.
Da dette bygget ble oppført var det ikke normalt med fuktsikring under gulvstøp, jordfukt vil
derfor trenge opp.
Skjevheter og ujevnheter i gulv.
Piggmålinger i trevirke med kontakt mot vegger og gulv viser over 30 %, fuktig trevirke. Råte i dørterskler.
Piggmålinger i himlinger mot 1. etasje viser 19 %, fuktighet i trevirke. Videre er det registrert etablering av mindre råte i stedvise områder med oppløsning av trevirke med meldannelser, tegn på skadedyr.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i bunnsvill for yttervegg målt til 27 %.
Denne er synlig langs grunnmuren mot Skarnsundet, ikke isolert i nedre del.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).
Trevirke med sopp og råteskader er registrert liggende på terreng i krypkjelleren.
Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet. Type sopp er ikke undersøkt.
Mangelfull utlufting av krypkjeller, generelt fuktig miljø.
Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert.
Ikke utlagt plast på grunn.
Skader i riberdekke, avskalling av treullsementplater og underdekningen. Blottlagt armering med rustdannelser.
Kryp/blindkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Rekkverkshøyde på trapp til kvist er 90 cm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

En del bruksslitasje på innerdører.
Påkjente kjellerdører med råte.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Forventet levetid på våtromsplater ihht. levetidstabell er 10-20 år, dette alt etter bruken og brukerfrekvensen.
Åpent inn i vegg ved avløp fra servant.
Våtromsplater er satt direkte ned på gulvflis, ikke godkjent løsning. Videre stilles der usikkerhet vedrørende oppbrett og utførelse på tettesjiktet.
Stedvis skader i nedre del av veggplater.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Mangelfullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom. Laveste punkt er målt ca. midt på gulvet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Trolig sluk under kabinett.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Fuktskadet innredning.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Våtromsplater er satt direkte ned på flis, ikke godkjent løsning. Videre stilles det usikkerhet til overgang/ tettesjikt.
Stedvis mye silikon i overgangen, videre er det enkelte skader i nedre del av veggplater.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Mangelfullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin og oppvaskskrog, samt i bunnplate i oppvaskskrog.
Skader/ svelling i noen fronter. Også folieslipp på noen fronter.
Noe løst blandebatteri.
Normale brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk.

Kjøkken > Vangshylla 180 B > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Normale brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.
Noe hakk og sår, skader i bunnplate til oppvaskbenk og i front til denne.
Økende slitasjer på parkettgulv, knirk i gulvet.
Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, med påfølgende fare for svelling av benkeplata.
Eldre vann og avløp- se eget punkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Vangshylla 180 B > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Kjølerom betraktes generelt som en risikokonstruksjon. Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.
Ved plassbygde kjølerom anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon.
Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.
Noe misfarging på panel ble registrert, piggmålinger viser 18 % i panel.
Utslag ved fuktsøk på gulv.

Spesialrom > Vangshylla 180 B > Wc > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Sig i gulv, glippe mellom gulvlister.
Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk.
Aldrende vann og avløp- se eget punkt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Gjelder eldre vannrør.

Det mangler merking av rør inn på fordelerstokker i fordelerskap for rør i rør.
Ingen sprutdeksel i fordelerskapet.
Vann av antatt kondens på gulv og på rør ved hovedinntak.
Ikke isolert vannrør i kjeller, varme på vinterstid er påkrevd.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Enkelte eldre avløpsrør i gulv i kjeller.
Avløp fra 1989 i bygg B.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Forventet levetid er 15-20 år.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon.
Symptomer på sviktende/mangelfull funksjon på drenering. Dette i form av saltutslag, avskallinger og forhøyede verdier ved fuktsøk med kapasitiv fuktindikator.
Forholdet kan også være sammenfallende med kapillæroppsug fra grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Mindre trykkfall ved tapping to steder samtidig.
Trykkfall kan være en indikasjon på redusert kapasitet på vanngjennomføring i rørene.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggår	Kommentar
1933	Butikkbygg opprinnelig fra 1933, tilbygd i ca. 1965. Endret til leilighet i 1. etasje ca. 2004. Tilbygg endret til boligformål i ca. 1989. Opplysninger er gitt av selgere, ikke nærmere kontrollert.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med profilerte takplater på Vangshylla 180 A og C, opplyst lagt i ca. 2004.
Profilerte takplater, opplyst fra 1989 på Vangshylla 180 B.
Vindskier av tre, med og uten beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Oppbygging vedrørende opplekting og undertak er ikke kontrollert på Vangshylla 180 A og C. (Se info. fra takkonstruksjon over Vangshylla 180 B).
Overgangsbeslag mellom yttervegg på bygningen og tekking for bygg B, virker og være utformet som en renne med avrenning ned i takrenne.
Viktig at denne er åpen til enhver tid,
samt at løsning ned i renne er tett slik at ikke vann kan renne inn i vegg.
Videre er det en noe uheldig sammenkobling ihht. takoverbygg til uteområde, det er etablert et møne der hvor deler er med skrå/fall inn mot yttervegg.
Ikke mulig og kontrollere fra bakkenivå, anbefales nærmere kontrollert.
Ujevnheter i takflate og møne.
Bulker i takplater og noe ufagmessig kapping av plater med misfarging.

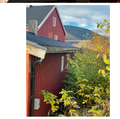
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og utbedringer/tiltak ihht. registreringer.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål fra da tekking ble lagt.
Heldekkende pipebeslag over tak.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Alder på 33 år for Vangshylla 180 B.
Renne for denne delen leder inn i yttervegg for Vangshylla 180 A og C, viktig at denne er tett slik at ikke vann leder inn i vegg over vinduet.
Ved taknedløp med utkast til terreng, er det viktig å sørge for at vannet bli ledet bort fra bygningen, for å unngå at det blir stående store mengder vann langs vegger.
Dette er ikke oppretthollt.
Misfarging.
Nedheng med mottfall på renne mot bygg B- Utbedring må påregnes.
Fotbeslag på Bygg A og C viker noe opp fra tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontroll, vedlikehold og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret.
På den tiden da Vangshylla 180 A og Cble oppført ble plankvegger mye benyttet.
Trolig bindingsverkskonstruksjon på Vangshylla 180 B.

Bygningene er utvendig kledd med stående trekledning, opplyst fra ca.1989 og 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Alder på 58 og 90 år er oppnådd.
Ihht. dette kan ikke skjulte skader utelukkes. Piggmålinger i synlig bunnsvill fra krypkjeller viser 19,5 %.

Ikke kryssslektet bak kledning, redusert lufting.
Soltørket og oppsprukket kledning, trenger vedlikehold.
Økende pakjønning i tverrskjæter, også dels løs med vikende retninger.
Spiker trenger ut av kledning.
Lite omlegg mellom på og underbord registrert, dette har medført i åpninger mellom kledningsbord.
Liten avstand mellom kledning og terreng ved øvre side mot Vangshylla 180 B, dette kan føre til fukt i underkant kledning.
Registrert noe råte i nedre del av kledning mot baksiden av Vangshylla 180 B.
Økende pakjønning på kledning i gavler.
Ingen kledning/ overgang på vegg under veranda, blottlagt vindsperre.
Ikke lagt inn bilkk over vinduer på bygg B mot baksiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer ihht. registrerte forhold.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Tilstandsrapport

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer som er anlagt ned på yttervegger og drager med skråstøtter.
Undertak av bord.
Adkomst til kaldloft via trapp fra 2. etasje.
Uttagt gulv og gode lagringsmuligheter, ikke oppmålt areal for denne delen.

Vangshylla 180 B:
Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer.
Undertak av Ranitt.
Adkomst via en luke med stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved eventuelt ønske om etterisolering, må det sørges for god lufting for å unngå kondens.
En del fuktmerker, tørt ved befaring. Kan med fordel holdes under oppsikt.
Deler av skråhimling er isolert og pålagt plater. Registrert manglende etablering av lufting mellom isolering og undertak som medfører økt fare for kondens, videre er spotter etablert i denne delen av type halogen.
Ved bruk av halogenspotter i himling mot yttertak er det viktig at er godt isolert over spottene, og godt klemt fuktsperre. Uten dette kan det oppstå kondens med påfølgende fuktskader.
Tidligere innvedet rom ut mot hver gavl, ikke sluttført/ dels revet. Ikke sluttført ved trapp inn til kvisten.
Grunnet høyde opp og ingen stige er ikke områder i mønet kontrollert.

Vangshylla 180 B:
Manglende lufting langs raft, dette kan medføre kondensproblemer og isdanneliser langs raft.
Lang cc- avstand mellom sperrer, ikke beregnet for tyngre last.
Undertaksplater har løsnet flere steder, disse henger ned med blottlagt taktekking. Øker faren vesentlig for kondens og lekkasjer. Fuktmerker, tørt ved befaring.
Spor etter mus.
Sentral til avtrekk plassert på kvist, denne er løs og skjevmontert.

Taket er trukket ut fra stue, danner et overbygg. Flere skader i undertaket for dette området også.
Overbygget er en sperrekonstruksjon med mønedrager, sperrer anlagt mot yttervegg og en murt ringmur av leca med trevegg over. Råte i trevegg ned mot mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontroll av konstruksjoner med utbedringer av undertak etc. må påregnes.

Vinduer

TG 2

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2- lags isolerglass stemplet 2004 i Vangshylla 180 A og C.
Vinduer fra 1986-1988 og 1989 i bygg B.
Utvendige sprosserammer.
Noen eldre isolerglasvinduer i kjeller, samt to vinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer fra 2004 med økende siltasjer og malingsavskallinger.
Videre er sprosser påkjente med etablering av råte.
Løs pakning på et vindu i 2. etasje.
Ved enkelt funksjonstest av tilfeldige vinduer ble det registrert at enkelte vinduer tar i karm og er trege.
Sprekk i glass i et vindu med enkelt glass.
Noen vindusåpninger i kjeller er murt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.

Vinduer - 2

TG 2

Takvinduer montert på kvist i bygg A og C av type Velux.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke innvendig sluttført.
Ved fukttsøk rundt vinduet ble det ikke registrert forhøyde verdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

Dører

TG 2

Takoverbygd og utadslående ytterdør fra 2002 til 1. etasje, døren har integrert isolerglass og utenpåliggende sprosser.
Tilnærmet lik dør som leder til 2. etasje.
Eldre ytterdør til kjeller uten glass.

Utadslående ytterdør til vangshylla 180 B, med isolerglass fra 1988.
Utadslående balkongdør, med isolerglass i høy brystning fra 1987.
Tilnærmet lik dør fra soverommet.
Heve- skyvedør på stue med isolerglass stemplet 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje på dører, med hakk og sår.
Utett dør til leilighet i 2. etasje.
Økende siltasjer på dør til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan foran inngang til leilighet i 2. etasje, sammenhengende med Vangshylla 180 B.
Oppbygd med trebjelkelag med spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av tre med stående rekkverksbord.
Plassbygde trapper ned til terreng.
Enkelt takoverbygg til inngang for leilighet i 2. etasje.
Spiler lagt i front av veranda, ikke kontrollert ihht. fundamentering på hele konstruksjonen, registrert støpte fundamenter.

Terrasse med spaltegulv av terrassebord ved hovedinngang til leilighet i 1. etasje.
Rekkverk av trevirke med stående rekkverksbord.
Lite takoverbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Noe siltasjer, skjevt rekkverk.
En del fuktmerker på spaltehimling for takoverbygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Tilstandsrapport

Vangshylla 180 A og C.
Kjeller:
Gulv- Betong.
Vegger- Betong/ gråstein.
Himling- Etasjeskiller med åser og gulvbord, panel på deler i fremre del.

1. etasje:
Gulv- Laminat og flis.
Vegger- Panel, strie, malt panel og MDF- plater.
Himling- Malt panel og panel.

2. etasje:
Gulv- Laminat og flis.
Vegger- MDF- plater, malte plater og våtromsplater
Himling- Malt panel, himlingsplater og panel.

Vangshylla 180 B:
Gulv- Parkett, malt tregulv, laminat, teppegulv og flis.
Vegger- Panel, malt panel, strie og flis.
Himling- Panel, himlingsplater og malt panel.

Normalt vedlikeholdte overflater.
Opplyst fra ca. 2004 og 2008 i 1. og 2. etasje i Vangshylla 180 A og C.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk.
I all hovedsak fra 1989 i Vangshylla 180 B.
Økende slitasje i kjeller med eldre overflater. Stedvis åpen konstruksjon med blottlagt isolasjon.
Noe topping i laminatgulv/skjøter.
Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Riberdekke med tilfarergulv mot krypkjeller for Vangshylla 180 B.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1. etasje viser et avvik på 30 mm.
Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Merkbart sig i gulvet ved stålsøyle etablert for
drager mot 2. etasje, samt ved trapp.
Store deler er ikke isolert mot kjeller.
Piggmålinger i kjeller viser over 21 %.
Se bemerkninger fra kjeller/krypkjeller.
Målinger av gulv i 2. etasje viser et avvik på 30-40 mm.
Merkbart i gang.
Stedvis knirk i gulv.
Oppforet gulv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.
Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon TG 2

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted TG 2

To teglsteinspiper i Vangshylla 180 A og C.
Elementpipe i Vangshylla 180 B.
Sotluker er plassert i kjeller og i 1. etasje.
Vangshylla 180 A og C har installert en vedovn i begge etasjer, samt ovner i kjeller.
Ovn etablert i Vangshylla 180 B, peis i stue tilhørende denne delen.
Denne er plassert inne i et avgrenset område for 1. etasje til vangshylla 180 A og C.

Tilstandsrapport

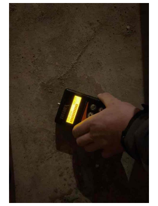
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Vanskelig tilkomst til sotluke i kjeller.
Sotluke plassert over ildsted i kjeller.
Skjevmurt pipe på kvist, en del beksot.
Ikke forskriftsmessig tettet røykrør på kvisten.
Kort avstand mellom trevegg og ovn i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tiltak må påregnes.

Rom Under Terreng TG 2

Kjeller under Vangshylla 180 A og C.
Støpte gulv.
Fritt eksponerte overflater.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Saltutslag og avskallinger på vegger.
Utsalg ved fuktsøk på alle vegger.
Utslag ved fuktsøk på alle gulv, saltutslag og avskallinger.
Riss/ sprekk i gulv.
Da dette bygget ble oppført var det ikke normalt med fuktsikring under gulvstøp, jordfukt vil
derfor trenge opp.
Skjevheter og ujevnheter i gulv.
Piggmålinger i trevirke med kontakt mot vegger og gulv viser over 30 %, fuktig trevirke. Råte i dørterskler.
Piggmålinger i himlinger mot 1. etasje viser 19 %, fuktighet i trevirke.
Videre er det registrert etablering av mindre råte i stedvise områder med oppløsning av trevirke med meldannelser, tegn på skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

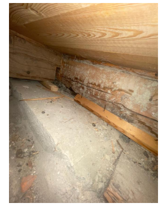
Fortløpende tiltak mot fuktighet.

Krypkjeller TG 2

Krypkjeller under bygg B med tilkomst via et hull i grunnmuren i kjelleren for Vangshylla 180 A og C.
Krypkjelleren har 1. kammer.
Riberdekke mot 1. etasje.

Trolig blindkjeller under deler, ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i bunnsvill for yttervegg målt til 27 %.
Denne er synlig langs grunnmuren mot Skarnsundet, ikke isolert i nedre del.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).
Trevirke med sopp og råteskader er registrert liggende på terreng i krypkjelleren.
Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet.
Type sopp er ikke undersøkt.
Mangelfull utlufting av krypkjeller, generelt fuktig miljø.
Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert.
Ikke utlagt plast på grunn.
Skader i riberdekke, avskalling av treullsementplater og underdekningen. Blottlagt armering
med rustdannelser.
Kryp/blindkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

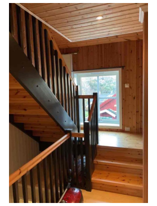
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

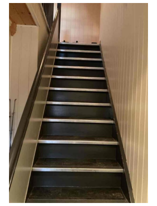
Tiltak i krypkjeller ihht. registeringer må påregnes.

Anbefales kontroll om mulig av blindkjeller, uavklart konstruksjon med skadepotensiale.
Slike kjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Innvendige trapper TG 2

Innvendig trapp mellom etasjer er en rettløpstrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn.
Inntrinn belagt med belegg, forøvrig malt trevirke.
Repostrapp opp til loft/ kvist. Lukkede stusstrinn med lakkert trinn og malte vanger.
Bratt, enkel tretrapp fra kjeller og opp til 1. etasje.





Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på trapp til kvist er 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ihht. registreringer.

Innvendige dører TG 2

Innvendige dører er i all hovedsak av profilerte furudører/ tredører.
Noen folierte lettdører.
Eldre dører i kjeller og på kvisten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En del bruksslitasje på innerdører.
Påkjente kjellerdører med råte.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet i 2. etasje er opplyst og være fra ca. 2008.
Rommet har har gulv med gulvvarme. Avslått ved befaring og ikke funksjonstestet.
Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har panel med spotter.
Innredet med et vegghengt wc, en baderomsinnredning med en heldekkende servanttopp og et
badekar med dusjvegger.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid på våtromsplater ihht. levetidstabell er 10-20 år, dette alt etter bruken og brukerfrekvensen.
Åpent inn i vegg ved avløp fra servant.
Våtromsplater er satt direkte ned på gulvflis, ikke godkjent løsning.
Videre stilles der usikkerhet vedrørende oppbrett og utførelse på tettesjiktet.
Stedvis skader i nedre del av veggplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortsatt bruk av kabinett og rask avrenning i sluk.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangelfullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom. Laveste punkt er målt ca. midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortsatt bruk av kabinett med rask avrenning i sluk.
Skal gulv få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om med riktig fall.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Trolig sluk under kabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Fuktskadet innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon TG 1

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i 2. etasje er opplyst og være fra ca. 2008.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har panel.
Innredet med opplegg for vaskemaskin, en utslagsvask og en varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Våtromsplater er satt direkte ned på flis, ikke godkjent løsning. Videre stilles det usikkerhet til overgang/ tettesjikt.
Stedvis mye silikon i overgangen, videre er det enkelte skader i nedre del av vegglister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Unngå vannsøl direkte ut på gulv.
Jevnlig kontroll.

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mangefullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom. Feil fall, en evt. vannutstrømning vil medføre avrenning inn på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Jevnlig rengjøring av sluk.
Skal gulvet få Tg 0 eller 1 må gulvet bygges om med riktig fall.

2. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

2. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

2. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

TG 1

2. ETASJE > VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold som fukt etc. ved befaringen.
Det er lagt plast i veggen bak plater, anbefales nærmere undersøkelser opp mot type veggplater og om det er godkjent med plast bak disse platene. Evt. feil kan medføre kondensering.

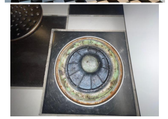
Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Badet i 1. etasje er opplyst og være fra ca. 2004.
Rommet har gulv med gulvvarme. Uisolert trebjelkelag mot kjeller.
Gulv er belagt med flis med sokkel, vegger har panel og himling har malt panel.
Innredet med et gulvmontert wc, et dusjkabinett, uttak til vaskemaskin, en baderomsinnredning
med en heldekkende servanttopp.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk under kabinett og ved vaskemaskin.



Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Uegnede materialer på vegger.
Mangefullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom. Feil fall, en evt. vannutstrømning vil medføre avrenning inn på soverom.
Sluk er plassert under kabinett og er ikke kontrollert tilstrekkelig, samme gjelder for områder under og bak dette.
Ingen synlig mansjett ved klemring, tettet med silikon i sluk ved vaskemaskin.
Registrert at kobberrør kommer opp gjennom gulvet ved sluk under kabinett, ikke god løsning og utsatt område ved vannutstrømning.
Ødelagt gulvflis inn mot vegg tilstøtende soverom.
Plassbygde kasser til vann/ avløp fra servant og vaskemaskin, opplysning inne i disse med tanke på fuktsikring vites ikke.
Krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.
Pass på å holde sluke rent til enhver tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

VANGSHYLLA 180 B > BAD

Generell

TG 3

Badet er opplyst og være fra 1989.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har himlingsplater.
Innredet med et gulvmontert wc, et badekar og en baderomsinnredning med en heldekkende
servanttopp.
Avtrekk, ingen tilluft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ujevn flislegging over dør.
Sprekk i fils til kasse ved gulv.
Langsgående sprekk over flere fliser på gulv.
Mangefullt fall på gulv mot sluk, manglende overrenningshøyde til tilstøtende rom.
Sluk er plassert under badekaret og er ikke kontrollert, samme gjelder for områder under og bak dette.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

VANGSHYLLA 180 B > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

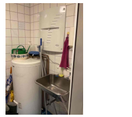
Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

VANGSHYLLA 180 B > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerommet er opplyst og være fra 1989.
Rommet har gulv med gulvvarme. Avslått ved befaring og ikke funksjonstestet.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har himlingsplater.
Innredet med opplegg for vaskemaskin, en utslagsvask, dusjkabinett og en varmtvannsbereder.
Avtrekk, ingen tilluft
Plastsluk i gulv.



Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Ingen synlig mansjett eller membran i sluk.
Lite fall på gulv mot sluk.
Sprekk i gulvflis ved sluk.
Bom i gulvflis ved dør.
Foliesliipp/ skader i himlingsplater.
Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

VANGSHYLLA 180 B > VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken i 1. etasje er fra ca. 2004.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag i stål.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap.
Integrert komfyrtopp og stekeovn.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin og oppvaskskrog, samt i bunnplate i oppvaskskrog.
Skader/ svelling i noen fronter. Også foliesliipp på noen fronter.
Noe løst blandebatteri.
Normale bruksilitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vedlikehold.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

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

VANGSHYLLA 180 B > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet er opplyst og være fra 1989.
Fils på vegg over benker.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Laminat benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag i stål.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert komfyrtopp og stekeovn.
Kjølerom i tilknytning til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Normale bruksilitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.
Noe hakk og slr, skader i bunnplate til oppvaskbenk og i front til denne.
Ødende siitasjer på parkettgulv, knirk i gulvet.
Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, med påfølgende fare for svelling av benkeplata.
Eldre vann og avløp- se eget punkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vedlikehold.

VANGSHYLLA 180 B > KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

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

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i 2. etasje er opplyst og være fra ca. 2008.
Fils på vegg over benker.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Heltre benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag i stål.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap.
Integrert komfyrtopp og stekeovn.

Noe bruksilitasjer som må kunne påregnes etter bruk over noe tid.
Ødende siitasje på benkeplater. Løpende vedlikehold må påregnes.
Vindu lavere enn benkeplate, ikke tildekket bakside på underskap mot vinduet.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

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

SPESIALROM

Tilstandsrapport

VANGSHYLLA 180 B > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon TG 2

Plassbygd kjølerom fra 1989 med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling.
Kjøleaggregat plassert i vegg, aggregat er skiftet i 2021.
Innredet med en prefabrikkert kjøleromsdør som er opplyst skiftet i 2022 på magnetlister og plassbygde hyller i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjølerom betraktes generelt som en risikokonstruksjon. Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.
Ved plassbygde kjølerom anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon.
Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.
Noe misfarging på panel ble registrert, piggmålinger viser 18 % i panel.
Utslag ved fuktsøk på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll, tiltak om nødvendig.

VANGSHYLLA 180 B > WC

Overflater og konstruksjon TG 2

Toalettrommet er opplyst og være fra 1989.
Innredet med et gulvmontert wc og en enkel håndvask.
Varmeovn på vegg.
Rommet ventileres via avtrekk i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sig i gulv, glippe mellom gulvlister.
Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk.
Aldrende vann og avløp- se eget punkt.

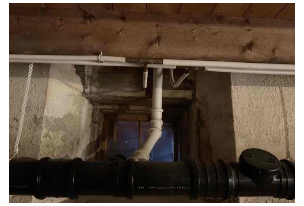
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og etablere tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Synlig del av vanninntak i kjeller i Vangshylla 180 A og C, synlige innvendige vannrør av kobber og stål.
Innvendige vannrør av typen rør i rør system med fordelerskap plassert i bad i 2. etasje.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket i kjeller.



Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Gjelder eldre vannrør.

Det mangler merking av rør inn på fordelerstokker i fordelerskap for rør i rør.
Ingen sprutdeksel i fordelerskapet.
Vann av antatt kondens på gulv og på rør ved hovedinntak.
Ikke isolert vannrør i kjeller, varme på vinterstid er påkrevd.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Merking av rør/kontroll.

Avløpsrør TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Enkelte eldre avløpsrør i gulv i kjeller.
Avløp fra 1989 i bygg B.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral TG 2

Luft til luft varmepumpe på stue i Vangshylla 180 B.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 er plassert i kjeller.
Bereder på vaskerom i leilighet i 2. etasje, samt på vaskerom i Vangshylla 180 B.
Bereder i 2. etasje er på 198 liter og produsert i 2007.
Bereder i Bygg B er på 194 og fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll.

Elektrisk anlegg TG 3

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert i kjeller og fordelingsskap/ tavle i hver leilighet.
Skap/ tavler inneholder automatsikringer og måler/ seriemålere.
Eget skap i bygg B med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
3. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei

Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

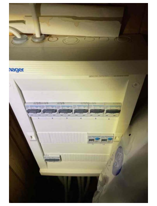
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Uoversiktlig kursfortegnelse i kjeller.
Løs luke til skap i kott i 1. etasje.
Noe aldrende opplegg, ikke sluttført på kvist med åpne ledninger og trekkrør.
Noen løse dimmere/ brytere.
Løse ledninger i kjeller, en åpen ledning.

Ingen dokumentasjon foreligger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn TG IU

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering TG 2

Evt. drenering antas og være fra byggeåret/eldre dato.
Opplyst skiftet på gårdsiden mot Vangshylla 180 A og C i ca. 2004.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

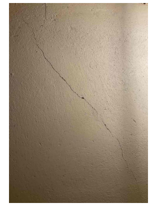
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon.
Symptomer på sviktende/mangelfull funksjon på drenering. Dette i form av saltutslag, avskallinger og forhøyede verdier ved fuktsøk med kapasitiv fuktindikator.
Forholdet kan også være sammenfallende med kapillæroppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter TG 2

Grunnmur av betong med gråstein i Vangshylla 180 A og C, ringmur av sementstein i Vangshylla 180 B.
Trolig støpte fundamenter, eller ned på stedlige masser.



Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlige observasjoner med tiltak om nødvendig.

Terrengforhold TG 3

Tilstandsrapport

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Mindre trykkfall ved tapping to steder samtidig. Trykkfall kan være en indikasjon på redusert kapasitet på vanngjennomføring i rørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Septiktank TG IU

Opplyst felles anlegg/ septiktank for Vangshylla 180 A-B- C og fritidsenteret/ hytter/ eiendommer i området.

Felles anlegg, tank opplyst plassert nede ved fritidssenteret.
TGIU grunnet felles anlegg og ikke tilstrekkelig kontrollert.
For videre info. kontakt selger.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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 måbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være komplisterte. 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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Vangshylla 180 B	128	122	6	Bad , Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Stue 2, Vindfang , Wc	Bod, Kjølerom
1. etasje	127	117	10	Stue , Kjøkken , Soverom , Bad	Kott
2. etasje	127	127	0	Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bad	
Kjeller	111	0	111		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5
Sum	493	366	127		

Kommentar

Kjeller:
Gråkjeller, bar i fremre del.
Himlingshøyde ned mot 1. 95 meter.

1. etasje:
Peisestue tilhørende Vangshylla 180 B på 18 m2 er inkludert i 1. etasje til Vangshylla 180 A. (Ligger i denne delen av bygningen).
Bod i bygg B har tidligere vært en badstue, ovn demontert og brukes som en bod. Full-lagret ved befaring og ikke besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnmeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montasje av snøfangere

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2023	Stian Hallan Iversen	Takstmann
	Olav Næss	Kunde
14.11.2023	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Olav Næss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5053 INDERØY	37	3		0	1294.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vangshylla 180 A

Hjemmelshaver
Næss Aud Ellinor, Næss Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Vangshylla i Inderøy, nede ved det gamle ferjeleiet i Skarnsundet.
Ca. 13-15 km. til Straumen sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse, sjøen og bygder.

Bebyggelsen

På eiendommen ligger en bygning i to etasjer pluss en kjeller og kvist, tidligere butikk i 1. etasje.
(Vangshylla 180 A og C).
To utleieenheter i denne delen.
Opplyst tilbygd i ca. 1965, da som lager. Endret til boligformål i 1989. (Vangshylla 180 B).
Denne delen er på en etasje, med krypkjeller under deler av bygget og blindkjeller på resterende.

Hovedinngang i 1. etasje til begge leilighetene i Vangshylla 180 A og C.
Bilnngang til kjeller.
Inngang fra veranda til Vangshylla 180 B.
Utgang til veranda fra stue i 1. etasje, samt fra soverom i 1. etasje fra denne delen.
Balkongdør også fra stue til et takoverbygd område på bakside av bygget.

Ved boligen ligger en garasje, med verkstedplass.
Hems over garasje med egen inngang i gavl.
Garasjens bruksareal i grunnflate er på 89 m2.

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2023		Innhentet	0	Nei
Tegninger	16.10.2020	Ikke mottatt oppdaterte tegninger.	Innhentet	0	Nei
Infoland.no	14.11.2022	Bygninger/garasje er plassert helt på eller dels over tomtegrense.	Innhentet	0	Nei
Eier	02.11.2022		Ingen	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.11.2023	Iht. gitte opplysninger i egenerklæring.	Eksisterer ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (*vårrom*)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Vangshylla 180 A, 7670 INDERØY
Gnr 37 - Bnr 3
5053 INDERØY

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjærere: Zoologiske eller biologiske skadegjærere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr:

• Fuktsalt: Overflatesalt med egnet sakeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materialer eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstatende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i opoforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller lang opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EU6587

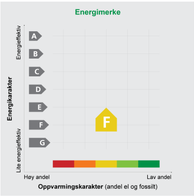
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.taksitklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vangshylla 180 A- B
Postnr	7670
Sted	Inderøy
Leilighetsnr.	
Gnr.	37
Bnr.	3
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknrr.	A2020-1164548
Dato	14.08.2020
Innmeldt av	Stian Iversen



Energiattesten er bekreftet og offisielt. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en opp-varmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings-karakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene,
se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak.
Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1933
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	493
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt — Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vangshylla 180 A- B	Gnr: 37
Postnr/Sted: 7670 Inderøy	Bnr: 3
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 14.08.2020 08:04:44	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1164548	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Stian Iversen	

Generell informasjon

På eiendommen ligger en bygning i to etasjer pluss en kjeller og kvist, tidligere butikk i 1. etasje. (Vangshylla 180 A).
To utleieenheter i denne delen.
Opplyst tilbygd i ca. 1965, da som lager. Endret til boligformål i 1989. (Vangshylla 180 B).
Denne delen er på en etasje, med krypkjeller under deler av bygget og blindkjeller på resterende.
Beregnet som et bygg i denne rapporten, årstall er opplyst av selgere.

Matrikkelrapport **MAT0011** Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5053 - INDERØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.10.2020 kl. 08:45
Gårdsnummer:	37	Produsert av:	Jarle Rennan
Bruksnummer:	3	Attestert av:	Inderøy kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SJØVOLD
Etableringsdato:	09.12.1915
Skyld:	0,2
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 37 / 3	1 294,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		281253	NÆSS AUD ELLINOR		VANGSHYLLA 180 B 7670 INDERØY	1 / 2
Hjemmelshaver		040150	NÆSS OLAV		VANGSHYLLA 180 B 7670 INDERØY	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7080855	602916		1 294,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	11.04.2018	smatmynd	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5053 - 37/3 1756 - 37/3		
Omnummerering v/kommuneendring	30.12.2011			smatmynd	30.12.2011
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	1756 - 37/3 1729 - 37/3		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kartforretning	21.11.1996				
Kartforretning	M46-96	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1729 - 37/3	1 296,2	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.03.1989				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1729 - 37/3	-335	
		Mottaker	1729 - 37/65	335	
Skylddeling	09.12.1915				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1729 - 37/1	-888	
		Mottaker	1729 - 37/3	888	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vangshylla	3025	180A EUREF89 UTM Sone 32 7080866	602912	Grunnkrets: 0305 ROTVOLD Valgkrets: 3 UTØY Kirkesogn: 09150701 Inderøy Postnr.område: 7670 INDERØY Tettsted:	Nei
Vegadresse	Vangshylla	3025	180B EUREF89 UTM Sone 32 7080866	602930	Grunnkrets: 0305 ROTVOLD Valgkrets: 3 UTØY Kirkesogn: 09150701 Inderøy Postnr.område: 7670 INDERØY Tettsted:	Nei
Vegadresse	Vangshylla	3025	180C EUREF89 UTM Sone 32 7080867	602905	Grunnkrets: 0305 ROTVOLD Valgkrets: 3 UTØY Kirkesogn: 09150701 Inderøy Postnr.område: 7670 INDERØY Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 186 220 579
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7080866 Øst: 602928
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	280	Ant. boliger:	3	Datoer	
Bruksareal bolig:	378	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	378			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	411	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	411				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	125	0	125	135	0	135	0	0
H01	3	253	0	253	276	0	276	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3025 Vangshylla 180 A	H0101	Bolig	139	4	Kjøkken	1	1	37/3
3025 Vangshylla 180 B	H0101	Bolig	147	4	Kjøkken	1	1	37/3
3025 Vangshylla 180 C	H0101	Bolig	71	2	Kjøkken	1	1	37/3

Bygningsnr: 300 339 329
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7080848 Øst: 602926
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	96	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	04.05.2012
Bruksareal annet:	92	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.05.2012
Bruksareal totalt:	92	Avløp:		Tatt i bruk:	17.07.2017
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	96			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	96				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	92	92	0	96	96	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	37/3

Kontaktpersoner

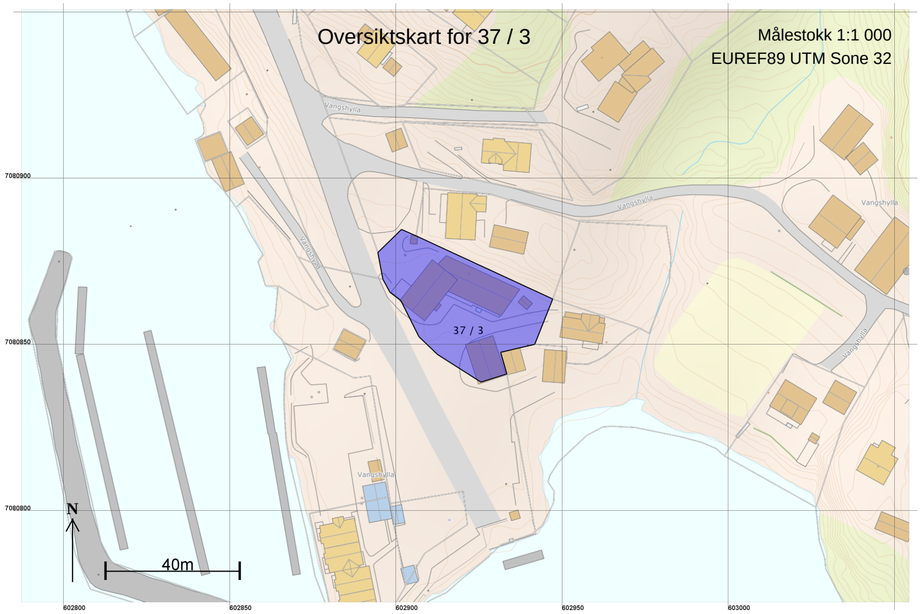
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	170478	NÆSS TRYGVE	H0101	FURULIA 14 3076 SANDE I VESTFOLD

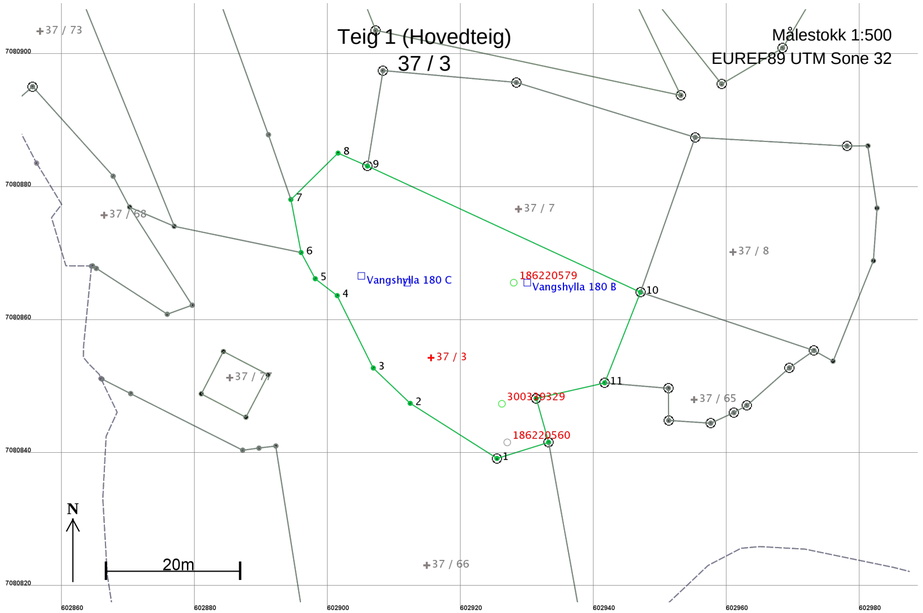
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	186 220 560	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7080842 Øst: 602927	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	04.05.2012
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			Bygning revet/brent:	01.01.2013
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	37/3





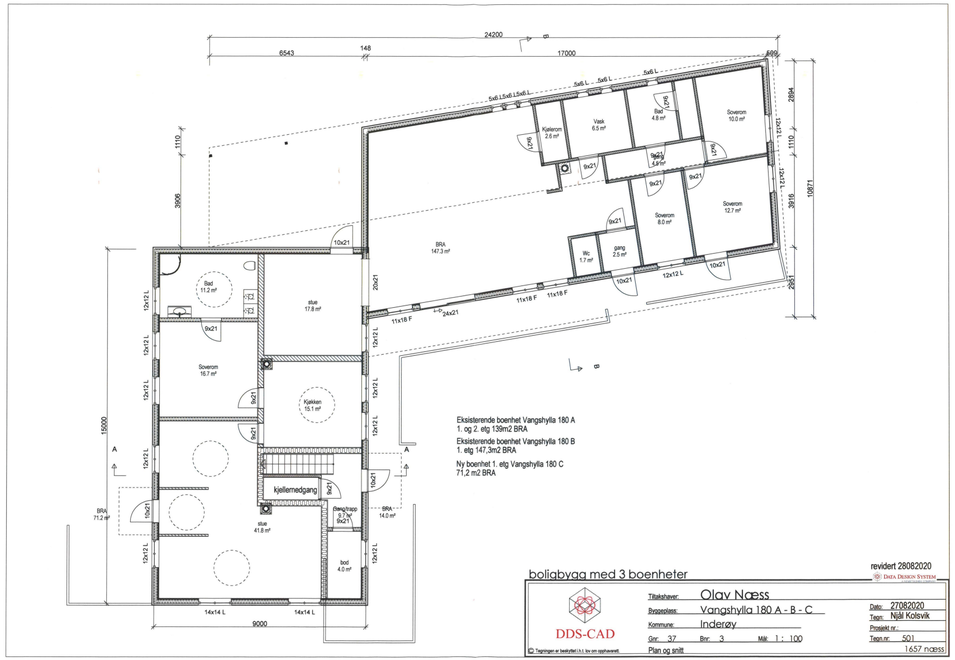
Areal og koordinater

Areal: 1 294,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7080855 **Øst:** 602916

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7080839,57	602925,47	Ikke spesifisert 15,45	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	7080847,85	602912,43	Ikke spesifisert 7,68	Ukjent Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	7080853,16	602906,88	Ikke spesifisert 12,16	Ukjent Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	7080864,04	602901,46	Mur 4,16	Murhjørne Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	7080866,58	602898,16	Mur 4,47	Murhjørne Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	7080870,51	602896,03	Mur 8,12	Murhjørne Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
7	7080878,48	602894,49	Ikke spesifisert 9,96	Ukjent Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
8	7080885,46	602901,59	Ikke spesifisert 4,82	Ukjent Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
9	7080883,52	602906,00	Ikke spesifisert 45,22	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
10	7080864,56	602947,05	Ikke spesifisert 14,66	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
11	7080850,93	602941,66	Ikke spesifisert 10,57	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
12	7080848,57	602931,36	Ikke spesifisert 6,84	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
13	7080841,99	602933,23	Ikke spesifisert 8,13	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	



boligbygg med 3 boenheter

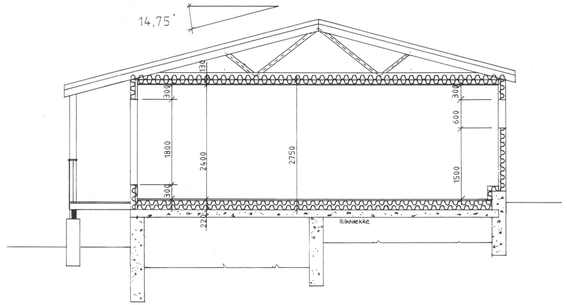
revidert 28082020

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

© Tegninger er bedriftet i Ø.L. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	Olav Næss	Dato:	27082020
Byggeplass:	Vangshylla 180 A - B - C	Tegn:	Nål Kolsvik
Kommune:	Inderøy	Prosjekt nr.:	
Gnr: 37	Bnr: 3	Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 501
Plan og snitt			1657 næss

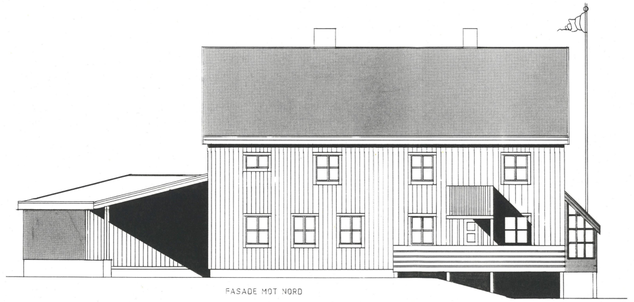


GODKJENT.
jfr. tillatelse dat. 25.01.89
BYGNINGSSJEFEN I INDERØY

REV. 10.11.88 RSM

ARKITEKTKONTORET ARK 1 AS
BOLVEGEN 19 7700 STEINKJER 077 68046 85983

SNITT	MÅL 1:50	DATO 05.10.88	KV
Sjøvold	PROSJEKT NR 8831	TEGNING NR 23	



FASADE MOT NORD

GODKJENT.
jfr. tillatelse dat. 25.01.89
BYGNINGSSJEFEN I INDERØY

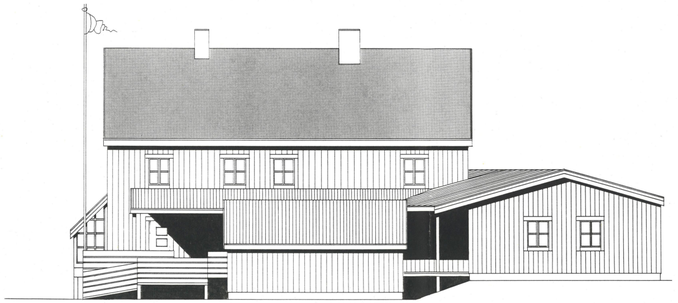
REV. 14.12.88 rm
Rev. 6.6.88 rm

ARKITEKTKONTORET ARK 1 AS BONVEGEN 13 7700 STEINKJER 077 65048 65953	FASADE	MÅL 1:100	DATO 20.07.88
	Sjøvold	PROSJEKT NR 8831	TEGNING NR 13

FASADE MOT ØST

GODKJENT.
jfr. tillatelse dat. 25.01.89
BYGNINGSSJEFEN I INDERØY

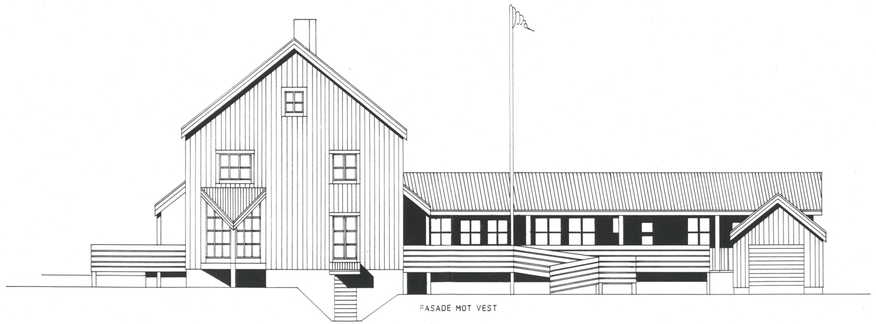
ARKITEKTKONTORET ARK 1 AS BONVEGEN 13 7700 STEINKJER 077 65048 65953	FASADE MOT ØST	MÅL 1:100	DATO 10.11.88
	Sjøvold	PROSJEKT NR 8831	TEGNING NR 16



FASADE MOT SØR

...ENT.
...sedat. 25.01.89
...NGSSJEFEN I INDERØY

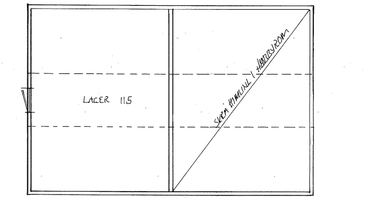
ARKITEKTKONTORET ARK 1 AS BOKKVEGEN 13 7700 STEINKJER TLF 076 14004 FAX 076 14004	FASADE MOT SØR	MÅL 1:100	DATO 10.11.88
	Sjøvold	PROSJEKT NR 8831	TEGNING NR 15

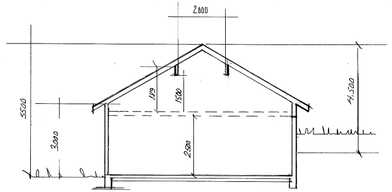


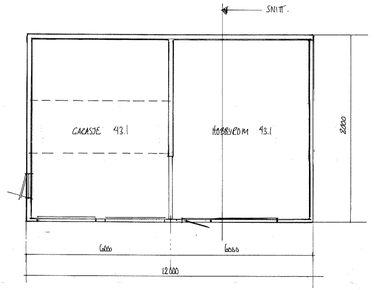
FASADE MOT VEST

...ENT.
...sedat. 25.01.89
...NGSSJEFEN I INDERØY

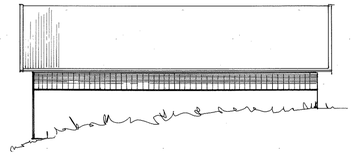
ARKITEKTKONTORET ARK 1 AS BOKKVEGEN 13 7700 STEINKJER TLF 076 14004 FAX 076 14004	FASADE MOT VEST	MÅL 1:100	DATO 10.11.88
	Sjøvold	PROSJEKT NR 8831	TEGNING NR 14

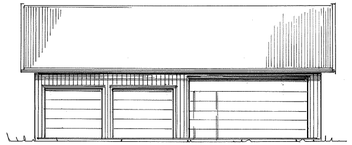


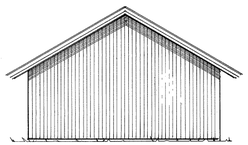




Byggkjelp fra ide til ferdighet	Kommune: Inderøy	G/B/F/nr: 37/3		Eksisterende bygg	Nybygg	Totalt:	Tomteareal/utnytting
Komplett Prosjektering as	Adresse		Antall etasjer		1+1/2		
	Skarnsundet, 7670 Inderøy		Antall bruksenheter		1		
Russervegen 6 – 7650 Verdal	Byggherre:		Bebygd areal		96,0		1294m2/ 7,4%
Tlf: 97708652 faks: 74070405	Trygve Neis		Bruksareal		98,9		
E-post:	Objekt: garasje/hobbyrom		Brutto areal				
	Plan		Målestokk: 1 :100				
	Kontroll:	Dato/sign:20032012 Njål Kolsvik					
Revidert dato:	Kontroll:	Revisjon gjelder:					







Byggkjelp fra ide til ferdighet	Kommune: Inderøy	G/B/F/nr: 37/3		Eksisterende bygg	Nybygg	Totalt:	Tomteareal/utnytting
Komplett Prosjektering as	Adresse		Antall etasjer		1+1/2		
	Skarnsundet, 7670 Inderøy		Antall bruksenheter		1		
Russervegen 6 – 7650 Verdal	Byggherre:		Bebygd areal		96,0		1294m2/ 7,4%
Tlf: 97708652 faks: 74070405	Trygve Neis		Bruksareal		98,9		
E-post:	Objekt: garasje/hobbyrom		Brutto areal				
	Fasader		Målestokk: 1 :100				
	Kontroll:	Dato/sign:20032012 Njål Kolsvik					
Revidert dato:	Kontroll:	Revisjon gjelder:					

INDERØY KOMMUNE
Teknisk etat

7670 Sakshaug

Olav Næss

7680 UTØY 09. oktober 1989

Vår ref. 01037/88/TIM Deres ref.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOMMEN GNR.0037, BNR.003.

ARBEIDSSTED :
ARBEIDETS ART : OMBYGGING BYGGETS ART : BOLIG/KIOSK

Brukstillatelsen gjelder kun for ny boligenhet.

Under befaringen er det gjort følgende merknader:

- Luftespalter ved terskel dør til våtrom og wc mangler.

- B 30-dører i branncellebegrensende vegger ikke ferdig montert.

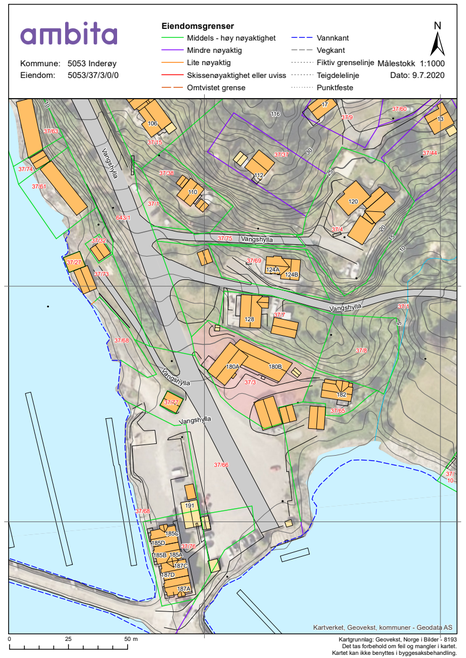
Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre/rette på ovennevnte.

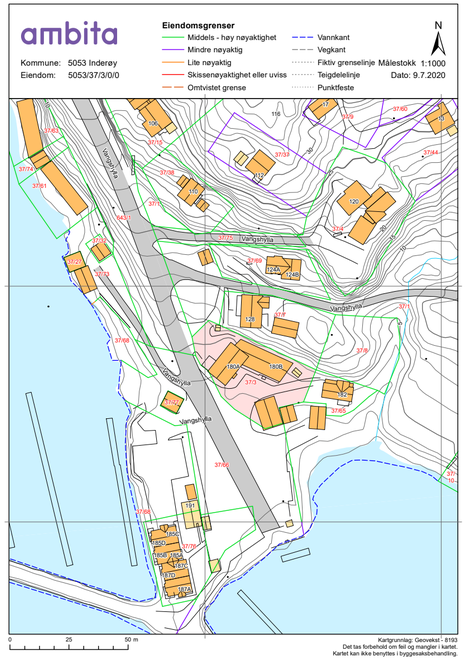
Det bes gitt beskjed hit for ny befaring når resten av bygget er ferdig til å tas i bruk.

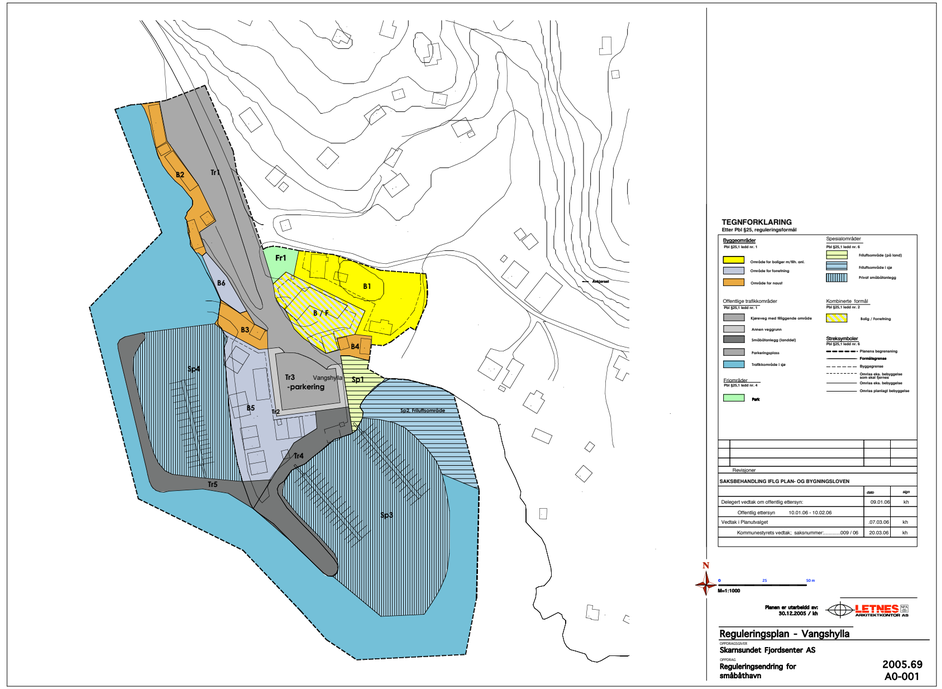
Perry Rørstad
bygningssjef

Thor-Engel Morken
avd.ing.

Kopi: Inderøy ligningskontor,her
Ansvarshavende v/Odd Roar Myhr, Moanvn. 6, 7660 VUKU.







INDERØY KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN VANGSHYLLA

Revisjon av reguleringsplan vedtatt av kommunestyret 07.05.2001
Revisjonsdato:.30.12.05

Revisjon vedtatt av kommunestyret: 20.03.2006

§ 1 Generelt
Disse bestemmelsene gjelder for området slik som det er vist på plankartet.

Området blir regulert til følgende formål:
• Byggeområde.
• Trafikkområder.
• Friområde for park.
• Spesialområde.
• Kombinert formål.

§ 2 Byggeområder

2.1. I område B1 kan det oppføres frittliggende bolighus som eneboliger, tomannsboliger eller generasjonsboliger. Tillatt utnyttelse BYA=12%.
2.2. Områdene B2 – B4 er regulert til fritidsbebyggelse, naust. Disse skal benyttes til naust, båtopptrekk og båtopplag. Nye naust skal tilpasses eksisterende naust innenfor samme område. Vindu og pipe er ikke tillatt. Tillatt tomteutnyttelse BYA=50%.
2.3. I områdene B5 og B6 kan det oppføres utleiehytter med totalt inntil 30 boenheter, samt servicebygg. Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige TU=50% for område B5 og TU=60% for B6. Ubebygde deler av områdene skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
2.4. I byggeområde B1, B5 og B6 settes maksimal mønehøyde til 9 m fra ferdig planert terreng. Bygningene på disse områdene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningmyndigheten, som kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel. Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø. Den eldre bebyggelsen fornyes på en slik måte at det ikke oppstår brudd i områdets bygningsmiljø.

§ 3 Trafikkområder

3.1. Tr1 er regulert til offentlig kjøreveg/trafikkareal med tilhørende fyllinger og skjæringer.
3.2. Område Tr2 er regulert til gangveg/fortau.
3.3. Område Tr3 er regulert til parkering.
3.4. Område Tr4 skal benyttes til småbåtanlegg, landdel. På området kan en tillate forankring av flytebrygger. Sittegrupper med bord og benker kan tillates innenfor området.
3.5. For område Tr4 kan det tillates oppført 1 mindre bygning for toalett/lager/kiosk. Bygningen skal ha saltak, og skal gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø. Ubebygde deler av området skal gis en parkmessig utforming. Maksimal størrelse på bygg settes til 40 kvm. Og maksimal mønehøyde på 6 m.
3.6. Område Tr5 skal benyttes til småbåtanlegg, landdel. På området tillates det bygd molo for skjerming av småbåthavn, og for forankring av flytebrygger. Moloen skal gies en tiltalende utførelse med plastring av steinmasser som ligger over laveste vannstand. Moloen skal være tilgjengelig som tursti og som fiskeplass fra land, samt å være åpen for almennelig ferdsel. . Sittegrupper med bord og benker samt mindre konstruksjoner så som levegger, lette overdekninger o.l er tillatt innenfor området.

§ 4 Friområder

4.1. Område Fr1 skal tjene som overgangssone og gis en parkmessig behandling.

§ 5 Spesialområder

5.1. Området Sp1 og Sp2 skal benyttes til friluftsområde.
5.2. Innenfor området Sp3 kan det bygges brygger med båtplasser som er naturlig for slike områder. Fra molo kan det etableres flytebrygger som skal fungere som bølgedemper og gjestehavn. Før tiltak som mudring innenfor område Sp3, skal det foreligge detaljert geoteknisk rapport for området med nærliggende tomter.
5.3. Område Sp4 skal benyttes til privat småbåthavn og gjestehavn. Det tillates bygd flytebrygger med landfeste både fra byggeområde B5 og fra molo i Tr5.

§ 6 Kombinasjonsområde

6.1. Innenfor område B/F kan bebyggelsen benyttes til kombinert formål som forretning/kafe og bolig. Tillatt tomteutnyttelse BYA=30%.

REGULERINGSPLAN

VANGSHYLLA, INDERØY

SKARNSUNDET FJORDSENTER AS

PLANBESKRIVELSE

SWECO

Steinkjer 26.02.2018

Innhold

1. Bakgrunn for planarbeidet ... 3
1.1. Hensikten med planen ... 3
1.2. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold ... 4
1.3. Tidligere vedtak i saken ... 4
1.4. Krav om konsekvensutredning ... 4
2. Planprosessen ... 4
2.1. Oppstartsvarsel ... 4
2.2. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram ... 4
3. Planstatus og rammer ... 4
3.1. Overordnede planer ... 4
3.2. Gjeldende reguleringsplaner ... 4
3.3. Tilgrensende planer ... 4
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold ... 5
4.1. Plannavn – beliggenhet - adkomst ... 5
4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk ... 5
4.3. Stedets karakter ... 6
4.3.1. Struktur og estetikk ... 6
4.3.2. Eksisterende bebyggelse ... 6
4.4. Landskap ... 7
4.4.1. Topografi og landskap: ... 7
4.4.2. Solforhold: ... 7
4.4.3. Estetisk og kulturell verdi: ... 7
4.5. Kulturminner og kulturmiljø ... 7
4.6. Naturverdier ... 7
4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder ... 7
4.8. Trafikkforhold ... 8
4.8.1. Kjøreadkomst: ... 8
4.8.2. Trafikkmengde: ... 8
4.8.3. Ulykkessituasjon: ... 8
4.8.4. Trafikksikkerhet for myke trafikanter: ... 8
4.8.5. Kollektivtilbud: ... 8
4.9. Barns interesser ... 8
4.10. Universell tilgjengelighet ... 8

4.11. Teknisk infrastruktur ... 8
4.11.1. Vann og avløp ... 8
4.11.2. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m. ... 8
4.12. Grunnforhold ... 8
4.13. Støyforhold ... 9
4.14. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) ... 9
5. Beskrivelse av planforslaget ... 9
5.1. Planlagt arealbruk ... 9
5.2. Reguleringsformål ... 9
5.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål ... 10
5.3.1. Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives ... 10
5.4. Bebyggelsens plassering og utforming ... 10
5.4.1. Generelt ... 10
5.4.2. Grad av utnytting ... 11
5.4.3. Antall boliger ... 11
5.5. Parkering ... 11
5.6. Tilknytning til infrastruktur ... 11
5.6.1. Vann og avløp ... 11
5.7. Trafikkløsning ... 11
5.7.1. Kjøreadkomst ... 11
5.8. Universell utforming ... 11
5.9. Kollektivtilbud ... 11
5.10. Kulturminner ... 11
6. Konsekvenser av planforslaget ... 11
6.1. Framtidig bruk ... 11
6.2. Trafiksikkerhet ... 11
6.3. Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse ... 11
6.4. Naturmangfoldloven ... 12
7. Innkomne forhåndsanmerkninger ... 12

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1. Hensikten med planen

Planen er en utvidelse av eksisterende plan, med tanke på å utvide småbåthavn i området. I tillegg skal det tilrettelegges for maritim næringsvirksomhet ved nytt småbåtanlegg.

1.2. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Skarnsundet Fjordsenter AS er forslagsstiller, og Sweco Norge AS er engasjert som plankonsulent for å utarbeide plandokumentene.

1.3. Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken. Planarbeidet ble oppstartet i 2010, men ble lagt på is i påvente av en del avklaringer.

1.4. Krav om konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning for tiltaket

2. Planprosessen

2.1. Oppstartsvarsel

Oppstart er varslet via brev til naboer og offentlige myndigheter, *datert 13. april, og det er annonsert i Trønder-Avisa 15. april 2015.*

2.2. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Saken ble gjenopptatt våren 2017 etter å ha ligget på vent siden oppstarten i 2010. Det ble ikke avholdt ny formell forhåndskonferanse, men videre framdrift ble avklart i et møte hos Inderøy kommune *9. april 2015*.

Det er ikke behov for planprogram for tiltaket.

3. Planstatus og rammer

3.1. Overordnede planer

Området er satt av til «Andre typer bebyggelse og anlegg», «Småbåthavn» og «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i gjeldende kommuneplan for Inderøy.

3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Området er ikke regulert.

3.3. Tilgrensende planer

Tilgrensende områder er heller ikke regulert.

Figur 1 – Utsnitt av kommuneplan

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1.Plannavn – beliggenhet - adkomst

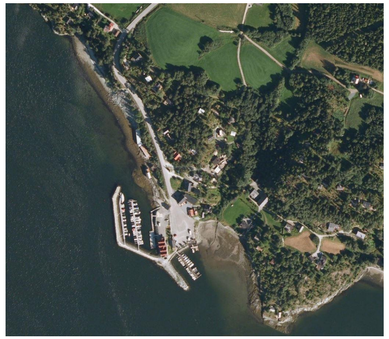
Planen har fått navnet «Vangshylla». Dette er navnet på området ved det gamle ferjeleiet.

Området har adkomst fra fylkesveg 755 via kommunal veg Vangshylla.

4.2.Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området brukes i dag til bolig, utleieleiligheter ved Skarnsundet fjordsenter, naust, småbåtanlegg med molo og tilhørende anlegg.

Området ligger i et etablert boligområde, og grenser til eneboligtomter og fritidsboliger mot nord og øst. I vest og sør er det i dag etablerte småbåtanlegg.



Figur 2 – Flyfoto som viser dagens situasjon

4.3.Stedets karakter

4.3.1. Struktur og estetikk

Området har i dag en stor variasjon i bebyggelsen. Det er utbygd over en lang tidsperiode uten noen spesiell struktur. Området kan sies å ha et maritimt preg med naust og småbåtanlegg.

Etter at ferjeleiet ble nedlagt er det bygd moloer for småbåtanlegg og moderne leiligheter med tanke på utleie i forbindelse med fiske i Skarnsundet og omkringliggende områder.

Området har ingen spesiell bygningsmessig struktur, men en variasjon som er godt egnet for denne typen samfunn.

4.3.2. Eksisterende bebyggelse

Innenfor det regulerte området er det i dag flere boliger og naust i tillegg til leilighetsbygg. Nærområdet forøvrig består av boliger og fritidsboliger som er stort sett er bygd for lenge siden, og med de tilpasninger som til enhver tid har vært aktuelle.

Figur 3 Sikt fra molo mot utleiehytter

4.4.Landskap

4.4.1. Topografi og landskap:

Området har en helning mot sjøen, mot sør-vest.

4.4.2. Solforhold:

Området er sør-vestvendt og har sol det meste av dagen.

4.4.3. Estetisk og kulturell verdi:

Landskapet har ingen spesiell estetisk eller kulturell verdi.

4.5.Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente registrerte fornminner i området.

4.6.Naturverdier

Området har ingen spesielle naturverdier.

4.7.Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området har stor rekreasjonsverdi pr i dag, og alle nye bygninger og anlegg er etablert for å øke rekreasjonsverdien i området.

4.8.Trafikkforhold

4.8.1. Kjøreadkomst:

Kjøreadkomst er fra Fv. 755 via eksisterende kommunal veg (Vangshylla).

4.8.2. Trafikkmengde:

Vegen er blindveg ned mot sjøen og forsyner kun dette området, så trafikkbelastningen er begrenset.

4.8.3. Ulykkessituasjon:

Kjøretøy på den kommunale vegen holder lav hastighet. Avkjørsler skal tilfredsstille vegnormalenes krav til bl.a. stigning og fri sikt.

4.8.4. Trafikksikkerhet for myke trafikanter:

Området har ikke gang-/sykkelveg, men det er lite trafikk i området, og det er stort sett lite hensiktsmessig for myke trafikanter med tanke på avstander og stigningsforhold på vegen.

4.8.5. Kollektivtilbud:

Området har ingen kollektivtilbud.

4.9.Barns interesser

Det er ikke gjort spesielle tiltak for å ta spesielle hensyn med tanke på barn. Området har begrenset trafikk, både i omfang og hastighet. Sikring av barn i forhold til sjøen må ivaretas av den enkelte.

4.10. Universell tilgjengelighet

Det er ikke krav til universell tilgjengelighet i forbindelse med tiltaket.

4.11. Teknisk infrastruktur

4.11.1. Vann og avløp

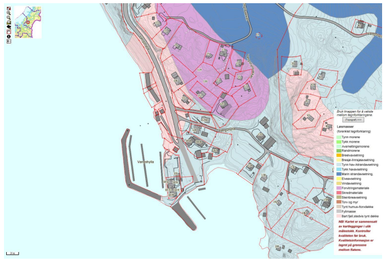
Området er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

4.11.2. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Det er ikke etablert noen form for alternativ energi i området, og det er ingen virksomhet som genererer energi som kan benyttes i form av fjernvarme.

4.12. Grunnforhold

NGUs løsmassekart viser at grunnen i området består av fjell og tynne strand-/havavsetninger, dvs. leirmasser. Under det tynne dekket med leire er det fjell. På deler av tomta er det fjell i dagen.



Figur 4 – Løsmassekart

4.13. Støyforhold

Evt. støy i området kommer fra båttrafikk i forbindelse med småbåthavn.

4.14. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er i dag svært liten risiko forbundet med det aktuelle området. Det er gode grunnforhold, området er ikke utsatt for flom eller andre vær- eller naturgitte farer.

Det er begrenset trafikk i området.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

Formålet med planen er utvidelse av småbatanlegg med tilhørende adkomst, og å legge til rette for parkering og evt. næringsbygg i forbindelse med dette.

5.2. Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

§ 12-5. Nr 1. Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Utleiehytter

Næringsbebyggelse

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Uthus/naust/badehus

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 12-5. Nr 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Annen veggrunn – grøntareal

Kai

Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 Grønnstruktur

Grønnstruktur

§12-5. Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

Friluftsformål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Småbåthavn

Friluftsområde i sjø og vassdrag

5.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.3.1. Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse: Området omfatter eksisterende boliger. Evt. nye bygninger skal tilpasses omgivelsene i utforming, materialvalg og fargebruk.

Småbåtanlegg: Området omfatter eksisterende utsettingsrampe for småbåtanlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annen veggrunn – grøntareal: Området omfatter skulder og arealer for snøopplag langs deler av Strandvegen.

Parkeringsplasser: Området skal ha samme funksjon som i gjeldende plan, offentlige parkeringsplasser. Området benyttes til parkering for småbåtanlegg, lekeplass og gjesteparkering ved leiligheter og annen bebyggelse i området. Det tillates ikke lagring og hensetting av båter og tilhengere på området.

Grønnstruktur

Friområde: Området danner en grøntstripe langs sjøen.

5.4. Bebyggelsens plassering og utforming

5.4.1. Generelt

Ny bebyggelse i området skal tilpasses omgivelsene gjennom materialbruk og fargevalg. Området skal gis et maritimt uttrykk.

Takkonstruksjon kan utformes som saltak, takvinkel skal være mellom 15 og 40 grader. Maks tillatt mønehøyde er 9,0 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.4.2. Grad av utnytting

Maksimalt tillat bebygd areal %BYA er beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

5.4.3. Antall boliger

Det tillates et bolighus pr tomt.

5.5. Parkering

Det kreves min. 1,5 parkeringsplasser for hver boenhet. Forretningsareal skal ha minst 1 parkeringsplass pr 50 m² bruksareal i forretningen.

5.6. Tilknytning til infrastruktur

5.6.1. Vann og avløp

Området tilknyttes eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett.

5.7. Trafikkløsning

5.7.1. Kjøreadkomst

Alle bygninger og anlegg i området har adkomst fra kommunal veg, delvis via private internveger.

5.8. Universell utforming

Tiltaket krever ikke universell utforming.

5.9. Kollektivtilbud

Området har ikke kollektivtilbud.

5.10. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området. Dersom man underveis skulle gjøre funn, følges vanlige prosedyrer for funn av automatisk fredete kulturminner.

6. Konsekvenser av planforslaget

6.1. Framtidig bruk

Området vil ha de samme funksjoner som i dag. Eneste endring er at småbåtanlegg i sør flyttes innenfor ny molo i nord-vest.

6.2. Trafikksikkerhet

En utvidelse av småbåtanlegg kan medføre noe mer trafikk, ellers vil situasjonen i området være som i dag.

6.3. Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse

Planen er vurdert opp mot DSBs Samfunnssikkerhet i planprosessen for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn. Vi har gjennomgått sjekkliste for potensiell risiko og sårbarhet. Følgende forhold er nærmere kommentert:

- Det er ikke registrert skredfarlig grunn i området iht. NVE atlas. Området består ifølge løsmassekart av tynn hav-/strandavsetning, dvs. leirgrunn. På deler av området er det registrert fjell i dagen. Grunnforholdene tilsier at det ikke er fare for skred / utglidning. Det er heller ikke kjent med problemer med grunnforhold i forbindelse med annen bygging i området.
- Deler av området ligger lavt i terrenget, og kan være utsatt ved kombinasjon springflo og sterk vind.

Benyttet sjekkliste følger vedlagt.

6.4. Naturmangfoldloven

Utbygging av området anses ikke å medføre en vesentlig skade eller irreversibel skade på naturmangfoldet i området, da området pr i dag benyttes til bolig og dyrket mark.

Området er vurdert opp mot naturmangfoldloven § 8-12.

§8 Kunnskapsgrunnlaget:

- Området består pr i dag i hovedsak av bebygd areal, og kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok for å kunne vurdere konsekvensene av tiltaket.

§) Føre-var-prinsippet:

- Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok til at føre-var-prinsippet ikke skal anvendes.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

- På bakgrunn av dagens bruk av området, vurderes det slik at en utbygging av molo mot nord vil påvirke økosystemet hverken lokalt eller i større sammenheng.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

- Tiltakshaver er kjent med dette, og vil ta eventuelle kostnader ved miljøforringelse.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

- Bortsett fra ny molo, så vil området i hovedsak bestå som i dag.
- Alle arbeider skal utføres iht. gjeldende regelverk for de respektive fag, og dermed på best mulig måte også med tanke på miljø.

7. Innkomne forhåndsanmerkninger

Vi har mottatt følgende merknader i forbindelse med varsling om oppstart:

Fylkesmannen (26.04.2010):

Forhåndsuttalelse til revisjon og utvidelse av reguleringsplan for Vangshylla Skarnsundet Fjordsenter i Inderøy kommune

Vi viser til deres oversendelse av 11.3.2010.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av småbåthavna, parkeringsareal, offentlige veier og innregulering av noen bolig- og fritidseiendommer på Vangshylla, gnr. 37 bnr. 68 m. fl..

Saken er forelagt fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

Fra landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen har ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader til det forestående planarbeidet.

Fra miljøvernavdelingen:

Vangshylla har et betydelig maritimt miljø i dag. En utvidelse og videre samlokalisering og samling av maritim aktivitet på Vangshylla er miljømessig et fornuftig grep. Samlokalisering med eksisterende tiltak bidrar til å redusere utbyggingspress på strandsonen andre steder. En utvidelse

må på den annen side vurderes i forhold til den samla belastning en utvidelse vil få på område som helhet.

Skarnsundet med tidevannstrømmen er foreslått vernet i forbindelse med pågående planprosess for marin verneplan i Nord-Trøndelag. Ut fra et miljøvernperspektiv bør derfor planforslaget belyse hvilken innvirkning tiltaket vil ha på tidevannstrømmen og bunnforhold, landskap, friluftsliv, biologisk mangfold og strandsone. Eventuell havneutvidelse må om nødvendig tilpasses miljøkvalitetene i området.

Kommunalavdelingen:

Fylkesmannen forutsetter at det foretas en vurdering av o revisjonen/utvidelsen vil ha innvirkning på samfunnssikkerhetsforhold, og om gjeldende ROS-analyse for området evt. bør oppdateres.

Fylkesmannen (01.09.2011):

Fylkesmannens uttalelse til planprogram for revisjon/ utvidelse av Vangshylla - omfatter Skarnsundet Fjordsenter inkludert småbåthavn, offentlige veger og en del bolig- og fritidseiendommer i Inderøy kommune

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 23. mai 2011.

Saken er forelagt fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

Fra Landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen har ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader til det planprogrammet.

***Fra** Miljøvernavdelingen:*

Vangshylla har et betydelig maritimt miljø i dag. En utvidelse og videre samlokalisering og samling av maritim aktivitet på Vangshylla er miljømessig et fornuftig grep. Samlokalisering med eksisterende tiltak bidrar til å redusere utbyggingspress på strandsonen andre steder. En utvidelse må på den annen side vurderes i forhold til den samla belastning en utvidelse vil få på område som helhet.

Skarnsundet med tidevannstrømmen er foreslått vernet i forbindelse med pågående planprosess for marin verneplan i Nord-Trøndelag. Ut fra et miljøvernperspektiv bør derfor planforslaget belyse hvilken innvirkning tiltaket vil ha <u>på tidevannstrømmen og bunnforhold, landskap, friluftsliv (fiske, adgang til sjø, kvalitet på strand), biologisk mangfold og strandsone.</u> Eventuell havneutvidelse må om nødvendig tilpasses miljøkvalitetene i området. Planprogrammet er ufullstendig i denne sammenhengen.

Forholdet mellom bølger, strøm og moloer er et profesjonelt fagfelt i seg selv (bl.a. spørsmålsstilling som: Vil en molo fungere som forutsatt, eller blir det uventede følger mht strøm/ bølgeforhold?). SINTEF i Trondheim har ekspertise på det felt, og vi anbefaler at slik ekspertise konsulteres, og at temaet kvitteres ut i utredingen.

Med hensyn på landskap og estetikk, så kan moloer (spesielt på lavvann) ha et dårlig estetisk uttrykk. Det er fullt mulig å bygge moloer (og fyllinger) slik at dette avdempes. Det finnes mange eksempler på tilpassede løsninger. Vi anbefaler at det vurderes.

Kommentar:

…

Fylkeskommunen (12.4.2010):

Inderøy kommune - Reguleringsplan Vangshylla Gnr 37 bnr 68 m.flere

Vi viser til oversendelse datert 11.3.2010.

<u>Generelt</u>:

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ny molo og småbåthavn.

Det er positivt at det loges en helhetlig reguleringsplan for Vangshylla hvor også tidligere regulert områder tas inn. Ved en opptdatering og helhetlig gjennomgang vil en få bedre belyst de lokale og allmenne interesser knyttet til bruk av området og kunne ta inn eventuelle endringer i eksisterende regulering.

Vi avventer nærmere vurderinger til høringen av reguleringsforslaget.

<u>Kulturminner</u>:

Vår uttalelse datert 8.2.2006 til gjeldende plan, hvor vi uttrykte at det ikke er kjent fredete kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet på land, gjelder også for det nå angitte planområdet. I og med at planområdet er utvidet har vi også oversendt saken til NTNU/ Vitenskapsmuseet og bedt om at kopi av deres uttalelse oversendes Inderøy kommune.

Kommentar:

Det er ikke registrert kulturminner i området. Ved evt. funn følges normal prosedyre.

Indre Trondheimsfjord havnevesen (19.3.2010):

Revisjon av reguleringsplan for «Vangshylla» - varsel om igangsetting av planarbeid

Det vises til Deres brev av 11.03.2010.

Tiltak i sjøen som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunen sjøområde eller i hovedled eller biled, krever ihht lov om havner og farvann kapittel 4, med tilhørende tiltaksforskrift, tillatelse fra departementet eller kommunen.

Bygging av molo og småbåthavn i dette området vil komme relativt nærme hovedled til Steinkjer, og av den grunn kreve behandling og godkjenning av departementet v/ Kystverket. Indre Trondheimsfjord havnevesen vil av den grunn be om at videre korrespondanse i forbindelse med denne sak retts til

Kystverket Midt-Norge
Postboks 1502
6025 Ålesund

Kommentar

…

Vangshylla båtforening (12. april 2010)

Merknander i forhold til reguleringsplan for Vangshylla

Det vises til Deeres varsel om igangsetting av planarbeid for Skarnsundet Fjordsenter i forhold til å legge til rette for å bygge ny småbåthavn og molo.

En eventuelt ny reguleringsplan for Vangshylla må ivareta bebyggelsen og vår båthavn med tilhørende rettigheter for parkeringsplass for biler, snuplass og rasteplass.

Det vises videre til brev datert 29.03.10 til Inderøy kommune vedrørende våre videre planer for vår båthavn.

Det tas forbehold om ytterligere anførsler.

Kommentar

…

Helga Braseth (v/ Jarle Braseth) (7.4.2010)

Ang. reguleringsplan gnr 37, bnr 68 m.fl.

Viser til brev av 11.03.2010 der berørte parter bes uttale seg med merknader i forhold til planen. Pr dato er det ja svært få detaljerte planer som finnes, og derfor vanskelig å ha formeninger om dette. Jeg ønsker dermed ikke å være med på noe som forringer våre bruksmuligheter av naustet.

Jeg har via et medlem i båtforeningen fått tilsendt en skisse utbyggingen slik dette er tenkt. Hvem som står bak denne vet jeg ikke, men ut fra dette er det tegnet inn en vei foran begge fellesnaustene, denne veiens beskaffenhet ang høyde og bredde, samt hvordan det vil se ut nedenfor denne veien, mot sjøen, vet jeg ikke noe om, men dette vil jo være avgjørende for muligheten for å få satt båt ut og inn av naustene.

Det forundrer meg svært om at de som står bak disse planene ikke starter med å komme i dialog med grunneiere for fellesnaustene, slik at vi kan vi er orientert og dermed enklere kan samarbeide. De er jo tross alt avhengig av å legge denne veien på andres tomt.

Tomta har gnr 37 bnr 61, og måler ca. 10-12 meter fra naustveggen og nedover i fjæra.

Kan for øvrig legge til at hvis det blir uvær, med storm fra sørvest, skulle inntreffe, vil vårt naust bli knust hvis denne veien kommer i forkant slik som vist på skissen. Da vil bølger komme inn mellom moloene og rett inn. Slik naustene er bygd med grunnmuren på tvers, treffer ikke bølgen noen vegg slik jeg er redd for at en slik vei vil være. Bilder fra en slik storm finnes for de som måtte være interessert.

Har på denne bakgrunn innsigelser så lenge vi ikke er orientert om konsekvenser for vår benyttelse av naust og båtutlegg.

Kommentar:

…

Knut Stavran (7.april 2010)

Merknader og synspunkter til reguleringsplan eiendomsnummer gnr. 37, bnr. 68 m.fl.

Av kartutsnitt som er medsendt i brevet fra Planstyring A/S kan en se at min andel i fellesnaust gnr. 37, bnr. 61, ligger midt i reguleringsområdet som er skravert på kartutsnitt.

Vil derfor komme m e følgende merknader/ synspunkter:

Ønske å holde i hevd rettigheter for tilkomst til sjø for utsetting og innsetting av båt og fiskeredskap.

Vil også holde i hevd rette til større båt i bøye utfor naust.

Vil også holde i hevd parkeringsrettigheter for bil for enkel tilkomst til naust.

Kommentar:

…

Astrid Marie Strømberg

Merknader i forhold til revisjon/ utvidelse av reguleringsplan for Vangshylla

Det vises til Deres varsel om igangsetting av planarbeid på oppdrag for Skarnsundet Fjordsenter i forhold til å legge til rette for å bygge molo og ny småbåthavn.

En eventuelt ny reguleringsplan for Vangshylla må ivareta bebyggelsen av våre eiendommer som tidligere.

Det vises videre til brev datert 09.07.2008 til Inderøy kommune vedrørende våre eiendommer.

Det tas forbehold om ytterligere anførsler.

Kommentar:

…

Alle merknader følger vedlagt.

Vedlagt rapport fra Norconsult besvarer spørsmål rundt konsekvenser ved molobygging.

Saksprotokoll

Utvalg:	Kommunestyre
Møtedato:	20.03.2006
Sak:	0009/06

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 06/00061
Tittel: **SAKSPROTOKOLL: REGULERINGSPLAN VANGSHYLLA - NY SMÅBÅTHAVN**

Vedtak:
1. ***I henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 pkt 1 vedtas forslag til ny reguleringsplan for Vangshylla slik den har ligget ute til offentlig ettersyn med følgende endring:***

   a. ***Det påføres tegnforklaringen at planlagt bebyggelse vist på kartet ikke er bindende når det gjelder plassering og utforming.***

   b. ***Reguleringsbestemmelsenes ordlyd i § 3.6 endres i samsvar med anbefaling fra Fylkesmannen.***

Avstemning:
Enstemmig

Behandling i møtet:

27.03.06
Solbjørg Kirknes
sekr

Postadresse: 7670 Inderøy
Besøksadresse:
Telefon: 74124296
InderøyTelefaks: 74124289

REGULERINGSPLAN VANGSHYLLA - NY SMÅBÅTHAVN

Saksbehandler: Pål S. Gauteplass Arkiv: 504
Arkivsaksnr.: 06/00061-008

Saksnr.:	Behandlingsorgan	Type avgjørelse	Møtedato
0007/06	Planutvalget	Innstilling	07.03.2006
0009/06	Kommunestyre	Vedtak	20.03.2006

PLANUTVALGET DEN 07.03.06 SAK 0007/06: V

Avstemning:
Rådmannens forslag enstemmig.

Behandling i møtet:

Innstilling:
1. ***I henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 pkt 1 vedtas forslag til ny reguleringsplan for Vangshylla slik den har ligget ute til offentlig ettersyn med følgende endring:***

   a. ***Det påføres tegnforklaringen at planlagt bebyggelse vist på kartet ikke er bindende når det gjelder plassering og utforming.***

   b. ***Reguleringsbestemmelsenes ordlyd i § 3.6 endres i samsvar med anbefaling fra Fylkesmannen.***

RÅDMANNENS FORSLAG:
Innstiling til Kommunestyret:

1. ***I henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 pkt 1 vedtas forslag til ny reguleringsplan for Vangshylla slik den har ligget ute til offentlig ettersyn med følgende endring:***

   a. ***Det påføres tegnforklaringen at planlagt bebyggelse vist på kartet ikke er bindende når det gjelder plassering og utforming.***

   b. ***Reguleringsbestemmelsenes ordlyd i § 3.6 endres i samsvar med anbefaling fra Fylkesmannen.***

RÅDMANNENS SAKSUTREDNING:

VEDLEGG:
1. Forslag til plankart utlagt til offentlig ettersyn.
2. Forslag til reguleringsbestemmelser utlagt til offentlig ettersyn.
3. Innspill til reguleringsplanen (4 stk).
4. Illustrasjonsplan.
5. Delegert vedtak om offentlig ettersyn.

HENVISNING:
SAK 0024/01 VEDTATT ENDRING AV REG. PLAN FOR VANGSHYLLA (GJELDENDE PLAN)
SAK 0031/05 FORESPØRSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID
DS 0007/06 DELEGERT VEDTAK OM UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN

BAKGRUNN:

Er miljøvurdering relevant? Kryss av:	Ja	X	Nei
Dersom 'ja' fyll inn liste (lagret på felles O:\skjema\milj.doc). Dersom 'nei' er liste ikke vedlagt.			

Skarnsundet Fjordsenter AS har søkt om å endre gjeldende reguleringsplan på Vangshylla slik at det kan tilrettelegges for utbygging av en ny småbåthavn med tilhørende molo.

Saken ble behandlet i planutvalget 22.11.2005 i henhold til plan- og bygningslovens § 30. På grunnlag av en illustrasjonsplan og beskrivelse av prosjektet samt foreløpige høringsuttalelser anbefalte planutvalget søker å gå videre med prosjektet. Det ble samtidig delegert til rådmannen å gjøre vedtak om utlegging til offentlig ettersyn.

Letnes arkitektkontor utarbeidet et forslag til endret reguleringsplan på grunnlag av planutvalgets vedtak og de signalene som framkom i forbindelse med behandling av saken. Det som er endret i forhold til tidligere vedtatt plan er felt Tr5 og Sp4 (ny småbåthavn) og bestemmelser til disse områdene. Planen er for øvrig uendret.

Planarbeidet ble forhåndsvarslet i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 nr 1, uten at det kom merknader i forbindelse med dette.

Administrasjonen vurderte at plankart og bestemmelser var i samsvar med plan- og bygningslovens krav og intensjonen i planutvalgets vedtak. Planen ble i henhold til delegasjon lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 10.01.06 – 10.02.06. Det kom inn følgende 4 innspill i forbindelse med offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
   Har i prinsippet ingen innvendinger mot utvidelse av småbåthavn og turistanlegg siden Vangshylla er et gammelt havneanlegg. I forhold til Vangshylla som et offentlig området advares det mot at planen kan svekke allmennhetens tilgang til sjøområdene. Det etterlyses også hydrologiske vurderinger i forhold til om moloen har riktig plassering i forhold til vind, strøm og isforhold. Registrerer at det er en viss konflikt rundt turistfiske og anbefaler at dette tas med i vurderingsgrunnlaget for dimensjonering og drift av anlegget. Kommunal og administrasjonsavdelingen foreslår mindre endringer i bestemmelsene for å klargjøre disse.

2. Nord-Trøndelag Fylkeskommune
   Viser til tidligere uttalelse i forbindelse med forhåndsvurdering av planarbeidet og har ingen innvendinger mot endring av reguleringsplanen. Ber om at det i utbyggingen legges vekt på å skape et helhetlig bygningsmiljø og at det legges stor vekt på estetisk utforming av anlegget.

3. Nord Trøndelag Energiverk har ingen innvendinger mot planforslaget men gjør oppmerksom på lavspentkabler som går gjennom regulert byggeområde.

4. Vangshylla båtforening har ingen innvendinger så lenge ikke eksisterende molo eller anlegg skades i forbindelse med anleggsarbeidet.

VURDERING:
Det har ikke kommet vesentlige innvendinger mot planforslaget i høringsperioden.
Fylkesmannen mener tilgang for allmennheten kunne vært gjort bedre. Sett i forholdt til dagens situasjon hvor det er et åpent område som ikke er utbygd kan en være enig i at moloen

reduserer sjøkontakten for allmennheten. Sett i forhold til et fordig utbygd område vil løsningen med molo som er åpen for allmennheten og tilrettelagt for ferdsel være en mye bedre situasjon enn slik tidligere vedtatt reguleringsplan var utformet.

Angående hydrologiske forhold er Skarnsundet fjordsenter anbefalt å utrede dette nærmere. Vi har ikke fått noen tilbakemelding om dette, og vi har dermed ingen dokumentasjon på om strøm og isgang kan bli et problem slik anlegget er foreslått utformet. Vi anbefaler fortsatt å få disse forholdene utredet nærmere men ser ingen grunn til å avvente videre behandling av saken da dette er forhold som utbyggerne selv må bærer ansvar og risiko for.

Angående bekymring for den lokale fiskebestanden som har vært framme tidligere i saken har vi ikke fått inn nye vurderinger eller dokumentasjon vedrørende dette. Vår vurdering er at fritidsfiske med stang og håndsnøre ikke utgjør noen vesentlig trussel mot fiskebestanden så lenge det ikke pågår næringsfiske i tillegg. Fiskets attraktivitet og intensitet vil trolig regulere seg selv i samsvar med naturlige svingninger i bestanden.

På reguleringskartet er det tegnet inn planlagt bebyggelse i byggeområdet for næring/forretning. Erfaring fra tidligere planer viser at det som regel blir behov for mindre endringer i plassering og utforming av bebyggelsen når anlegg blir detaljprosjektert. Planen vil slik den nå er utformet binde både plassering og form på bebyggelsen. Det er en fordel å kunne justere plassering og utforming uten å måtte endre reguleringsplanen. Vi foreslår derfor at "Omriss planlagt bebyggelse" på tegnforklaringen suppleres med tekst som viser at disse er illustrerende og ikke bindende for utbyggingen.

Fylkesmannen anbefaler å endre teksten under § 3.6 fra "kan tillates" til "er tillatt" for å gjøre bestemmelsen klar og entydig. Vi stiller oss bak denne vurderingen og foreslår at dette endres.

KONKLUSJON:
Rådmannen mener ny molo og småbåthavn er et godt tiltak for videre utvikling av næringsvirksomheten på området. Måten området er regulert på vil kunne bidra til å gjøre Vangshylla til et attraktivt utfartsted for allmennheten med et maritimt miljø og god tilgang til sjøen.

Det anbefales at forslag til endret reguleringsplan vedtas slik den foreligger med de mindre endringer som er drøftet i saksframlegget.

Inderøy, den 17.02.2006

Einar Jakobsen/s
rådmann

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: INDERØY KOMMUNE, Oppmålingsmyndigheten, 7670 Sakshaug

Jnr. 963/88
Målebrev nr. 40/89
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	37	3	
Areal	1223 m²		

Bruksnavn/adresse: SJØVOLD

Dagbokstempel: DAGBOKSTEMPEL 19 JUN 1989 Dagbok nr. 4332 SORENSKRIVEREN I INDERØY

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	15. mars 1989
Rekvirent	Olav Næss
Bestyrer	Avd.ing. Arild Skjelstad
Forretning	Kartforretning over grenser for eiendommen Sjøvold gnr. 37, bnr. 3 i Inderøy.

Dokn: 4337 Tinglyst: 19.06.1989 Emb: 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sakshaug	13.06.89	Arild Skjelstad	P. Høirstad

Tinglysing

Dagbokstempel | Tinglysingstempel

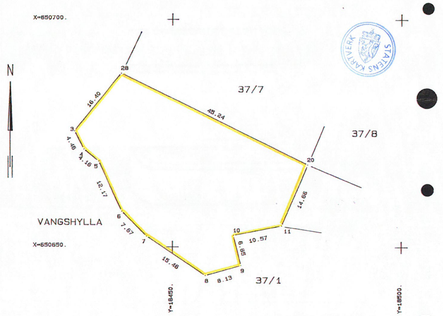
Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

Rett kopi bekreftes
Ulv Dymbe
STATENS KARTVERK

GNR 37 BNR 3 MÅLEBREVNR 40/89
REPR.PUNKT X = 650666. Y = 18454. Z=3 JNR 963/88
KOORDINATSYSTEM NGO 1967 MÅLESTOKK 1:500
KARTBLAD CQ 136-1-32 AREAL I KV.M 1223.0

Punktnr	X	Y	Radius	Merke	Lengde	
20	650668.134	18479.437		GR.MERKE	45.24	(28-20)
11	650654.650	18473.692		GR.MERKE	14.68	
10	650652.572	18463.324		GR.MERKE	10.57	
9	650645.939	18465.017		GR.MERKE	6.85	
8	650643.726	18457.190		GR.MERKE	8.13	
7	650652.365	18444.369		HUSHJ.	15.46	
6	650657.823	18438.974		HUSHJ.	7.67	
5	650668.851	18433.838		MUR	12.17	
4	650671.481	18430.609		MUR	4.16	
3	650675.456	18428.576		MUR	4.46	
28	650688.203	18438.895		GR.MERKE	16.40	



INDERØY KOMMUNE MÅLEBREVSKART

Egne notater Vangshylla 180

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?
Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring
Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring
Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti
Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring
Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Skadedyr
Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

Husforsikring
Vår standard husforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Verdibevis
Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibevset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If

Når gjelder forsikringen?
Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel
Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken
kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet
boligkjøperforsikringen gjør du dette på
boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287
Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglerbransjen

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å ettersiolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 72200143
Adresse: Vangshylla 180, 7670 Inderøy
Betegnelse: GNR 37, BNR 3 i Inderøy kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato ..... / - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Verdal Tlf:
Salgsoppgaven er opprettet 30.11.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

LOKALMEGLEREN PARTNERS

LOKALMEGLERENPARTNERS.NO