

**aktiv.**



Lorvikvegen 476, 7710 SPARBU

**Borgenfjorden - Nydelig hytte med  
3 soverom, 2 bad m.m.  
Gjennomgående god standard.  
Flott utsikt og gode solforhold.**



Eiendomsmegler

## Tomas Høin

**Mobil** 481 45 822

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

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 87 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 537 640,-  
**Selger:** Mari Hanne Kristin Ringseth

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 109/111 kvm  
**Tomtstr.:** 1067.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 37, bnr. 25  
**Oppdragsnr.:** 1708260103

# Borgenfjorden - Nydelig hytte med 3 soverom, 2 bad m.m. Gjennomgående god standard

Praktisk hytte med hoveddelen på en flate. Hems over deler  
Inneholder bla 3 soverom, 2 bad stor lyftig stue med god takhøyde og gode lysforhold  
Elbil-lader etablert  
Gjennomgående god standard  
Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	30
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	57
Energiattest .....	62
Kommunaleavgifter .....	67
Kommunaltilknytning .....	70
El-rapport Tensio .....	71
Feierapport .....	72
Matrikkelrapport .....	73
Bygningsskisser .....	75
Ferdigattest .....	82
Planopplysninger .....	83
Kart .....	84
Tinglyst erklæring .....	88
Nabolagsprofil .....	90
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 109 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 111 kvm

TBA: 133 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Gang, stue/kjøkken, bad, teknisk rom, badstue, bad/vaskerom og 3 soverom

BRA-e: 2 kvm Utvendig bod

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

133 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig:

Arealet på hems regnes ikke som målbart på grunn av lav takhøyde, men arealet er fullt brukbart. Terrasse og balkongarealet er å regne som ca da det store skrå områder som vanskeliggjør nøyaktig måltaking.

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

Kommentar: Hytten er oppført som den er tegnet.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1067.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1067,30 kvm.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger ved Lorvikvegen på Sparbu, like ovenfor Borgenfjorden, med en avstand på ca. 214 meter til sjøen. Det er ca. 17 km til Steinkjer sentrum, og adkomstveien er offentlig nesten helt frem til hytten, med en privat vei det siste stykket.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Sparbu stasjon (Linje R70) 4 minutters kjøring unna, og Mære landbruksskole (Linje 640) også 4 minutters kjøring fra eiendommen. Hamrem (Linje 640, 680) ligger 4.9 km unna og nås på 4 minutter med bil. Trondheim Værnes flyplass er 1 time og 12 minutter unna med bil.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Mære ligger 6 minutters kjøring unna, og Coop Prix Sandvollan er tilgjengelig på 9 minutter. For større shoppingmuligheter er AMFI Steinkjer tilgjengelig på 15 minutter med bil.

Aktiviteter i området inkluderer Dampsaga Bad og Kulturhus, Bowling 1 Steinkjer, og Stiklestad Golfklubb, alle innenfor 17-18 minutters kjøring. Sportstilbud som Mærehallen og Mære stadion ligger henholdsvis 6 og 6.9 km unna.

Eiendommen tilbyr en kombinasjon av naturskjønne omgivelser og praktisk tilgang til nødvendige fasiliteter og aktiviteter.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Fritidsboligen er fra 2014. Bygningen er oppført på en støpt plate. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med steinbelagte stålplater som takteking. Konstruksjonen er igjenkledd og er ikke tilgjengelig for inspeksjon utover kontroll av innvendig himling.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og det er opplyst at glassene er selvrensende. Ytterdøren ble skiftet i 2025, og for øvrig har bygningen en malt hovedytterdør, malt boddør og en skyvebalkongdør i malt tre. Det er etablert en stor terrasse i royalimpregnert trevirke. Rekkverket på terrassen er en kombinasjon av royalimpregnert trevirke og aluminium med glassfelt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking

Avvik: Det er registrert til dels store mengder mose på taktekingen.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Dampspærren er noe ufullstendig i kott på hems.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er vanskelig å bedømme hvor god luftingen av konstruksjonen er, men det er ikke luftespalter i alle raftkassene, og det er meget trangt bak takrenner. Dette tyder på at luftingen av konstruksjonen er begrenset.

- Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. På heve/skyvedøren er det brukt listverk beregnet til innvendig bruk i skille mellom døren og vinduet.

Boddøren er meget værslitt/fuktpåkjent.

- Overflater

Avvik: Det er stedvis noe mindre oppsprekkinger på veggoverflater. Dette skyldes at treverket har krympet noe etter at hytten ble bygd, og dermed stedvis ført til noe mindre oppsprekkinger i overflater. Dette er kun kosmetisk, og har ikke konstruksjonsmessig betydning.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres lokal svanke/ kuler på ca 5 mm i gulvkonstruksjon på stuegulv, registrert brudd i skjøt på ett laminatbord foran ovn. Ved enkel nivellering på stuegulv registreres det et total avvik på Ca. 15 mm.

- Andre innvendige forhold

Avvik: Det er tatt mus i hytten i nyere tid. Det er ukjent om det fortsatt kan være mus i boligen, og eventuelt i hvilket omfang.

Det er ukjent om det skjulte skader på grunn av at det har vært mus i boligen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det registreres at mykfuger i overgang vegg/gulv stedvis er misfarget og har løsnet noe. Dette gjelder også mykfuge i bakkant av servant.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom 2 - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tettemuffer mangler på rørføringer under kjøkkenvasken. Avrenning fra rørskap er plassert bak en innkassing. Fronten på innkassingen kan tas bort for kontroll. Avviket er at inne i innkassingen er det bakenforliggende konstruksjon delvis åpen, og kun sikret med en silikonstreng om det skulle bli en lekkasje.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom 2 - Overflater Gulv

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

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall fra vegg ved toalett og innredning inn mot midten av rommet. Sluk er i motsatt ende av rommet. Dette vil føre til at ved en lekkasje fra toalett eller servant vil ikke vann renne til sluk, og det er en fare for at vann renner av rommet og forårsaker skader.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 29.04.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

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

Firmanavn: Maling av hele boligen - faglært, 2022; Beising av platting - faglært, 2022;

Ny ytterdør - 2025; Montering av takstige til feier - ufaglært, 2025; Montering av elbil-lader - elektriker, 2021; Service på gulvvarme - S-rør, 2025.

Beskrivelse: Maling av hele boligen, beising av platting, ny ytterdør, montering av takstige til feier, montering av elbil-lader, service på gulvvarme.

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

Firmanavn: Fjerning av mus i bil - Toyota bil, 2025; Musefelle satt opp - ufaglært, 2026.

Beskrivelse: Vinter 2025- mus i bil på gårdsplassen. 3 mus i feller på " teknisk rom"

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

Firmanavn: Ufaglært, 2025.

Beskrivelse: Utvidet veien bak boligen til bil og tilkjøring av ved.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

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

Ja

Beskrivelse: Naboen har avtalt bruksrett på vei. Felles snøfreser og enighet om vedlikehold av vei fra begge parter.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 109 kvm: Gang, stue/kjøkken, bad, teknisk rom, badstue, bad/vaskerom og 3 soverom

BRA-e 2 kvm: Utvendig bod

TBA 133 kvm: Terrasse og balkongareal

Hems:

BRA-i: Sovealkove og kott

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad 1 i første etasje:

Flislagt baderom med vannbåren gulvvarme og mdf panel i himling. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom 2 i første etasje:

Flislagt bad/vaskerom med vannbåren gulvvarme og panel i taket. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Badstue i første etasje:

Det er en badstue i boligen.

Innvendige overflater  
Gulv: Laminat og furu.  
Vegger: Malte plater.  
Himling: Mdf panel.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran er plassert på teknisk rom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
- Varmtvannstank: Todelt varmtvannsbereder på totalt 290 liter for gulvvarme og varmtvann.
- Vannbåren varme: Boligen har etablert vannbåren gulvvarme. Det ble gjennomført en service på anlegget i 2025.
- Andre VVS-installasjoner: Det er klagjort for installering av varmepumpe.
- Andre installasjoner: Det er etablert en sentralstøvsuger.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 29.04.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Monterte ny ytterdør. Opplyst i egenerklæringen.
- Stekeovnen er opplyst skiftet i slutten av 2025.
- Det ble i følge egenerklæringen gjennomført en service på anlegget i 2025.

2021:

- Monterte elbil-lader og etablerte takstige. Opplyst i egenerklæringen.

## **Parkering**

På egen gårds plass

## **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: Anlegget er ikke kontrollert

Følgende er opplyst av xBrannvesenet Midt IKS:

Det ble gjennomført tilsyn av denne eiendommen 07.11.25.

Anmerkninger som er registrert:

1. Til informasjon: Mangler dokumentasjon på hvilken type stål skorstein som er montert. Denne dokumentasjonen er viktig å ha for å se hva oppstillingsvilkårene er, og hva avstandskravene til brennbart materiale skal være.
2. Til informasjon: Stål skorsteinen er ikke kontrollert i tak gjennomføringen. Det er forskjellige avstandskrav fra stålskorstein til brennbart materiale alt etter om det er uisolert, halvisolert eller helisolert stålrør. Se monteringsveiledningen for det aktuelle produktet, for hva avstand til brennbart materiale skal være.
3. Til informasjon: Slokkemiddel (pulver 2 kg 13 A) er datert 2014 og mangler godkjent kontroll/service. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år. Husk å snu på pulverapparatet 3-4 ganger i året  
Årlig avgift 500.-.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med at det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 450 000

### **Omkostninger kjøper**

3 450 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

87 640 (Omkostninger totalt)

104 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 554 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 557 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Kommunale avgifter**

Kr 9 943 for år 2025

**Informasjon om kommunale avgifter**

Eiendomsskatt: 6 217,67 kr

Renovasjon: 1 150,02 kr

Vann: 2 575,45 kr

Sum: 9 943,14 kr

Feie og tilsynsavgift 2025: 500,- Brannvesenet Midt IKS

**Eiendomsskatt**

Kr 6 217 for år 2025

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 103 985 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 37, bruksnummer 25 i Steinkjer kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Branvesenet Midt IKS:

Anmerkninger som er registrert:

1. Til informasjon: Mangler dokumentasjon på hvilken type stål skorstein som er montert. Denne dokumentasjonen er viktig å ha for å se hva oppstillingsvilkårene er, og hva avstandskravene til brennbart materiale skal være.
2. Til informasjon: Stål skorsteinen er ikke kontrollert i tak gjennomføringen. Det er forskjellige avstandskrav fra stålskorstein til brennbart materiale alt etter om det er uisolert, halvisolert eller helisolert stålrør. Se monteringsveiledningen for det aktuelle produktet, for hva avstand til brennbart materiale skal være.
3. Til informasjon: Slokkemiddel (pulver 2 kg 13 A) er datert 2014 og mangler godkjent kontroll/service. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år. Husk å snu på pulverapparatet 3-4 ganger i året

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/37/25:

17.10.2022 - Dokumentnr: 1168228 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:37 Bnr:26

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2010 - Dokumentnr: 624396 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:37 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 36400 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:37 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1554659 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:37 Bnr:25

17.10.2022 - Dokumentnr: 1168228 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:37 Bnr:26  
Bestemmelse om snuplass  
Bestemmelse om vedlikehold

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "hytte på Bulling nedre - 37/25", datert 30.01.2014. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 03.12.2010. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Det er offentlig veg nesten helt til hytten, men den siste vegen helt fram til hytten er en privat veg. Nabohytte har akomstrett over denne tomten, se vedlagte tinglyuste erklæring. Kostnader vedr brøyting/strøing/vedlikehold av veg må påberegnes

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

Tilknytning avløp: Hytten er tilknyttet septiktankanlegg som er felles for hyttefeltet. Partene har felles vedlikeholdsansvar for vei og snuplass og bærer sine kostander knyttet til dette. Kostnaden/utgiftene fordeles likt mellom eierne.

### **Regulerings- og arealplaner**

Følger Kommuneplanens arealdel, Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037), ikrafttredelse 17.12.2025. 1067 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende med områdenavn FB.

Eiendommen ligger i hensynssone H310\_2 for ras- og skredfare, som angitt i kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

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

1 875 Betalingsutsettelse  
1 250 Digital annonsering  
7 000 Kommunale opplysninger  
18 900 Markedspakke  
5 900 Oppgjørshonorar  
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
4 500 Tilretteleggingsgebyr  
1 875 vederlag overtakelse  
2 500 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 800 Utlegg fotograf  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 98 700

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

### **Ansvarlig megler**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
tomas.hoin@aktiv.no  
Tlf: 481 45 822

### **Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

### **Salgsoppgavedato**

12.05.2026













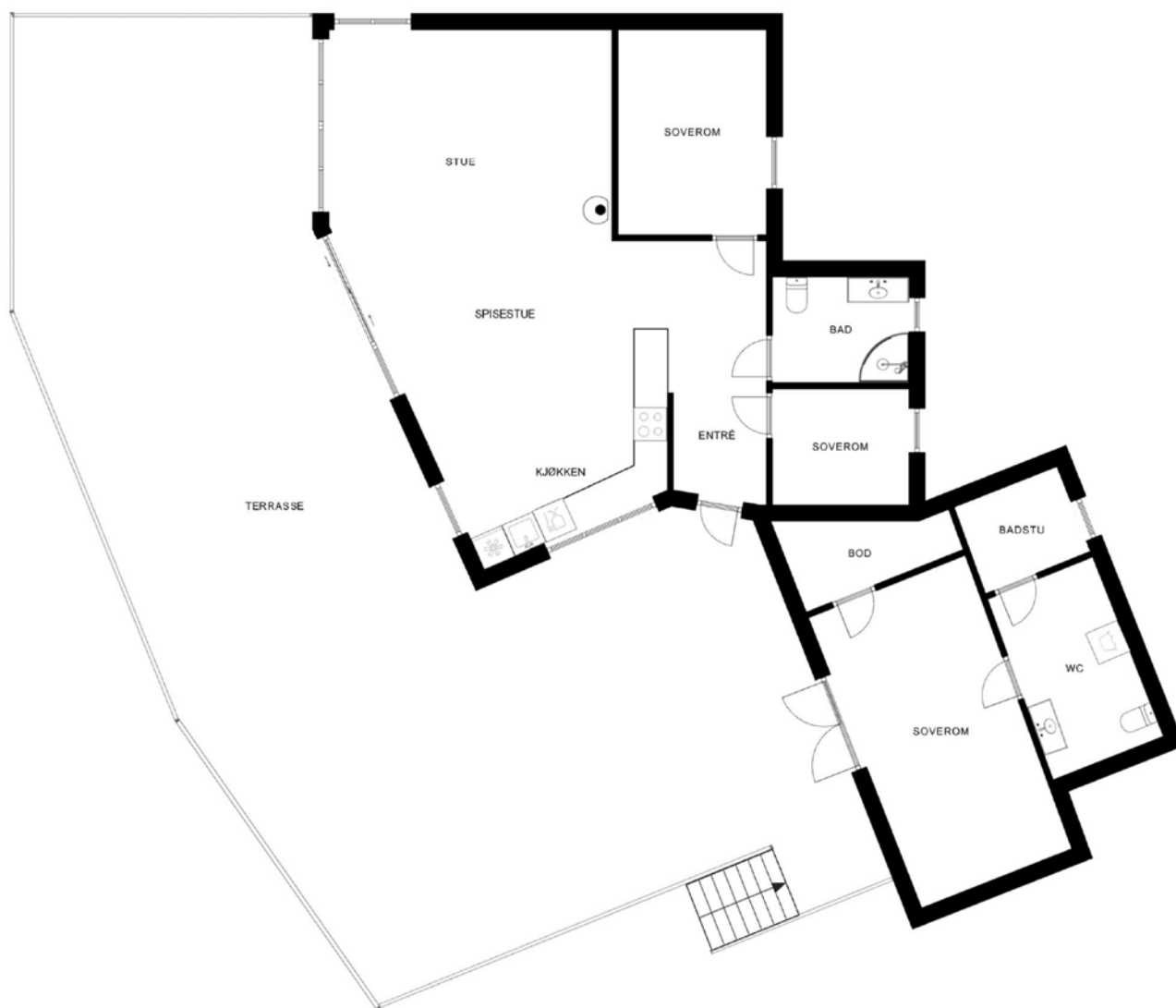








# Plantegning



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lorvikvegen 476 , 7710 SPARBU

 STEINKJER kommune

 gnr. 37, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21983-1220

Referansenummer: GB9700

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Taksteningiør: Tommy Berg

Vår ref: 52603530



Norconsult 

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Norconsult Norge AS

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

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

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

### Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2014.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Kontrollen er derfor begrenset av dette og uoppdagede avvik kan forekomme.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner og nedløp er innsisert fra bakkenivå.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. Takrenner og nedløp bør kontrolleres for eventuelle lekkasjer når det er nedbør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon ut over kontroll av innvendig himling.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er opplyst at det er selvrensende glass i vinduene.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdøren ble skiftet i 2025.

Det er etablert en stor terrasse i royalimpregnert trevirke. Terrassen har kombinert rekkverk i royalimpregnert trevirke og aluminium med glassfelt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater.

Det er MDF panel i himlinger.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har malt uttrekkbar tretrapp for å komme seg opp på hemsene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Potensielt mus i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Mdf panel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ca 26 mm fall fra dør til sluk. Høydeforskjell opp sluk til topp vannrett sjikt ved dør er ca 26 mm.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Bad/vaskerom 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ca 15 mm fall til sluk fra dør. Høydeforskjell topp sluk til topp vannrett sjikt ved dør er ca 15 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Dusjsone grenser mot yttervegg og mot badstue, noe som gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Stekeovnen er opplyst skiftet i slutten av 2025.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Badstue

#### Badstu

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, med periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Det er en vartvannsbereder som er todelt. En del går til gulvvarme og en annen til varmtvann. Totalt er berederen på 290 liter.

Det er etablert en sentralstøvsuger.

Eier informerte om at den fungerer som tiltenkt, og tilstandsgrad er basert på den informasjonen.

Boligen har etablert vannbåren gulvvarme.

Det ble i følge egenerklæringen gjennomført en service på anlegget i 2025.

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

Sikringssskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

Skjult installasjon.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2014.

Hytten er oppført på støpt plate, og det er ingen rom under bakkenivå, så manglende fuktspærre rundt den støpte platen vil ikke ha nevneverdig betydning for hytten. Derfor er det satt TG-1.

# Beskrivelse av eiendommen

Hytten er oppført på støpt plate.

Rundt hytten er tomten forholdsvis flat, mens det skrå bratt ned på et stykke foran hytten.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Hytten er tilknyttet septiktankanlegg som er felles for hyttefeltet. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Både vann- og avløpsledninger er fra 2014.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Det opplyses om at innvendig trapp hverken har rekkverk eller håndlist, men det er en uttrekkbar trapp, og det er ikke vanlig å ha rekkverk og håndlist på denne typen trapp. Det er derfor ikke nevnt som avvik her.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

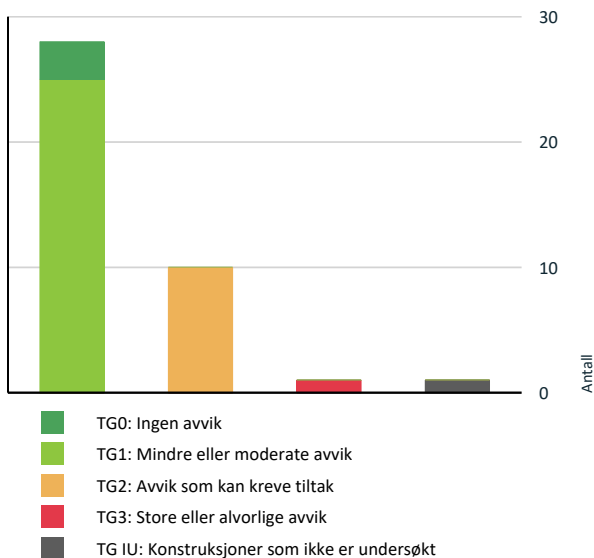
## Fritidsbolig

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

Hytten er oppført som den er tegnet.

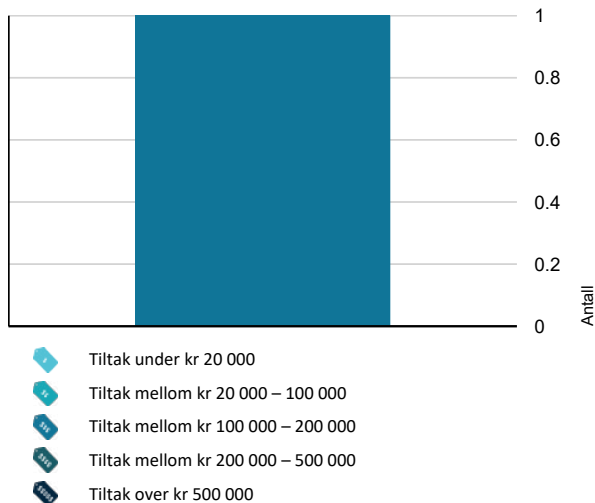
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall fra vegg ved toalett og innredning inn mot midten av rommet. Sluk er i motsatt ende av rommet. Dette vil føre til at ved en lekkasje fra toalett eller servant vil ikke vann renne til sluk, og det er en fare for at vann renner av rommet og forårsaker skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert til dels store mengder mose på taktekkningen.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dampsperreren er noe ufullstendig i kott på hems.

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er vanskelig å bedømme hvor god luftingen av konstruksjonen er, men det er ikke luftespalter i alle raftkassene, og det er meget trangt bak takrenner. Dette tyder på at luftingen av konstruksjonen er begrenset.

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

På heve/skyvedøren er det brukt listverk beregnet til innvendig bruk i skille mellom døren og vinduet. Boddøren er meget værslitt/fuktpåkjent.

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

Det er avvik:

Det er stedvis noe mindre oppsprekkinger på veggoverflater. Dette skyldes at treverket har krympet noe etter at hytten ble bygd, og dermed stedvis ført til noe mindre oppsprekkinger i overflater. Dette er kun kosmetisk, og har ikke konstruksjonsmessig betydning.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres lokal svanke/ kuler på ca 5 mm i gulvkonstruksjon på stuegulv, registrert brudd i skjøt på ett laminatbord foran oven.

Ved enkel nivellering på stuegulv registreres det et total avvik på Ca. 15 mm.

### ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er tatt mus i hytten i nyere tid. Det er ukjent om det fortsatt kan være mus i boligen, og eventuelt i hvilket omfang.

Det er ukjent om det skjulte skader på grunn av at det har vært mus i boligen.

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

Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tettemuffer mangler på rørføringer under kjøkkenvasken.

Avrenning fra rørskap er plassert bak en innkassing. Fronten på innkassingen kan tas bort for kontroll. Avviket er at inne i innkassingen er det bakenforliggende konstruksjon delvis åpen, og kun sikret med en silikonstreng om det skulle bli en lekkasje.

### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres at mykfuger i overgang vegg/gulv stedvis er misfarget og har løsnet noe. Dette gjelder også mykfuge i bakkant av servant.

### ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

2014

### Anvendelse

Fritidsbruk.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Basert på ferdigattest.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Monterte elbil-lader og etablerte takstige. Opplyst i egenerklæringen.
2025	Modernisering	Monterte ny ytterdør. Opplyst i egenerklæringen.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Kontrollen er derfor begrenset av dette og uoppdagede avvik kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert til dels store mengder mose på taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En nærmere kontroll av taket anbefales utført når det er mulig.

Mose på taket anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner og nedløp er inspisert fra bakkenivå.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. Takrenner og nedløp bør kontrolleres for eventuelle lekkasjer når det er nedbør.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dampsperran er noe ufullstendig i kott på hems.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dampsperre på kott bør kompletteres.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon ut over kontroll av innvendig himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er vanskelig å bedømme hvor god luftingen av konstruksjonen er, men det er ikke luftespalter i alle raftkassene, og det er meget trangt bak takrenner. Dette tyder på at luftingen av konstruksjonen er begrenset.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftespalter i raftkasser som ikke har dette fra før.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er opplyst at det er selvrensende glass i vinduene.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdøren ble skiftet i 2025.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

På heve/skyvedøren er det brukt listverk beregnet til innvendig bruk i skille mellom døren og vinduet.

Boddøren er meget værslitt/fuktpåkjent.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør skiftes til belasting beregnet for utvendig bruk på skille mellom heve/skyvedør og vindu. Boddøren må beskyttes mot fukt. Det må påregnes at døren må skiftes ut i nær fremtid.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en stor terrasse i royalimpregnert trevirke. Terrassen har kombinert rekkverk i royalimpregnert trevirke og aluminium med glassfelt.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater. Det er mdf panel i himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe mindre oppsprekninger på veggoverflater. Dette skyldes at treverket har krympet noe etter at hytten ble bygd, og dermed stedvis ført til noe mindre oppsprekninger i overflater. Dette er kun kosmetisk, og har ikke konstruksjonsmessig betydning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes for å få bort riss/sprekker.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres lokal svanke/ kuler på ca 5 mm i gulvkonstruksjon på stuegulv, registrert brudd i skjøt på ett laminatbord foran oven.

Ved enkel nivellering på stuegulv registreres det et total avvik på Ca. 15 mm.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt uttrekkbar tretrapp for å komme seg opp på hemsene.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Potensielt mus i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tatt mus i hytten i nyere tid. Det er ukjent om det fortsatt kan være mus i boligen, og eventuelt i hvilket omfang. Det er ukjent om det skjulte skader på grunn av at det har vært mus i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak mot mus anbefales opprettholdt, samt nærmere undersøkelser for å avdekke et eventuelt omfang av mus og avdekke mulige skjulte skader på grunn av mus anbefales utført.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Mdf panel i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at mykfuger i overgang vegg/gulv stedvis er misfarget og har løsnet noe. Dette gjelder også mykfuge i bakkant av servant.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfuger bør skiftes ut de er løsnet og eller er misfarget.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ca 26 mm fall fra dør til sluk. Høydeforskjell opp sluk til topp vannnett sjikt ved dør er ca 26 mm.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

### 1 TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ca 15 mm fall til sluk fra dør. Høydeforskjell topp sluk til topp vannrett sjikt ved dør er ca 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall fra vegg ved toalett og innredning inn mot midten av rommet. Sluk er i motsatt ende av rommet. Dette vil føre til at ved en lekkasje fra toalett eller servant vil ikke vann renne til sluk, og det er en fare for at vann renner av rommet og forårsaker skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høyde ca midt i rommet



Høyde ved vegg på motsatt side av rommet for sluk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Dusjsone grenser mot yttervegg og mot badstue, noe som gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Stekeovnen er opplyst skiftet i slutten av 2025.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue

## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Badstu

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Rørskap er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran er plassert på teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tettemuffer mangler på rørføringer under kjøkkenvasken.

Avrenning fra rørskap er plassert bak en innkassing. Fronten på innkassingen kan tas bort for kontroll. Avviket er at inne i innkassingen er det bakenforliggende konstruksjon delvis åpen, og kun sikret med en silikonstreng om det skulle bli en lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tiltak:

Bedre sikring av bakenforliggende konstruksjon ved vannavrenning fra rørskap bør etableres



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, med periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

# Tilstandsrapport

## Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Eier informerte om at det er lagt opp til installering av varmepumpe.  
Dette er ikke undersøkt nærmere da det ikke er noen varmepumpe på bygget i dag, men det var ønskelig fra eiers side å informere om at det var klargjort.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereider som er todelt. En del går til gulvvarme og en annen til varmtvann. Totalt er bereideren på 290 liter.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er etablert en sentralstøvsuger.  
Eier informerte om at den fungerer som tiltenkt, og tilstandsgrad er basert på den informasjonen.

## Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen har etablert vannbåren gulvvarme.  
Det ble i følge egenerklæringen gjennomført en service på anlegget i 2025.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2014**

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

**Ja**

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

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

**Nei Anlegget er ikke kontrollert.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det er registrert løse stikkontakter.**

**Da anlegget ikke er kontrollert siden byggeår, og med tanke på registrert avvik, anbefales det gjennomført en utvidet elkontroll.**

## Generell kommentar

El-anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.

Hytten er oppført på støpt plate, og det er ingen rom under bakkenivå, så manglende fuktsperre rundt den støpte platen vil ikke ha nevneverdig betydning for hytten. Derfor er det satt TG-1.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hytten er oppført på støpt plate.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Rundt hytten er tomten forholdsvis flat, mens det skrår bratt ned på et stykke foran hytten.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Hytten er tilknyttet septiktankanlegg som er felles for hyttefeltet. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Både vann- og avløpsledninger er fra 2014.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Det opplyses om at innvendig trapp hverken har rekkverk eller håndlist, men det er en uttrekkbar trapp, og det er ikke vanlig å ha rekkverk og håndlist på denne typen trapp. Det er derfor ikke nevnt som avvik her.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

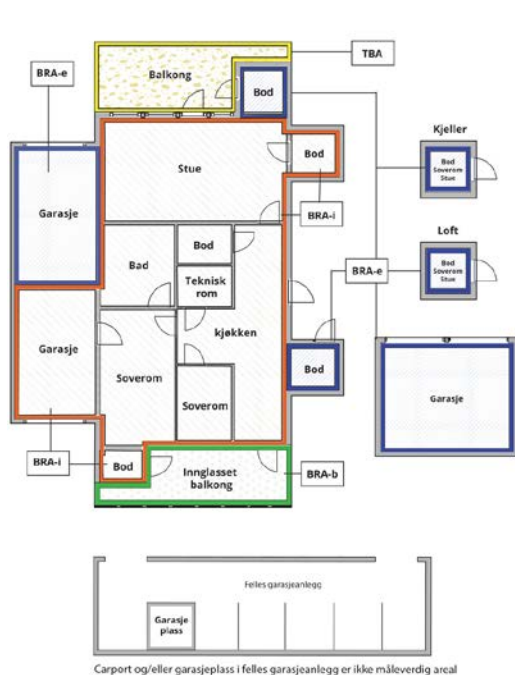
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	109	2		111	133
Hems					
<b>SUM</b>	<b>109</b>	<b>2</b>			<b>133</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom, badstue, bad/vaskerom 2	Utvendig bod	
Hems	Sovealkove, kott		

### Kommentar

Arealet på hems regnes ikke som målbart på grunn av lav takhøyde, men arealet er fullt brukbart.

Terrasse og balkongarealet er å regne som ca da det store skrå områder som vanskeliggjør nøyaktig måltaking.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Hytten er oppført som den er tegnet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Mari Hanne Kristin Ringseth	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	37	25		0	1067.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lorvikvegen 476

### Hjemmelshaver

Ringseth Mari Hanne Kristin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytten ligger ved Lorvikvegen på Sparbu, like ovenfor Borgenfjorden. Det er ca 17 km til Steinkjer sentrum.

### Adkomstvei

Det er offentlig veg nesten helt til hytten, men den siste vegen helt fram til hytten er en privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Hytten er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for hyttefeltet

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er skrånende, og opparbeidet med plen og platting/terrasse.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Mari Hanne Kristin Ringseth

---

## Boligen

Lorvikvegen 476

7710 Sparbu

5006-37/25/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Maling av hele boligen- faglært 2022 beising av plating- faglært- 2022 Ny ytterdør- 2025 Montering av takstige til feier Montering av el bil lader- elektriker2021 Service på golvvarme- S-rør- 2025

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vinter 2025- mus i bil på gårdsplassen  
3 mus i feller på " teknisk rom"

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Toyota bil

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerning av mus i bil ble foretatt av Toyota bil  
Asphaugen

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble satt opp muse felle av  
meg

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidet veien bak boligen til bil og tilkjøring av ved

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Naboen har avtalt bruks rett på vei.

Felles snø fræser og enighet om vedlikehold av vei fra begge parter

---



Adresse

**Lorvikvegen 476, 7710 SPARBU**

Dato for energimerking

**29.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-288686**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300286350**

Gårdsnummer

**37**

Bruksnummer

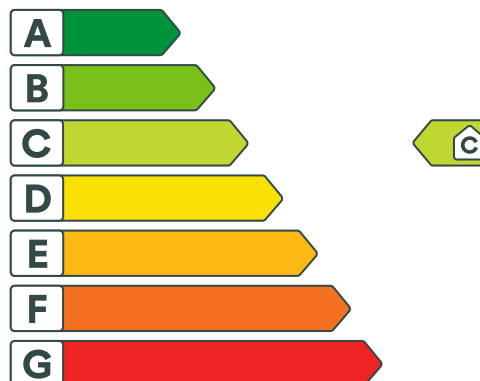
**25**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2014**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**111,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**109,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**174,01 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**205,95 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**23 588 kWh**



## Lorvikvegen 476, 7710 SPARBU



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Lorvikvegen 476, 7710 SPARBU



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

##### Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Brukertiltak

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

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

## Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	37	<b>Bruksnr.</b>	25	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lorvikvegen 476, 7710 SPARBU								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	6 217,67 kr
Renovasjon	1 150,02 kr
Vann	2 575,45 kr
<b>Sum</b>	<b>9 943,14 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon fritidsbolig - Steinkjer	25%	1 ab	1250.00	1/1	0 %	1 250,00 kr	416,66 kr
Vann forbruk	25%	20 m3	26.20	1/1	0 %	524,00 kr	524,00 kr
Fradrag akonto vann	25%	-21 m3	26.20	1/1	0 %	-550,20 kr	-550,20 kr
Vannmåler forskudd	15%	39 m3	24.10	1/1	0 %	940,06 kr	313,35 kr
Vann forbruk	15%	20 m3	24.10	1/1	0 %	482,08 kr	482,08 kr
Fradrag akonto vann	15%	-21 m3	24.10	1/1	0 %	-506,18 kr	-506,18 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	556,98 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 810,71 kr</b>	<b>1 236,69 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	37	<b>Bruksnr.</b>	25	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lorvikvegen 476, 7710 SPARBU								

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

<b>Takst</b>	2 821 000,00 kr
<b>Skatt</b>	6 220,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	0,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	0
<b>Dato vedtatt</b>	02.02.2023
<b>Eiendomsstype</b>	Fritid
<b>Promillesats</b>	3.15 ‰
<b>Fritak</b>	Ingen

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

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



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	37	<b>Bruksnr.</b>	25	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lorvikvegen 476, 7710 SPARBU								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
14039334	290	23.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	40

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	37	Bruksnr:	25	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lorvikvegen 476, 7710 SPARBU						
Dato:	23.04.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 22.04.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 9147313  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 37  
Bruksnr: 25  
Adresse: Lorvikvegen 476, 7710 Sparbu

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».  
Ildsted som er registrert: Varde Shape 2 på stua.

Det ble gjennomført tilsyn av denne eiendommen 07.11.25.

### Anmerkninger som er registrert:

1. Til informasjon: Mangler dokumentasjon på hvilken type stål skorstein som er montert. Denne dokumentasjonen er viktig å ha for å se hva oppstillingsvilkårene er, og hva avstandskravene til brennbart materiale skal være.
2. Til informasjon: Stål skorsteinen er ikke kontrollert i tak gjennomføringen. Det er forskjellige avstandskrav fra stålskorstein til brennbart materiale alt etter om det er uisolert, halvisolert eller helisolert stålrør. Se monteringsveiledningen for det aktuelle produktet, for hva avstand til brennbart materiale skal være.
3. Til informasjon: Slokkemiddel (pulver 2 kg 13 A) er datert 2014 og mangler godkjent kontroll/service. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år. Husk å snu på pulverapparatet 3-4 ganger i året

Årlig avgift 500.-.

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

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

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tulipan	Beregnet areal	1067.3
Etablert dato	18.08.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	37/25
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	37/25
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.05.2015 08.06.2015	14/7052 104/14	Tinglyst 17.06.2015	37/26 (-205,8), 37/39 (205,8) 37/1, 37/25
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.08.2010 18.08.2010	10/2625 L33	Tinglyst 26.08.2010	37/1 (-1067,2), 37/25 (1067,3) 37/15, 37/16
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.08.2010 19.08.2010	10/2607 L33	Tinglyst 26.08.2010	37/1 (-1110,2), 37/26 (1110,2) 37/16, 37/25

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7088225.93	615746.64		Ja	1067.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RINGSETH MARI HANNE KRISTIN F020166*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lorvikvegen 476 7710 SPARBU	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Lorvikvegen 476

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150403 Mære
Grunnkrets	105 Smolan	Tettsted	
Valgkrets	2 Mære		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	300286350		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	30.01.2014
---	-----------	--	-------------------------------------	-------------------	------------

**1: Bygning 300286350: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 30.01.2014**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	99
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	99
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	102
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.03.2011	20.03.2012	
Igangsettingstillatelse	24.03.2011	20.03.2012	
Ferdigattest	30.01.2014	03.02.2014	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lorvikvegen 476	H0101	37/25	99	5	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

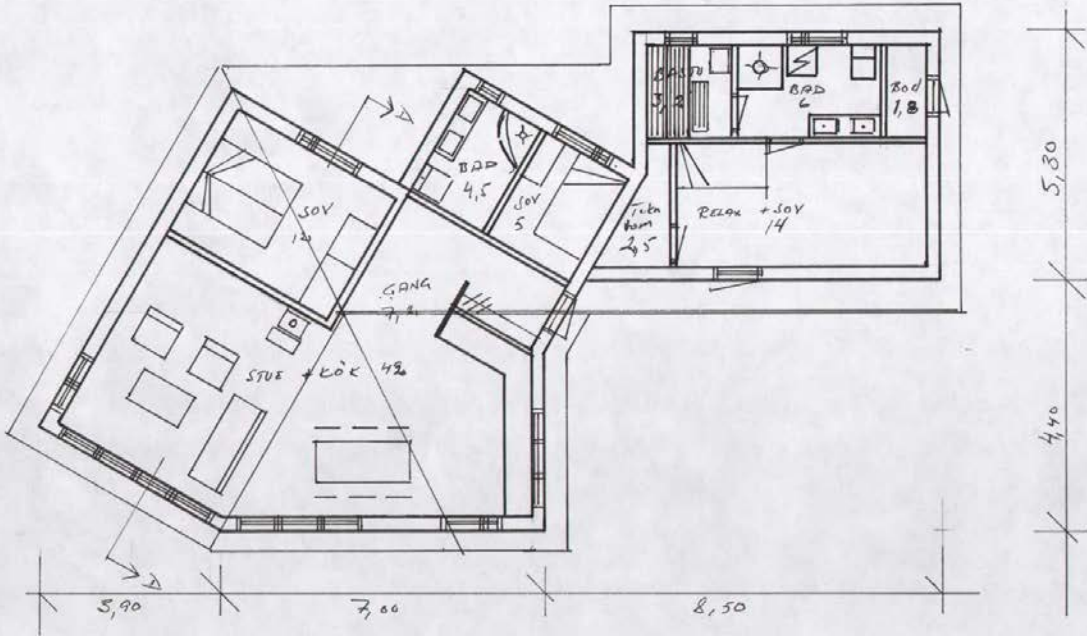
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	99	99	0	0	0

MOTTATT  
3 DES 2010



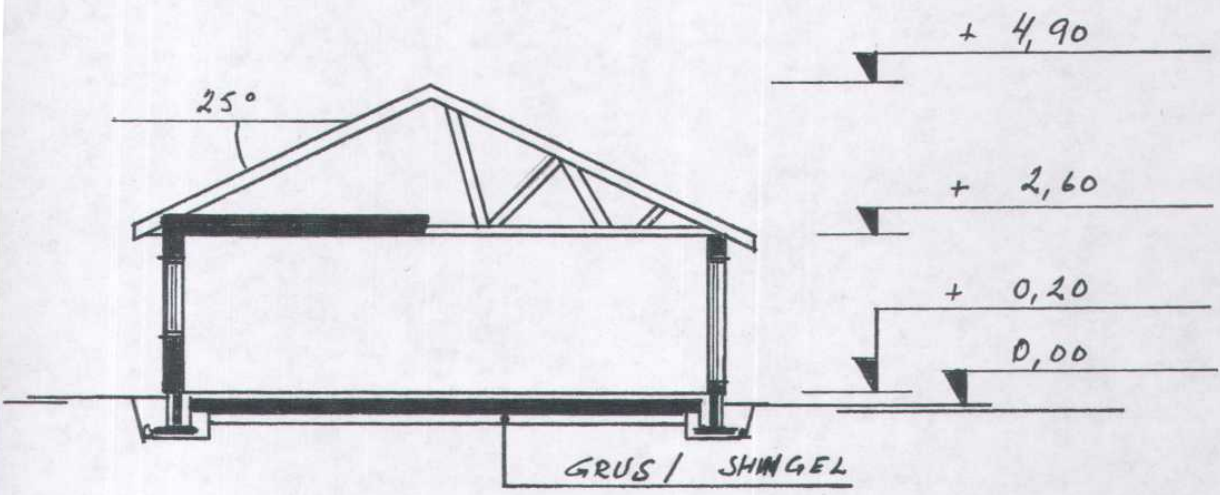
MOTTATT  
3 DES 2010

# GRUNNPLAN



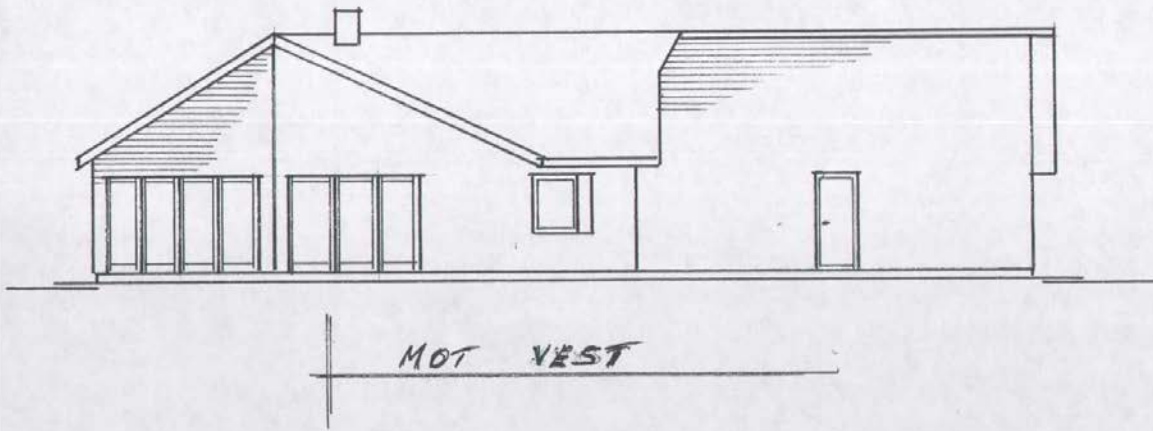
STEFANS TRANSPORT / BYGG	SPARBU	SKALOR
HUVUDRITNING		1 / 100
FRITIDSBOLIG	37 / 25	1 / 500
FISKVIK 30.10.2010	<i>Stef Stef</i>	003 / 2010

MOTTATT  
3 DES 2010

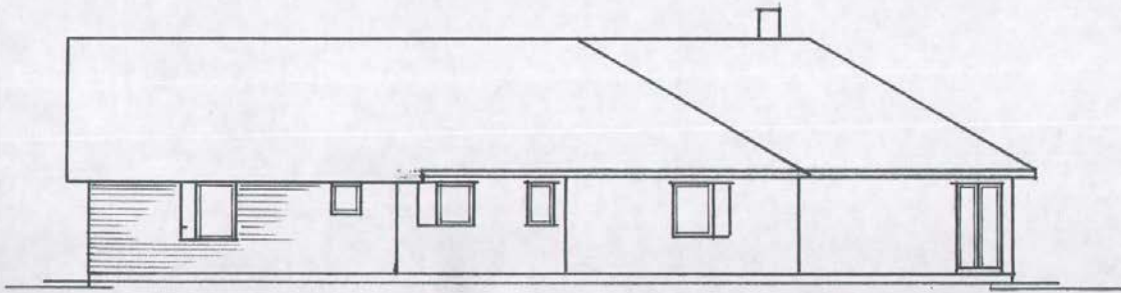


SNITT A - A

MOTTATT  
3 DES 2010



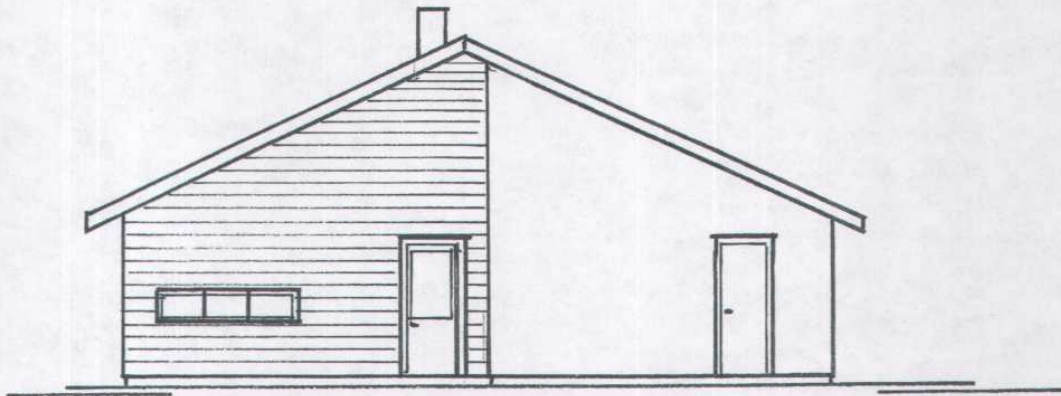
MOTTATT  
3 DES 2010



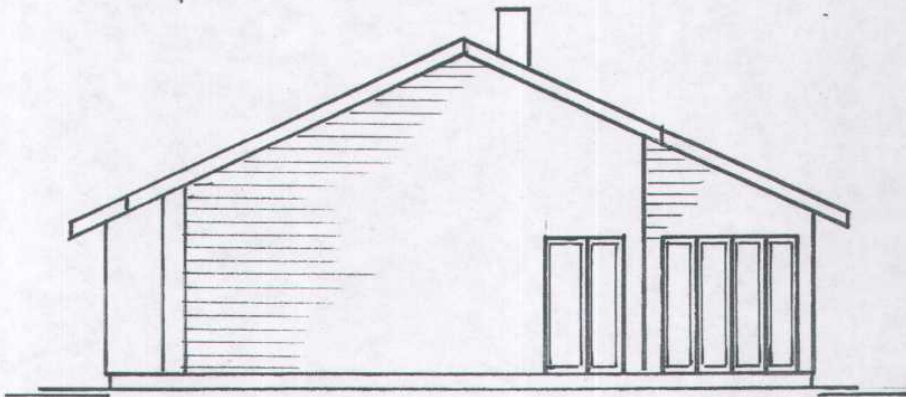
MOT ÖST

MOTTATT

3 DES 2010



MOT NORD



MOT SYD

Stefans Transport/Bygg  
Postboks 8  
7510 SKATVAL

7510 SKATVAL

Vår ref.:  
2010/5180-5948/2014/GSFO

Arkiv:  
37/25/L42

Deres ref.:

Dato:  
30.01.2014

### **Stefan Transport/ Bygg - Bulling nedre - 37/25 - ferdigattest for hytte**

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak. Ansvarlig søker bekrefter at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelse datert 24.03.2011, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes med dette ferdigattest.

Med hilsen

Geir Gilde  
enhetsleder

Grete Fossum  
saksbehandler



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	37	<b>Bruksnr.</b>	25	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lorvikvegen 476, 7710 SPARBU								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2024003
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.12.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 067 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Områdenavn</b> FB</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 1 067 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> H310_2</p> <p><b>KPFare</b> Ras- og skredfare</p>



Steinkjer kommune

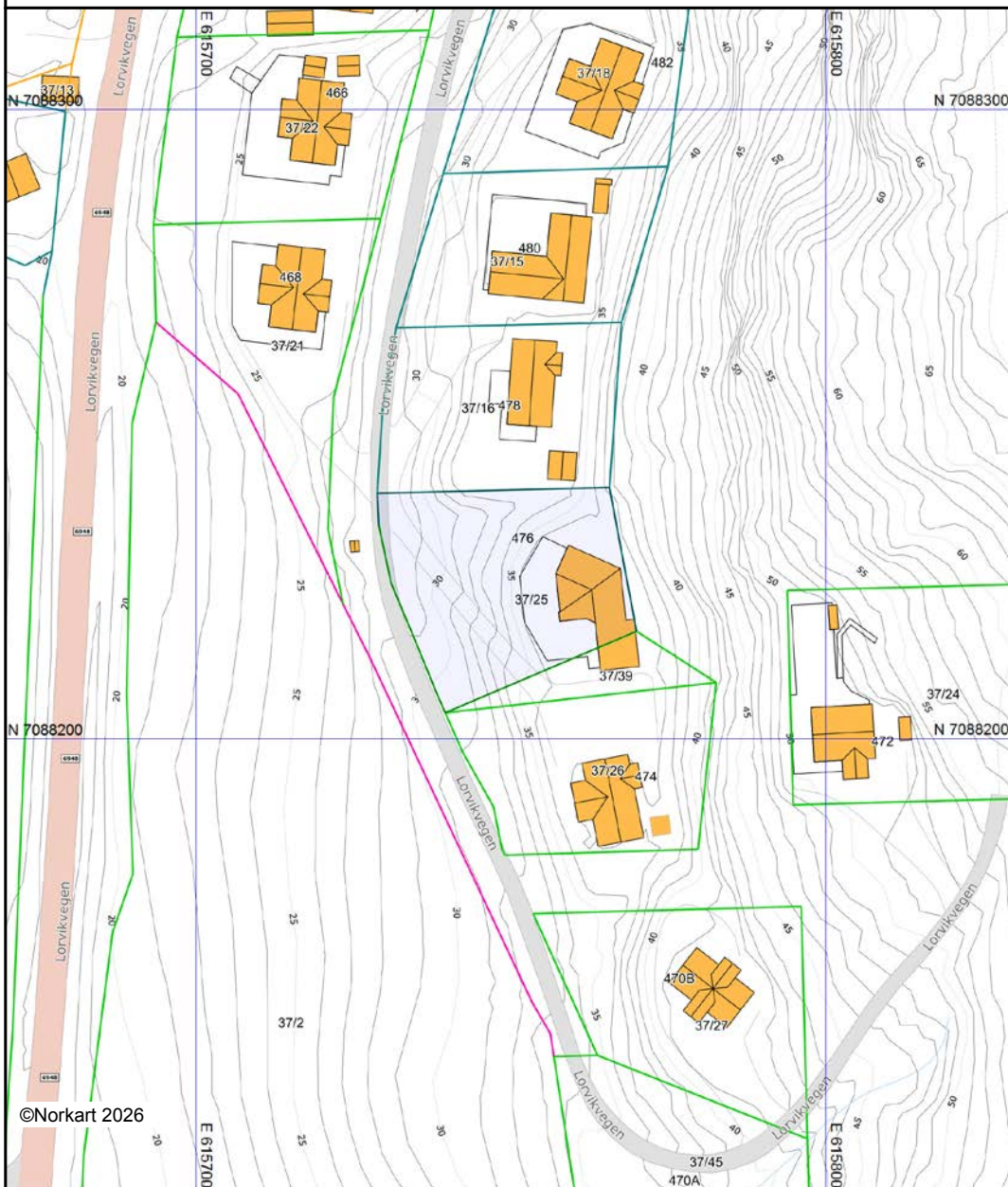
# Grunnkart

Eiendom: 37/25  
Adresse: Lorvikvegen 476  
Dato: 22.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



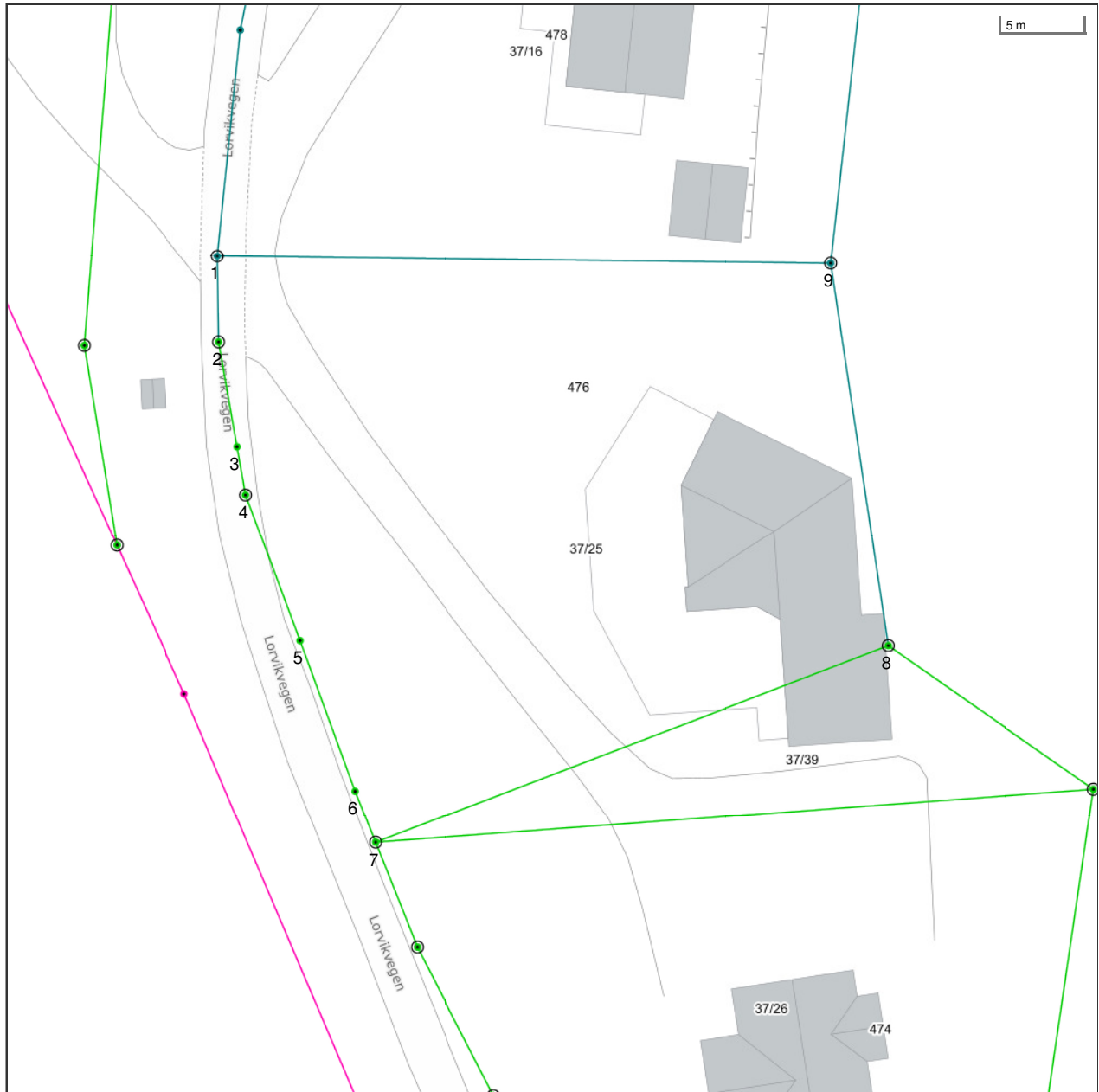
# Oversiktskart for eiendom 5006 - 37/25//



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



# Eiendomskart for eiendom 5006 - 37/25//



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

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgm omtvistet    | ----- Eiendomsgm lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgm mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgm mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgm middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgm nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgm uvisst nøyaktighet        |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 067,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	7088225,93	<b>Øst</b>	615746,64

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7088238,99	615728,74	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,93	
2	7088233,82	615729,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,18	
3	7088227,57	615730,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,39	
4	7088224,69	615730,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,95	
5	7088216,05	615734,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,36	
6	7088207,15	615738,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,62	
7	7088204,11	615739,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,33	
8	7088217,06	615769,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,05	
9	7088239,92	615765,66	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,26	



Doknr: 1168228 Tinglyst: 17.10.2022  
 STATENS KARTVERK

side 1 av 2

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av Lorvikvegen 476, gnr. 37, bnr. 25 samt gnr. 37, bnr. 39 i Steinkjer kommune gir herved eier av Lorvikvegen gnr. 37, bnr. 26 i Steinkjer kommune adkomstrett over sin eiendom. Adkomsten skal skje via allerede opparbeidet veg, se vedlagte kart.

Undertegnede, eier av Lorvikvegen 474, gnr. 37, bnr. 26 gir samtidig eier av Lorvikvegen 476, gnr. 37, bnr. 25 samt gnr. 37, bnr. 39 rett til å benytte naturlig areal på eiendommen for snuplass for bil.

Partene har felles vedlikeholdsansvar for vei og snuplass og bærer sine kostander knyttet til dette. Kostnaden/utgiftene fordeles likt mellom eierne.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 37, bnr. 25 og bnr. 39 samt gnr. 37, bnr. 26 i Steinkjer kommune.

Steinkjer, 07.10.2022

Som eiere av gnr. 37, bnr. 25 og 39: Som eier av gnr. 37, bnr. 26:

*Mari Hanne Kristin Ringseth*  
 Mari Hanne Kristin Ringseth  
 Fnr. 020166 [redacted]

*Birgit A. Musum*  
 Birgit Anny Musum  
 Fnr. 090452 [redacted]

Jeg/Vi bekrefter at utsteder er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

*Georg Høiv*  
 Vitne 1

*[Signature]*  
 Vitne 2

GEORG HØIV  
 NORPLIV.7  
 7053 RANHEIM

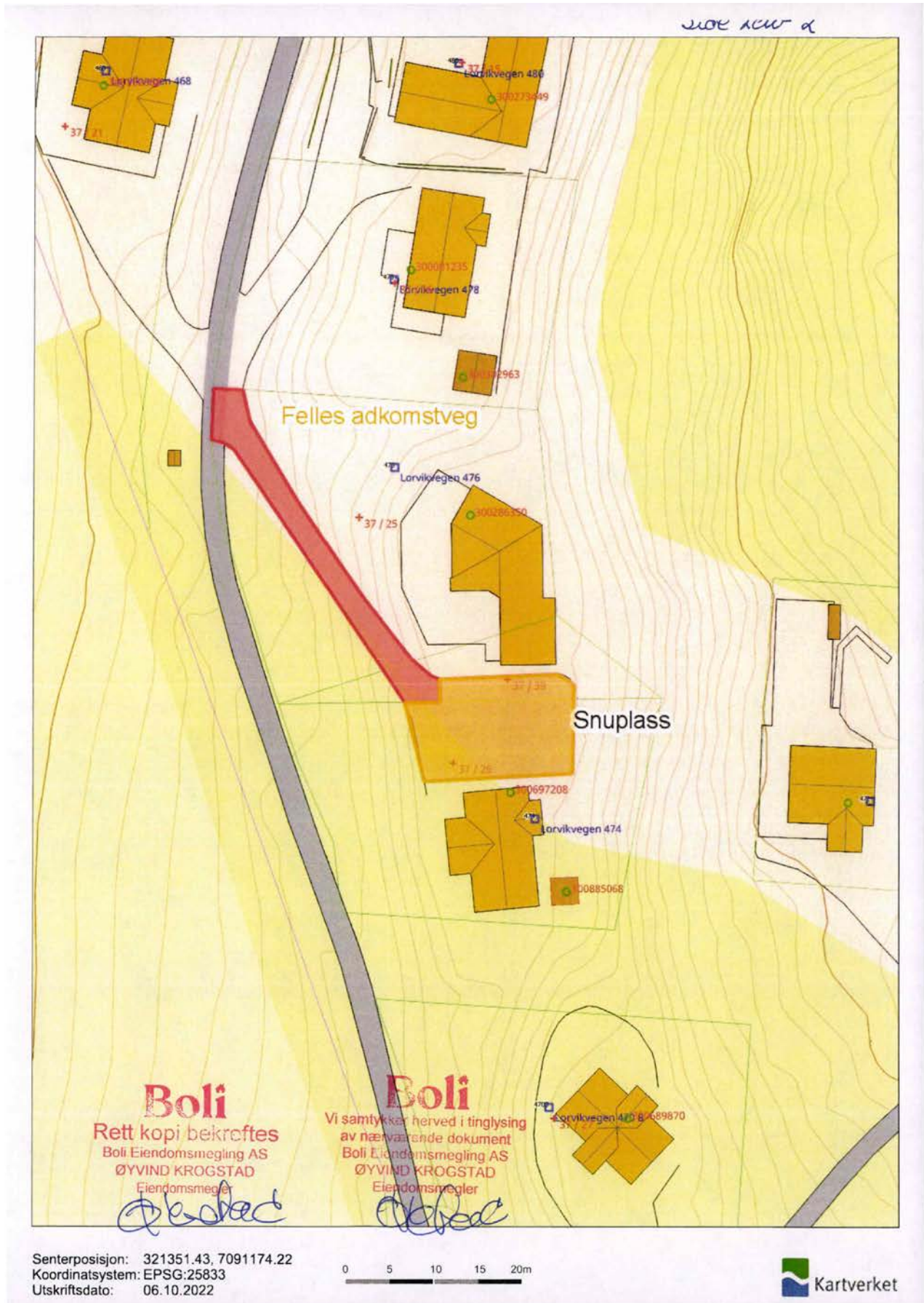
**Boli**  
 Rett kopi bekräftes  
 Boli Eiendomsmegling AS  
 ØYVIND KROGSTAD  
 Eiendomsmegler

*[Signature]*

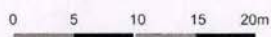
**Boli**  
 Øyvind Krogstad  
 Eiendomsmegler  
 Boli Eiendomsmegling AS

**Boli**  
 Vi samtykker herved i tinglysing  
 av nærværende dokument  
 Boli Eiendomsmegling AS  
 ØYVIND KROGSTAD  
 Eiendomsmegler

*[Signature]*



Senterposisjon: 321351.43, 7091174.22  
Koordinatsystem: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 06.10.2022

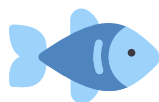


# Nabolagsprofil

Lorvikvegen 476

## Avstand til sjø

214 m



## Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 12 min	🚗
🚆 Sparbu stasjon Linje R70	4 min	🚗
	4.8 km	
🚆 Mære landbruksskole Linje 640	4 min	🚗
	4.7 km	
🚆 Hamrem Linje 640, 680	4 min	🚗
	4.9 km	

## Avstand til byer

Steinkjer	16 min	🚗
Trondheim	1 t 39 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge St1 Sparbu	5 min	🚗
🚗 Extra Mære	6 min	🚗

## Havner i området

- Sandvågen Gjestehavn  
Drivstoff, matvarer



## Aktiviteter

Dampsaga Bad og Kulturhus	17 min	🚗
Bowling 1 Steinkjer	17 min	🚗
Stiklestad Golfklubb	18 min	🚗
Steinkjer Golfklubb	19 min	🚗
Solheim Rideleir	19 min	🚗
Sandslia ridesenter	23 min	🚗
Steinkjer Racingpark	26 min	🚗

## Sport

🏈 Mærehallen Aktivitetshall	6 min	🚗
	6.9 km	
🏈 Mære stadion Ballspill, fotball	6 min	🚗
	7.4 km	
🏊 Motus Treningssenter	14 min	🚗
🏊 3T-Steinkjer	15 min	🚗

## Dagligvare

Coop Extra Mære Post i butikk, PostNord	6 min	🚗
	6.6 km	
Coop Prix Sandvollan PostNord	9 min	🚗
	10.8 km	

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Steinkjer	15 min	🚗
------------------	--------	---



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lorvikvegen 476  
7710 SPARBUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tomas HøinTelefon: 481 45 822  
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre