

aktiv.



Leiravegen 8, 7710 SPARBU

**Velholdt enebolig med 4 soverom,
garasje og flott hage – på
selveiertomt på Sparbu.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Therese Victoria Stenhaug
Jan Vidar Stenhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 219/283 kvm
Tomtstr.: 1049 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 76
Oppdragsnr.: 1708250238

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Leiravegen 8.

Velkommen til en trivelig og velholdt enebolig med fin beliggenhet på Sparbu – kun en kort kjøretur fra Steinkjer. Her får du en romslig bolig med en god og praktisk planløsning som passer perfekt for familier og par. Huset har to hyggelige stuer som gir plass til både familieliv og sosiale sammenkomster.

Verdt å merke seg:

Selveiertomt.
4 soverom.
Separat vaskerom.
Garasje med isolert bod.
Pent opparbeidet hage.
Sommerstue/lysthus.

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	42
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	94
Tegninger mottatt fra kommunen	97
Vedtak fra kommunen	104
Kommunale avgifter	111
Sammendrag fra boligmappe	112
El-opplysninger fra Tensio	113
Opplysninger vedr. pipe/ildsted	114
Grunnkart	115
Planopplysninger	116
Reguleringsplankart	118
Reguleringsbestemmelser	120
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 219 kvm

BRA - e: 64 kvm

BRA totalt: 283 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 30 kvm Gang, gang 2, bod, bod (tidligere kjølerom), teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 183 kvm Vindfang, vaskerom, trapperom, entré, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, gang 2, kjøkken, stue, peisstue, bod.

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 6 kvm Gang, soverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm Garasje, 2 boder.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Vinterhage

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Deler av kjeller og 2. etasje/loft regnes ikke som målbare pga lav takhøyde.

Krypkjeller er av naturlige årsaker ikke arealmålt da det ikke er bruksareal.

Terrasse/balkongareal er å regne som ca. da det er en del utskjæringer pga. fjell osv som vanskeliggjør arealmålingene.

Gangstier i treverk og platting ved hagestue over garasjen er ikke arealmålt.

Anneks

Plattinger utenfor er ikke arealmålt.

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

1049 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 049 kvm.

Skrånende tomt, opparbeidet med plen, busker og grus.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert boligfelt på Sparbu, ca. 12 km fra Steinkjer sentrum. Det er gang/sykelsti til barnehage, barneskole og idrettsanlegg på Mære. Kort veg ned til bensinstasjon og vegkro på Sparbu. Gangavstand til jernbanestasjon.

Adkomst

Ta av fra E-6 på Sparbu og ta deretter 1 veg til høyre opp i Leiravegen. Boligen får du på din venstre side. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert boligfelt med hovedvekt på eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Mære barnehage (1-5 år) 2 km

Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 6.1 km

Sandvollan barnehage (1-5 år) 7.2 km

Skoler

Mære skole (1-7 kl.) 1.9 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 14.1 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 15.4 km

Mære landbruksskole 3.5 km

Steinkjer vgs. 14.1 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1972. Byggegrunnen består av fjell. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur på opprinnelig del av boligen. Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del, og grunnmur av lettklinker på tilbygget. Dreneringen er fra 1972 på opprinnelig del av boligen, og fra 1985 på tilbygget. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Noe av kledningen er opplyst skiftet etter byggeår. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, og takplatene er opplyst malt i 2020. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder, hovedsaklig fra perioden 1985 til 1998, med enkelte vinduer fra 2011 til 2014. Balkongdøren er fra 2012 og hovedytterdøren er fra 2016. Det er etablert markterrasser og en terrasse. Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

En garasje er delvis under bakkenivå. Grunnmuren er trolig av betong og er innkledd. Garasjen er utvendig kledd med stående panel og har flatt tak med ukjent tekking. En hagestue er etablert over garasjen. Den har veggkonstruksjon i treverk, utvendig kledd med liggende panel, og liggende panel også på innsiden. Taket er et saltak med metallplater, innvendig kledd med panel. Den har vindu med dobbelt glass og en balkongdør med dobbelt glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det registreres lakkavskallinger på beslag. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner vil ikke være oppdaget.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen. Kledningen går stedvis nesten ned på platting. Vindskier er værslitte. Enkelte påbord har glipper ut fra underbordene.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Enkelte av de eldre vinduene har noe værslitasje. Enkelte vinduer tar i karm.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er tatt hull i ytterdør og montert en katteluke, noe som forringer kvaliteten på døren.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er en del slitasje på overflater i kjeller, samt en del merker etter fukt. Himlingsplater på rom i 2. etasje har løsnet noe og buler litt ned. Overflater i hovedetasje gis TG-1.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 et retningsavvik på ca 17 mm på stue. Det registreres lokale skjevheter på over 10 mm innenfor 2 meter i gang.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det måles en vektprosent fukt på 28 i innforet vegg. Dette tilsvarer en fibermetning av vann i trevirke, altså vått treverk.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det måles en vektprosent fukt i treverk i krypkjelleren på 21, noe som tilsvarer fuktig trevirke. Det registreres lokale fukt/råteskader i stubbeloft ifm rørgjennomføringer. Dette skyldes sannsynligvis en tidligere lekkasje fra rør.

- Innvendig - Kryp Kjeller under tilbygg på stue

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

krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er en luke inn til krypkjelleren fra utsiden, men den er låst og eier har ikke funnet nøkkel etter at de kjøpte boligen. Inspeksjonen er begrenset til å være tatt fra gammelt kjellervindu fra opprinnelig del av boligen. Det er ikke registrert ventiler i muren. Det er støpt dekke i krypkjelleren, men fuktsperre mangler.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Kjellertrapp

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det registreres mindre spor etter mus på kaldloft og i krypkjeller.

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

Avvik: Det er lagt fugemasse av silikon utenpå opprinnelige flisefuger, så om opprinnelige fuger er sprukket opp er ikke mulig å kontrollere. Sockelflis stikker lenger ut enn veggfliser forøvrig, noe som danner en liten «hylle» der vann kan legge seg. Det er fuget over, så risikoen anses som liten.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er lagt fugemasse av silikon utenpå opprinnelige flisefuger i dusjsonen, så om opprinnelige fuger er sprukket opp er ikke mulig å kontrollere.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rørgjennomføringer under servant er ikke tettet.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Det registreres fuktsvelling på innredning og det er overflatemerker på servanten.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

- Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget. Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget er ikke i bruk, og er følgelig ikke funksjonstestet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er ikke registrert synlig grunnmursplast.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Vannrørene er fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vannrør gis TG-2 med bakgrunn i alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Trapp mellom stuer

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 11.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Da vi overtok i mars 2024 oppdaget vi at det var lekkasje fra avløpsrøret til vasken på badet. Dette er reparert av rørleggerfirma.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Varme & Bad AS

Beskrivelse: Åpnet veggen mot gangen og byttet røret som var lekk fra vasken.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Varme & Bad AS

Beskrivelse: Kun det med lekkasjen som de reparerte.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Ved større nedbørsmengder kommer det vann inn på gulvet i garasjen.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elvis Elektro

Beskrivelse: De rettet noen punkter som El-Tilsynet fant, samt la opp noen ekstra kontakter for oss samtidig.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Vi hadde El-Tilsynet på befaring i juli 2024. Feil de påpekte er utbedret av Elvis Elektro

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse: Forrige eier, som også var den som bygde huset, utvidet badet i 1985. Han var rørlegger av yrke og gjorde jobben selv sammen med lærlinger fra firmaet, fikk vi opplyst da vi kjøpte. Samtidig som dette skjedde ble også taket byttet - også det i en kombinasjon av fagmann og egen innsats.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: I 1985 ble badet utvidet og den integrerte garasjen ble bygd om til tre

soverom. Da ble også stuen utvide og det ble laget bodrom. Dette opplyste forrige eier var utført av fagfolk, blant annet han selv som rørlegger.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Vi er forelagt brev fra Steinkjer kommune, datert 31. mai 1985, der de godkjenner endringene.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Naboen i Leiravegen 10 kom i fjor høst med nabovarsel om at han skal bygge garasje. Vi godkjente det, men har ikke hørt noe mer om dette, annet enn at han opplyste at dersom han måtte sprengre på egen grunn for å få plass - så ville det ikke bli noen garasjen. Så status på det prosjektet kjenner vi ikke til pr i dag.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Tomtegrensen går gjennom den delen av plenen mellom oss og Leiravegen 6, og det deles på gress-klipping av dette området.

Kommentar fra selger: Vi har ryddet en del i hage og fjernet noen busker. Det er også lagt på bark i deler av hagen, men vi kom ikke i mål med dette da selger av barken i Verdal gikk tom og nå har stengt for sesongen. Det er derfor noen området igjen som trenger påfyll av ny bark.

Innhold

Kjeller:

BRA-i 30 kvm: Bod, bod (tidligere kjølerom), teknisk rom og 2 ganger

1. Etasje:

BRA-i 183 kvm: Vindfang, vaskerom, trapperom, entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, peisstue, bod, 2 ganger og 3 soverom

BRA-e 3 kvm: Utvendig bod

2. Etasje/loft:

BRA-i 6 kvm: Gang og soverom

Garasje:

BRA-e 48 kvm: Garasje og 2 boder

Anneks:

BRA-e 13 kvm: Vinterhage

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Kjøkkenkranen er opplyst skiftet og frontene er opplyst malt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Platetopp og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra 1985 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser, og taket har himlingsplater og flis. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er naturlig ventilering.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, fliser og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel, betong og strie. Store deler av veggflatene er nylig malt.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. En vannledning til vaskemaskin på vaskerommet er skiftet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1996.
- Varmesentral: Det er etablert en fyrkjel av typen Norhammar 2000 som kan brukes på biodiesel og strøm. Anlegget er ikke i bruk.
- Vannbåren varme: Det er etablert vannbåren varme på bad og vaskerom. Anlegget er ikke i bruk.
- Varmepumper: Det er etablert to luft til luft varmpumper, en fra 2006 og en fra 2019.
- Andre installasjoner: Det er etablert en sentralstøvsuger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 11.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.
Lampe i tak over bordet i tv stue medfølger ikke i handel.

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

2025:

- Kjøkkenfrontene er opplyst malt i 2025.
- Eier opplyst at alle røykvarslere ble skiftet i juli 2025.

2024:

- Kjøkkenkran opplyses å være skiftet i 2024.
- Samtidig som retting av avvik etter elkontroll ble utført ble det også montert 2 stikkontakter på kjøkkenet og det ble lagt ledning til 3 taklamper på stuen.

2022:

- Etablerte enda en varmepumpe.

2019:

- Ny benkeplate, oppvaskkum, platetopp og stekeovn på kjøkken.
- Ny parkett på stue og kjøkken.

2015:

- Dørene er av varierende alder, men mange er i tidligere tilstandsrapport opplyst skiftet i 2015.

2004:

- Etablerte luft til luft varmepumpe.
- Renoverte sikringskap.

1985:

- Nytt bad.
- Ny kjøkkeninnredning.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 11.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiberbredbånd i boligen.

Parkering

På egen gårds plass.
Enkel garasje.

Solforhold

Meget gode solforhold med sen kveldssol

Forsikringselskap og Polisenummer

JBF, polisenummer 2417734 og 2417740

Radonmåling

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

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)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmpumpe og ved.

Det er også sentralfyr som kan brukes med biodiesel eller med el-kolben.

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

Det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 909 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler.

Årsgebyr for feiing og tilsyn kr. 691,-kommer i tillegg.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 673 607 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 694 426 for år 2023

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 30, bruksnummer 76 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 24.04.2023:

Avvik som er registrert:

Avvik 1: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt. Selvlukker på fyrromsdør. Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6 Kommentar: Påkrevd med selvlukker på fyrromsdør.

Avvik 2: Gjelder Teglskorstein. Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt. Fyrromsdør.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6 Kommentar: Det er EI 60 krav på fyrrom hvor det er fyring med fast brensel. Fyrromsdør og dørkarm skal ha samme brannmotstand som konstruksjonen den står i, skal være røyk tett.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/30/76:

15.12.1970 - Dokumentnr: 5808 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:30 Bnr:30

01.01.2018 - Dokumentnr: 143304 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:30 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 837977 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:30 Bnr:76

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for våningshus datert 25.01.1972.

Det er utstedt ferdigattest for dobbel garasje datert 14.05.1981.

Det er gitt til godkjenning til tilbygg datert 31.05.1985.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.01.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/ stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegen.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Sparbu grendesenter datert 09.07.1981 kan sees hos megler.

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss 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. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 950

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

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistås av

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

17.04.2026



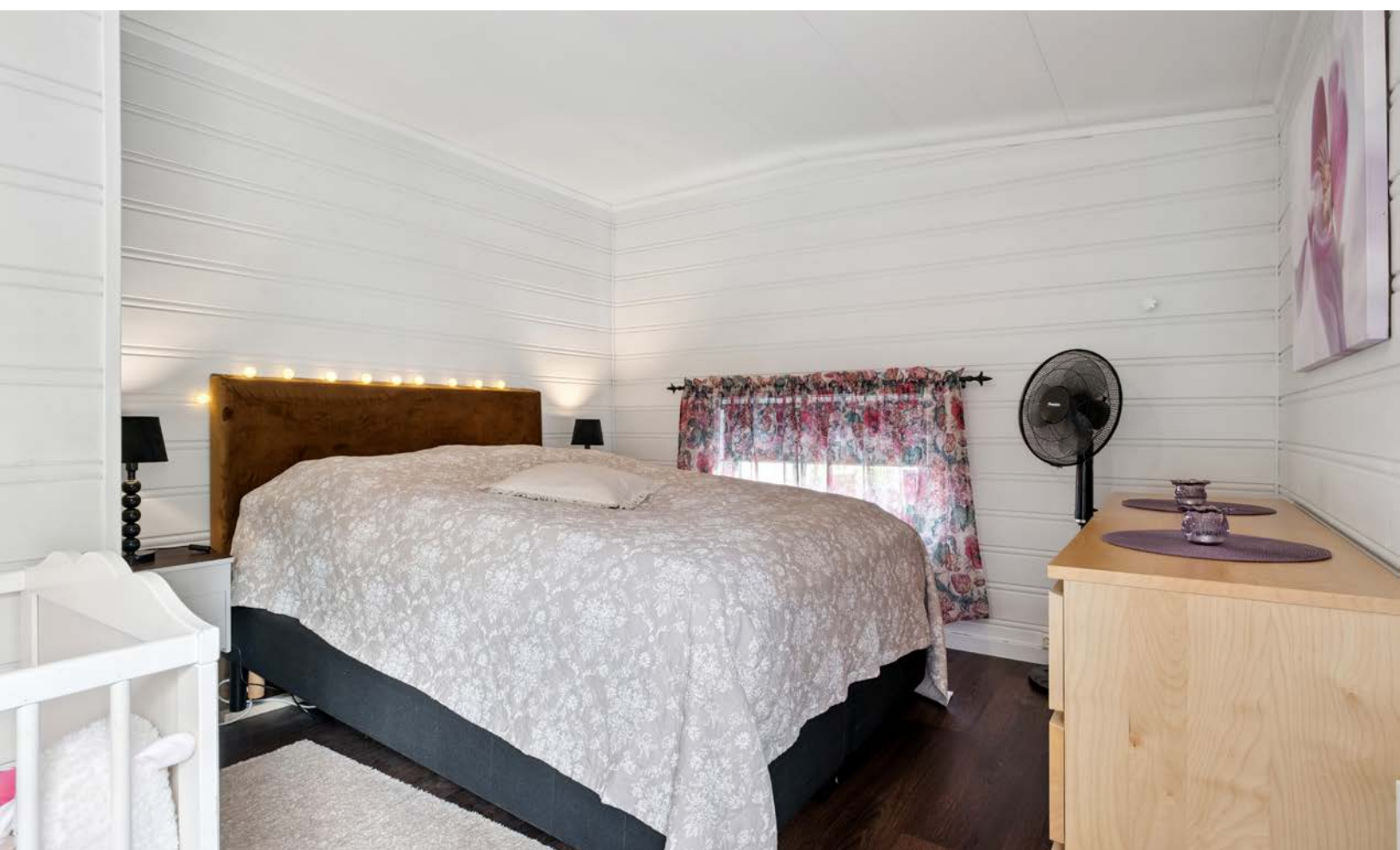






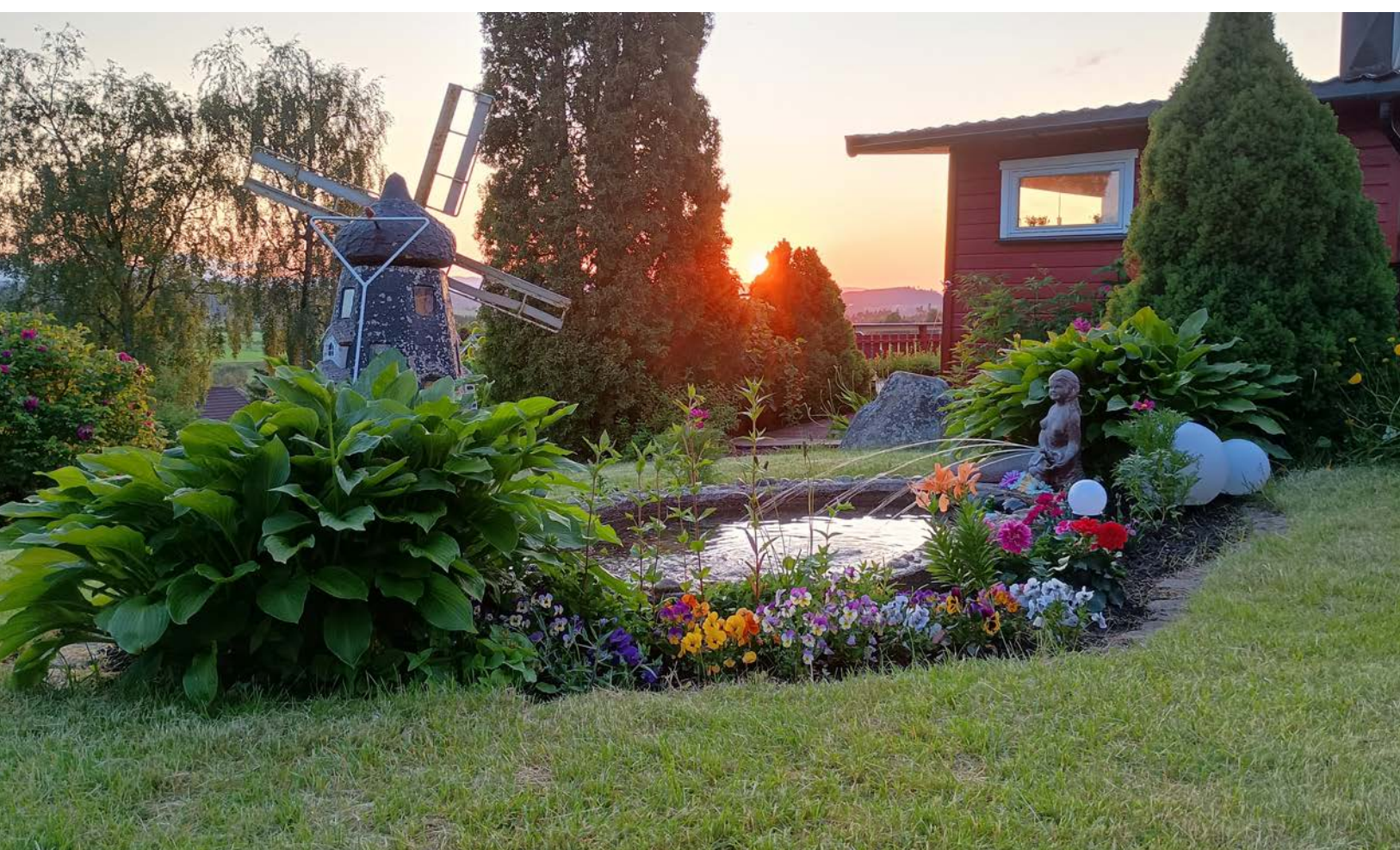














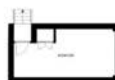








Plantegning

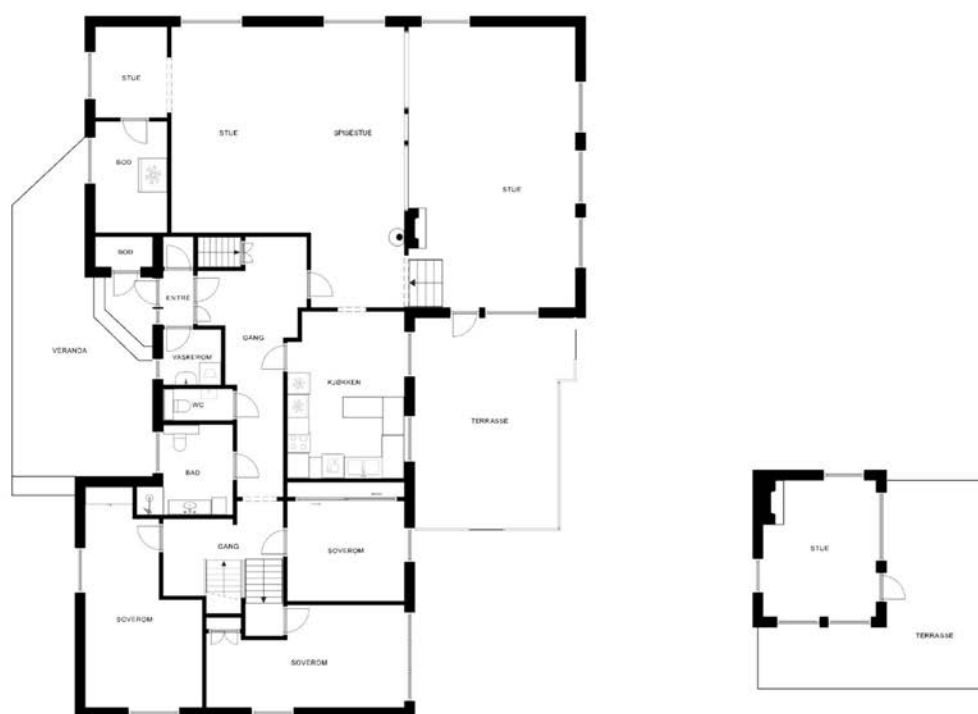


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

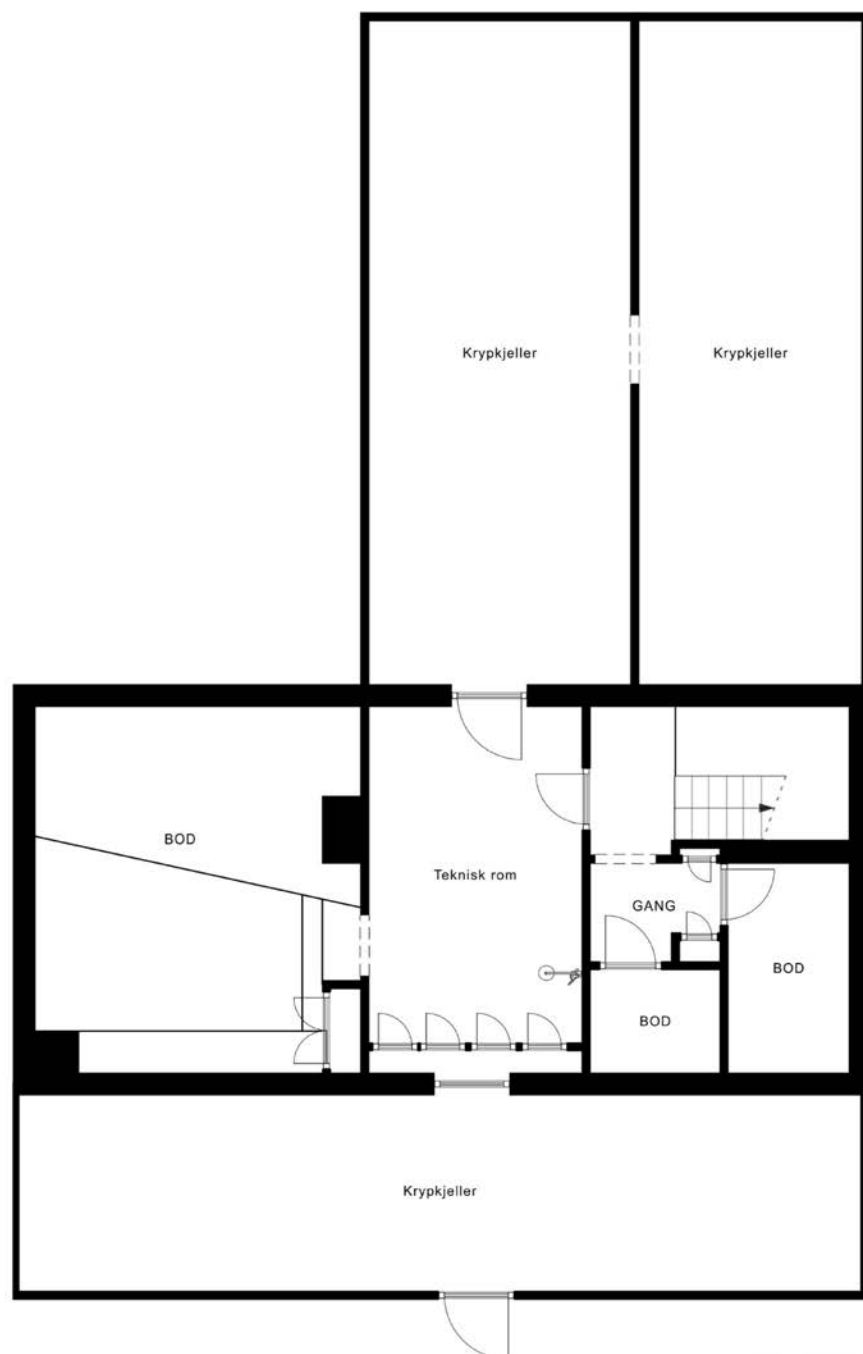


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

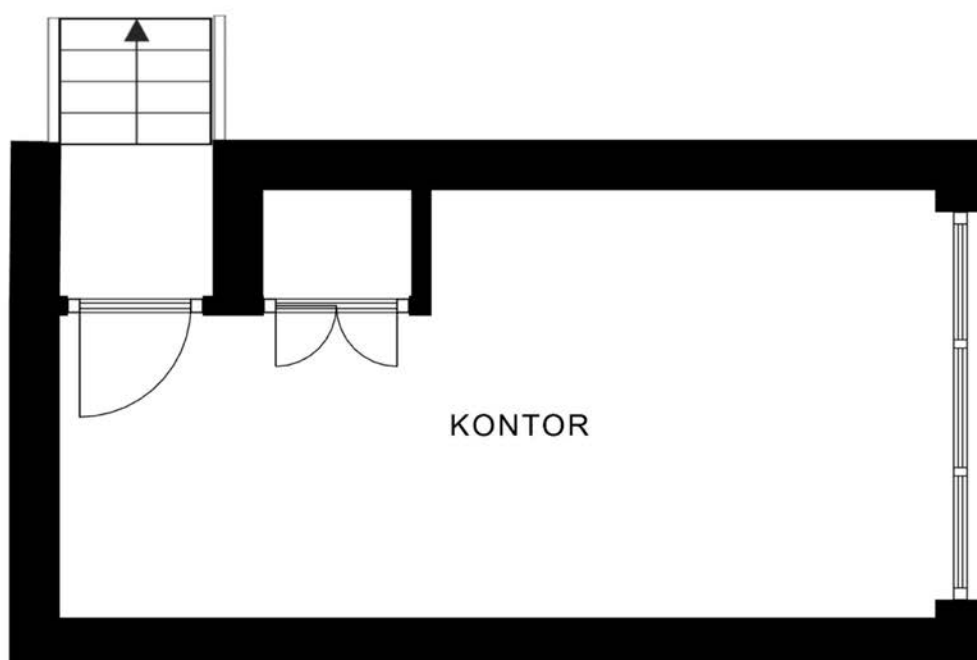


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT







74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Leiravegen 8, 7710 SPARBU
 STEINKJER kommune
 # gnr. 30, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 21983-1122

Referansenummer: AL7609

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

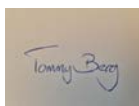
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1972.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.
Takplatene er opplyst malt i 2020.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Noe av kledningen er opplyst skiftet etter byggeår.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer av varierende alder. Vinduene er hovedsaklig fra perioden 1985 til 1998. Enkelte vinduer er fra perioden 2011 til 2014.
Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.
Balkongdøren er fra 2012 og hovedytterdøren er fra 2016.
Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.
Det er etablert markterrasser og en terrasse.
Alder på disse er ukjent.
Terrasse/platting ifm hagestue/garasje er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Overflatene er av varierende alder, men store deler er fra 1985.
Nåværende eier har nylig malt store deler av veggflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Må ses i sammenheng med krypkjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod i vegg inn mot krypkjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Boligen har malt tretrapp med belegg på trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dørene er av varierende alder, men mange er i tidligere tilstandsrapport opplyst skiftet i 2015.
Potensielt mus i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater og flis.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra dør til sluk ved toalett.
Det er også et sluk i dusjnisen. Det er lokalt fall til sluk i dusjnisen.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun platetopp og stekeovn som er integrerte.
Kjøkkenkran opplyses å være skiftet i 2024.
Kjøkkenfrontene er opplyst malt i 2025.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det ble skiftet en vannledning på vaskerommet - dette gjelder vannledning til vannkran til vaskemaskin. Opplyst av eier.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er ikke funksjonstestet.
Det er etablert en fyrkjel av typen Norhammar 2000.
Fyrkjelen kan brukes både på biodiesel og strøm. Opplyst av eier.
Nåværende eier opplyste at de ikke har brukt anlegget, så anlegget er ikke funksjonstestet og uoppdagede avvik kan forekomme.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er etablert en sentralstøvsuger.
Nåværende eier bruker den ikke, men informerte om at den fungerer.
Undertegnede har ikke funksjonstestet sentralstøvsugeren.
Det er etablert vannbåren varme på bad og vaskerom.
Opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Anlegget er ikke i bruk.
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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på.....
Skjult/åpen installasjon.
Boligen har brannslange montert på vaskerommet, brannslukkingsapparater og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1972 på opprinnelig del av boligen, og fra 1985 på tilbygget.
Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del, og grunnmur av lettklinker på tilbygget. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur på opprinnelig del av boligen.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledninger er av kobber og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1972.
Oljetanken brukes i dag til biodiesel - opplyst av eier.
Undertegnede har ikke selv sett tanken, og tilstandsgrad er satt ut i fra opplysninger gitt av eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er tatt litt av en bod forbå utvidet badet, og det er tatt litt av en annen bod for å utvide stuen. Det er ukjrt om dette er byggesøkt og godkjent.

Garasje

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

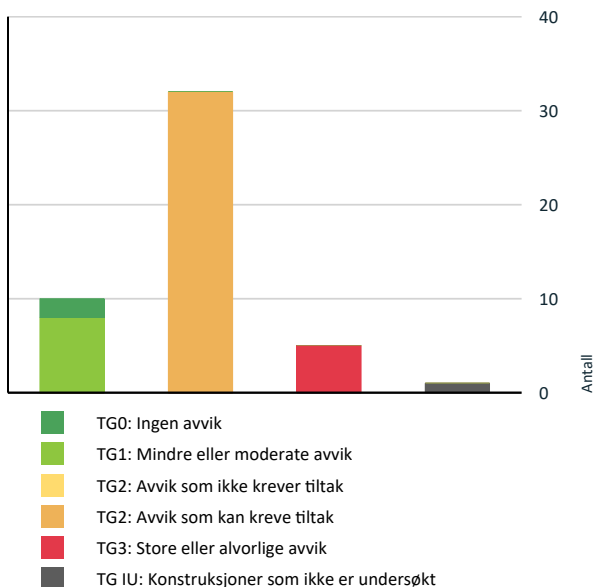
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forevist.

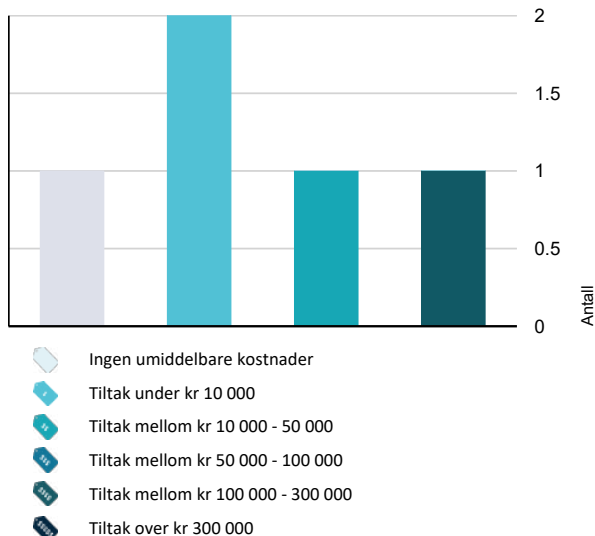
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Trapp mellom stuer [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
Boligen har brannslange montert på vaskerommet, brannslukkingsapparater og røykvarslerer montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Det registreres lakkavskallinger på beslag.
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner vil ikke være oppdaget.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.
Kledningen går stedvis nesten ned på platting.
Vindskier er værslitte.
Enkelte påbord har glipper ut fra underbordene.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.
Enkelte av de eldre vinduene har noe værslitasje.
Enkelte vinduer tar i karm.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er tatt hull i ytterdør og montert en katteluke, noe som forringer kvaliteten på døren.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

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

Det er avvik:

Det er en del slitasje på overflater i kjeller, samt en del merker etter fukt.
Himlingsplater på rom i 2. etasje har løsnet noe og buler litt ned.
Overflater i hovedetasje gis TG-1.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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 et retningsavvik på ca 17 mm på stue.
Det registreres lokale skjevheter på over 10 mm innenfor 2 meter i gang.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.
Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Sammendrag av boligens tilstand

Det måles en vektprosent fukt på 28 i innforet vegg.
Dette tilsvarer en fibermetning av vann i trevirke, altså vått treverk.

Enkelte dører tar. karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

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

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er avvik:
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det måles en vektprosent fukt i treverk i kryp kjelleren på 21, noe som tilsvarer fuktig trevirke.
Det registreres lokale fukt/råteskader i stubbeloft ifm rørgjennomføringer. Dette skyldes sannsynligvis en tidligere lekkasje fra rør.

! Innvendig > Kryp kjeller under tilbygg på stue [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er en luke inn til kryp kjelleren fra utsiden, men den er låst og eier har ikke funnet nøkkel etter at de kjøpte boligen.
Inspeksjonen er begrenset til å være tatt fra gammelt kjellervindu fra opprinnelig del av boligen.
Det er ikke registrert ventiler i muren.
Det er støpt dekke i kryp kjelleren, men fuktsperre mangler.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

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

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

Det er avvik:
Det registreres mindre spor etter mus på kaldloft og i kryp kjeller.

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Anlegget er ikke i bruk, og er følgelig ikke funksjonstestet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke registrert synlig grunnmursplast.

Rørgjennomføringer under servant er ikke tettet.

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

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

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

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

Vannledninger er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være av kobber.

Vannrørene er fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Vannrør gis TG-2 med bakgrunn i alder.

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

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

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

Det er avvik:

Det er lagt fugemasse av silikon utenpå opprinnelige flisefuger, så om opprinnelige fuger er sprukket opp er ikke mulig å kontrollere.

Sokkelflis stikker lenger ut enn veggfliser forøvrig, noe som danner en liten «hulle» der vann kan legge seg.

Det er fuget over, så risikoen anses som liten.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik:

Det er lagt fugemasse av silikon utenpå opprinnelige flisefuger i dusjsonen, så om opprinnelige fuger er sprukket opp er ikke mulig å kontrollere.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1972

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Basert på ferdigattest.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Boligen ble tilbygd. Nytt bad. Ny kjøkkeninnredning. Ny takteking. Utført under tidligere eierskap.
2004	Modernisering	Etablerte luft til luft varmepumpe. Renoverte sikringsskap. Utført under tidligere eierskap.
2014	Modernisering	Etterisolerte og skiftet bordkledning mot sør. Vinduer ble skiftet på samme vegg. Utført under tidligere eierskap.
2019	Modernisering	Ny benkeplate, oppvaskkum, platetopp og stekeovn på kjøkken. Ny parkett på stue og kjøkken. Utført under tidligere eierskap.
2022	Modernisering	Etablerte enda en varmepumpe. Utført under tidligere eierskap.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Takplatene er opplyst malt i 2020.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det registreres lakkavskallinger på beslag.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner vil ikke være oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Vedlikehold av beslag må påregnes.

Takrenner bør kontrolleres for lekkasjer når det regner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Noe av kledningen er opplyst skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Kledningen går stedvis nesten ned på platting.

Vindskier er værslitte.

Enkelte påbord har glipper ut fra underbordene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det nærmer seg tiden for å skifte vindskier.

Bedre lufting av kledningen anbefales etablert.

Påbord som har glipper mot underbord bør festes bedre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer av varierende alder. Vinduene er hovedsaklig fra perioden 1985 til 1998. Enkelte vinduer er fra perioden 2011 til 2014. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Enkelte av de eldre vinduene har noe værslitasje. Enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og justeringer må påregnes.

Det bør etableres avstand fra beslag til omrammingsbord.

! TG 2 Dører

Balkongdøren er fra 2012 og hovedytterdøren er fra 2016. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tatt hull i ytterdør og montert en katteluke, noe som forringer kvaliteten på døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må ytterdøren skiftes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert markterrasser og en terrasse. Alder på disse er ukjent. Terrasse/platting ifm hagestue/garasje er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Vedlikehold og noe utskiftinger av treverk må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder, men store deler er fra 1985. Nåværende eier har nylig malt store deler av veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slitasje på overflater i kjeller, samt en del merker etter fukt.

Himlingsplater på rom i 2. etasje har løsnet noe og buler litt ned.

Overflater i hovedetasje gis TG-1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak på overflater i kjeller.

Himlingsplater på rom i 2. etasje må festes bedre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Må ses i sammenheng med krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 et retningsavvik på ca 17 mm på stue.

Det registreres lokale skjevheter på over 10 mm innenfor 2 meter i gang.

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 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør etableres større avstand fra sotluke til brennbart materiale.
Se forøvrig rapport fra brann/feiervesen.

Kostnadsestimert: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod i vegg inn mot krypkjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.

Vurdering av avvik:

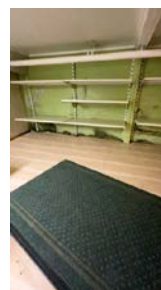
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det måles en vektprosent fukt på 28 i innforet vegg. Dette tilsvarer en fibermetning av vann i trevirke, altså vått treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Behov for tiltak mot fukt anses som sannsynlig.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det måles en vektprosent fukt i treverk i krypkjelleren på 21, noe som tilsvarer fuktig trevirke.

Det registreres lokale fukt/råteskader i stubbeloft ifm rørgjennomføringer. Dette skyldes sannsynligvis en tidligere lekkasje fra rør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsrapport

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak:

Råteskadet material i stubbeloftet bør skiftes ut, og rørføringer bør kontrolleres ved råteskaden, selv om skaden anses som gammel.



TG 2 Kryp Kjeller under tilbygg på stue

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er en luke inn til krypkjelleren fra utsiden, men den er låst og eier har ikke funnet nøkkel etter at de kjøpe boligen.

Inspeksjonen er begrenset til å være tatt fra gammelt kjellervindu fra opprinnelig del av boligen.

Det er ikke registrert ventiler i muren.

Det er støpt dekke i krypkjelleren, men fuktsperre mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det må fremskaffes nøkkel til luken så en fullverdig inspeksjon kan gjennomføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 3 Trapp mellom stuer

Boligen har lakkert tretrapp.

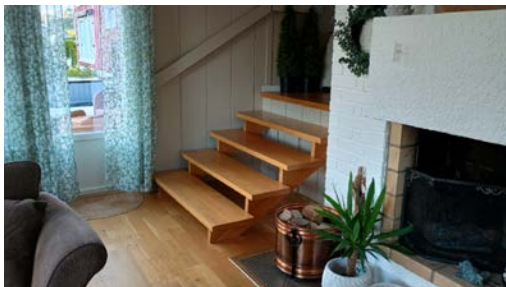
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Kjellertrapp

Boligen har malt tretrapp med belegg på trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene er av varierende alder, men mange er i tidligere tilstandsrapport opplyst skiftet i 2015.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Potensielt mus i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre spor etter mus på kaldloft og i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av et eventuelt museproblem, og tiltak vurderes deretter.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater og flis.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lagt fugemasse av silikon utenpå opprinnelige flisefuger, så om opprinnelige fuger er sprukket opp er ikke mulig å kontrollere.

Sokkelflis stikker lenger ut enn veggfliser forøvrig, noe som danner en liten «hylle» der vann kan legge seg. Det er fuget over, så risikoen anses som liten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør overvåkes over tid for å se om de er stabile eller ikke.

Det kan ikke utelukkes at mykfuger over opprinnelige fuger skjuler avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra dør til sluk ved toalett.

Det er også et sluk i dusjnisen. Det er lokalt fall til sluk i dusjnisen.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er lagt fugemasse av silikon utenpå opprinnelige flisefuger i dusjsonen, så om opprinnelige fuger er sprukket opp er ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Tiltak:

Forholdet med mykfuger over opprinnelige bør overvåkes over tid for å se om de er stabile eller ikke. Det kan ikke utelukkes at mykfuger over opprinnelige fuger skjuler avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rørgjennomføringer under servant er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Rørgjennomføringer under servant bør tettes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres fuktsvellinger på innredning og det er overflatemerker på servanten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.
 - Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Fuktsvellinger bør utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun platetopp og stekeovn som er integrerte. Kjøkkenkran opplyses å være skiftet i 2024. Kjøkkenfrontene er opplyst malt i 2025.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det ble skiftet en vannledning på vaskerommet - dette gjelder vannledning til vannkran til vaskemaskin. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Det er etablert en luft til luft varmpumpe.
Varmpumpen er ikke funksjonstestet.
Jevnlige servicer anbefales gjennomført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmpumpe.
Varmpumpen er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmpumpen bør funksjonstestes.
Jevnlige servicer anbefales gjennomført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

TG 2 Varmesentral

Det er etablert en fyrkjel av typen Norhammar 2000.
Fyrkjelen kan brukes både på biodiesel og strøm. Opplyst av eier.
Nåværende eier opplyste at de ikke har brukt anlegget, så anlegget er ikke funksjonstestet og uoppdagede avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

Anlegget bør funksjonstestes.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1U Andre installasjoner

Det er etablert en sentralstøvsuger.
Nåværende eier bruker den ikke, men informerte om at den fungerer.
Undertegnede har ikke funksjonstestet sentralstøvsugeren.

TG 2 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme på bad og vaskerom.
Opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Anlegget er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er ikke i bruk, og er følgelig ikke funksjonstestet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Anlegget bør funksjonstestes for å være sikker på at det fungerer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på.....

Skjult/åpen installasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Det er etablert kurs til varmpumpe og sikringsskap er skiftet. Det er også etablert automatisk strømmåler.

Det ble gjennomført en elkontroll 29/5-2024. Avvik er utbedret.

Samtidig som retting av avvik etter elkontroll ble utført ble det også montert 2 stikkontakter på kjøkkenet og det ble lagt ledning til 3 taklamper på stuene.

Generell kommentar

Det har nylig vært en elkontroll og avvik er utbedret. Ny kontroll er ikke nødvendig pr i dag.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har brannslange montert på vaskerommet, brannslukkingsapparater og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å skaffe et nytt brannslukkingsapparat.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Eier opplyst at alle røykvarslere ble skiftet i juli 2025.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1972 på opprinnelig del av boligen, og fra 1985 på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ikke registrert synlig grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del, og grunnmur av lettklinker på tilbygget. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur på opprinnelig del av boligen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er stabilt eller ikke. Tiltak kan på sikt ikke utelukkes.



TG 3 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Da det er fjellgrunn er det vanskelig å si noe om kostnadene på å etablere fall ut fra bygget. Dette er grunnen til at ingen umiddelbar kostnad er satt. Om det skal gjøres terrengendringer må en entreprenør kontaktes for å få et pristilbud.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledninger er av kobber og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vannledninger er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være av kobber.

Vannrørene er fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Vannrør gis TG-2 med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

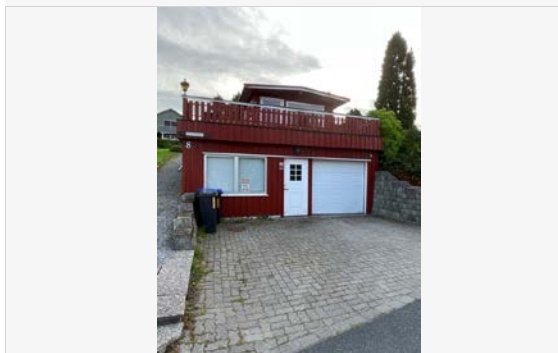
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1972.

Oljetanken brukes i dag til biodiesel - opplyst av eier.

Undertegnede har ikke selv sett tanken, og tilstandsgrad er satt ut i fra opplysninger gitt av eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og boder.

Byggeår

1981

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Lite vedlikeholdt.

Kommentar

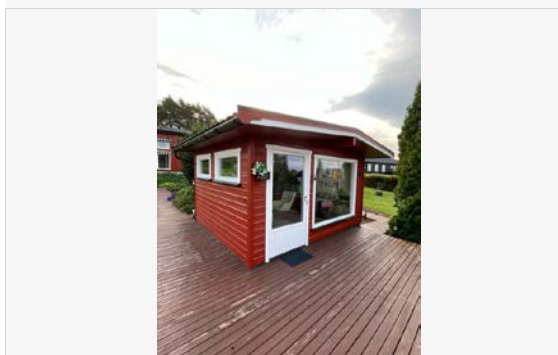
Basert på ferdigattest.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert, men arealmålt og gitt en enkel beskrivelse.

Beskrivelse

Det er etablert en garasje der store deler av garasjen er under bakkenivå. Grunnmuren er trolig av betong men den er innkledd så det er ikke bekreftet. Garasjen er utvendig kledd med stående panel det er flatt tak med ukjent tekking. Garasjen har støpt dekke og det er etablert fliser og laminat over betongdekke. Innvendige vegger er kledd med brystpanel og plater. Innvendige tak er kledd med plater. Deretter etablert en leddport i metall med automatisk portåpner det er i tillegg en malt ytterdør. Innvendig er rommene delt opp i garasje og to boder.

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

Anneks

**Anvendelse**

Hagestue

Byggeår

2013

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Hagestuen er ikke tilstandsvurdert, men gitt en enkel beskrivelse.

Beskrivelse

Det er etablert en hagestue over garasjen. Hagestuen har veggkonstruksjon i treverk, den er utvendig kledd med liggende panel og det er liggende panel også på innsiden. Det er et saltak taket med metallplater som er innvendig kledd med panel. Det er vindu med dobbelt glass og inngangsdøren er en balkongdør med dobbelt glass. Innvendig gulv av laminat. Det er etablert en åpen peis inne i hagestua. [?](#)

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

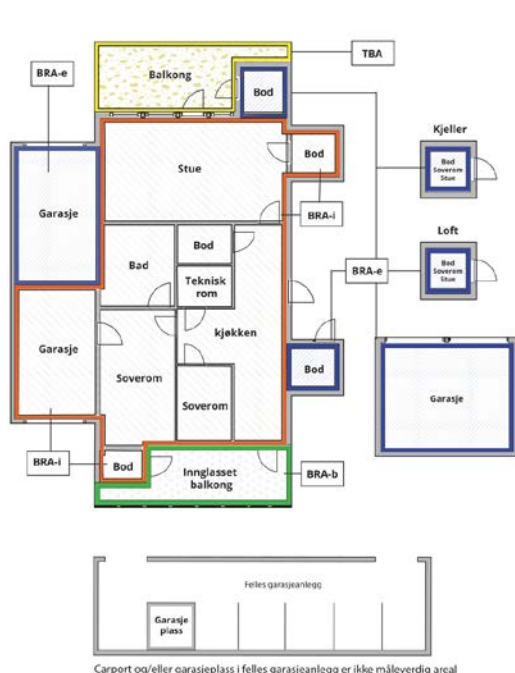
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	30			30	
1. etasje	183	3		186	
2. etasje/loft	6			6	
Krypkjeller - ikke målbart areal.					
SUM	219	3			
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, gang 2, bod, bod (tidligere kjølerom), teknisk rom		
1. etasje	Vindfang, vaskerom, trapperom, entré, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, kjøkken, stue, peisstue, bod	Utvendig bod	
2. etasje/loft	Gang, soverom		
Krypkjeller - ikke målbart areal.			

Kommentar

Deler av kjeller og 2. etasje/loft regnes ikke som målbare pga lav takhøyde.
Krypkjeller er av naturlige årsaker ikke arealmåltmda det ikke er bruksareal.
Terrasse/balkongareal er å regne som ca da det er en del utskjæringer pga fjell osv som vanskeliggjør arealmålingene.
Gangstier i treverk og platting ved hagestue over garasjen er ikke arealmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tatt litt av en bod forbå utvidet badet, og det er tatt litt av en annen bod for å utvide stuen. Det er uklrt om dette er byggesøkt og godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gjennomført en elkontroll, og avvik er utbedret. Det ble samtidig montert 2 stikkontakter på kjøkkenet, samt montert ledninger til 3 taklamper på stuen.
Det ble etablert en ekstra varmepumpe i 2022.
Det var en lekkasje på avløpsrør. Denne er utbedret.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vinterhage	

Kommentar

Plattinger utenfor er ikke arealmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forevist.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	30
Garasje	0	48
Anneks	0	13

Kommentar

Enebolig

Deler av kjeller og 2. etasje/loft regnes ikke som målbare pga lav takhøyde. Kryp kjeller er av naturlige årsaker ikke arealmålt mda det ikke er bruksareal. Terrasse/balkongareal er å regne som ca da det er en del utskjæringer pga fjell osv som vanskeliggjør arealmålingene. Gangstier i treverk og platting ved hagestue over garasjen er ikke arealmålt.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Jan Vidar Stenhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	30	76		0	1049.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leiravegen 8

Hjemmelshaver

Stenhaug Jan Vidar, Stenhaug Therese Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Sparbu, ca 13 km sør for Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med plen, busker og grus.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	11.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AL7609>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250238	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Vidar Stenhaug	Therese Victoria Stenhaug
Gateadresse	
Leiravegen 8	
Poststed	Postnr
SPARBU	7710
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2417734 og 2417740

Document reference: 1708250238

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Da vi overtok i mars 2024 oppdaget vi at det var lekkasje fra avløpsrøret til vasken på badet. Dette er reparert av rørleggerfirma.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Åpnet veggen mot gangen og byttet røret som var lekk fra vasken.

Arbeid utført av

Varme & Bad AS

Filer

[240621 Rørlegger - Lekkasje.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kun det med lekkasjen som de reparerte.

Arbeid utført av

Varme & Bad AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Ved større nedbørmengder kommer det vann inn på gulvet i garasjen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De rettet noen punkter som EI-Tilsynet fant, samt la opp noen ekstra kontakter for oss samtidig.

Arbeid utført av

Elvis Elektro

Filer

[240807 Elvis Elektro - Samsvarserklæring.pdf](#)

[240917 Elvis Elektro - DLE feil utbedret.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Vi hadde EI-Tilsynet på befaring i juli 2024. Feil de påpekte er utbedret av Elvis Elektro
--
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Førrige eier, som også var den som bygde huset, utvidet badet i 1985. Han var rørlegger av yrke og gjorde jobben selv sammen med lærlinger fra firmaet, fikk vi opplyst da vi kjøpte. Samtidig som dette skjedde ble også taket byttet - også det i en kombinasjon av fagmann og egen innsats.
--

 Arbeid utført av

Ukjent

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse

I 1985 ble badet utvidet og den integrerte garasjen ble bygd om til tre soverom. Da ble også stuen utvide og det ble laget bodrom. Dette opplyste forrige eier var utført av fagfolk, blant annet han selv som rørlegger.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Vi er forelagt brev fra Steinkjer kommune, datert 31. mai 1985, der de godkjenner endringene.

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Naboen i Leiravegen 10 kom i fjor høst med nabovarsel om at han skal bygge garasje. Vi godkjente det, men har ikke hørt noe mer om dette, annet enn at han opplyste at dersom han måtte sprengre på egen grunn for å få plass - så ville det ikke bli noen garasjen. Så status på det prosjektet kjenner vi ikke til pr i dag.
--
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja

Document reference: 1708250238

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Tomtegrensen går gjennom den delen av plenen mellom oss og Leiravegen 6, og det deles på gress-klipping av dette området.

Document reference: 1708250238

Tilleggs kommentar

Vi har ryddet en del i hage og fjernet noen busker. Det er også lagt på bark i deler av hagen, men vi kom ikke i mål med dette da selger av barken i Verdal gikk tom og nå har stengt for sesongen. Det er derfor noen områder igjen som trenger påfyll av ny bark.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Vidar Stenhaus	7c4253d6f6c253e27ebf7 645176f6e3e2c3aa94c	07.09.2025 09:54:03 UTC	Signer authenticated by One time code

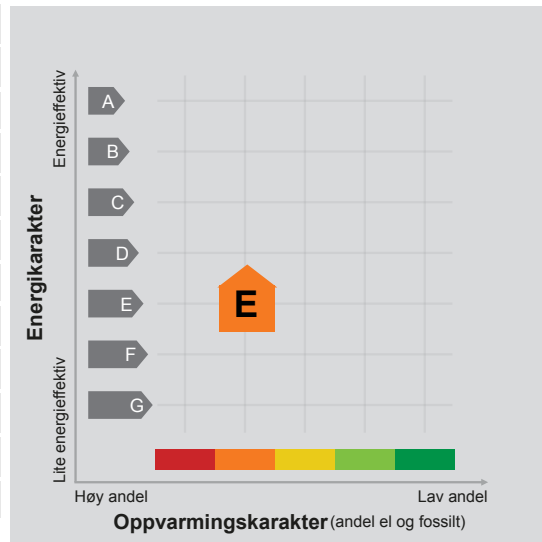
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Victoria Stenhaus	f4abb40f1c56704672468 b95f7cb277f1b829421	07.09.2025 09:56:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708250238

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

ENERGIATTEST

Adresse	Leiravegen 8
Postnummer	7710
Sted	SPARBU
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10787130
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d914a5e3-d3ca-4665-9a33-c67e715ce160
Dato	04.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	219
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Leiravegen 8
Postnr/Sted: 7710 SPARBU
Bolignr: H0101
Dato: 04.05.2023 6:57:32
Energimerkenr: d914a5e3-d3ca-4665-9a33-c67e715ce160

Gårdsnr: 30
Bruksnr: 76
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 10787130

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Reduserer innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 21: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 22: Montering av peisinnstans i åpen peis

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

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: 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.

Nabolagsprofil

Leiravegen 8 - Nabolaget Sparbu - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Hamrem Linje 640, 680	4 min 0.3 km
Sparbu stasjon Linje R70	10 min 0.9 km
Trondheim Værnes	1 t 10 min

Skoler

Mære skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	15 min 14.1 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	16 min 15.4 km
Mære landbruksskole 165 elever	4 min 3.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	15 min 14.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Sparbu	7 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

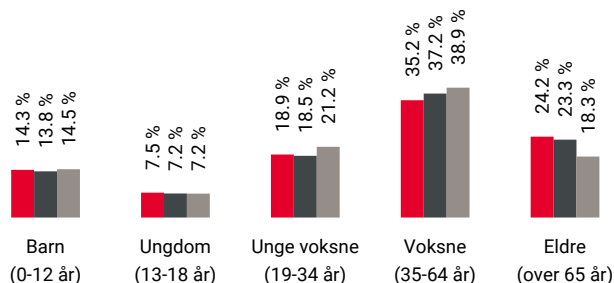
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sparbu	804	380
Steinkjer kommune	24 004	11 970
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mære barnehage (1-5 år) 71 barn	22 min 2 km
Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 42 barn	7 min 6.1 km
Sandvollan barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 7.2 km

Dagligvare

Coop Extra Mære Post i butikk, PostNord	2 min 2 km
Coop Prix Sandvollan PostNord	8 min 8.9 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Gateparkering

Lett 84/100



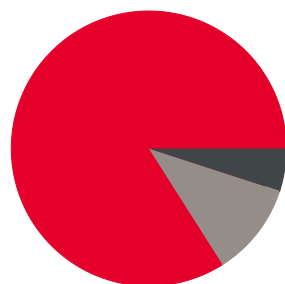
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Mære stadion Ballspill, fotball	20 min	1.7 km
	Mærehallen Aktivitetshall	21 min	1.8 km
	Motus Treningssenter	11 min	
	3T-Steinkjer	12 min	

Boligmasse

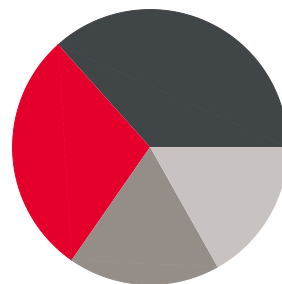


- 84% enebolig
- 5% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Steinkjer	11 min
	Vitusapotek Elgen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

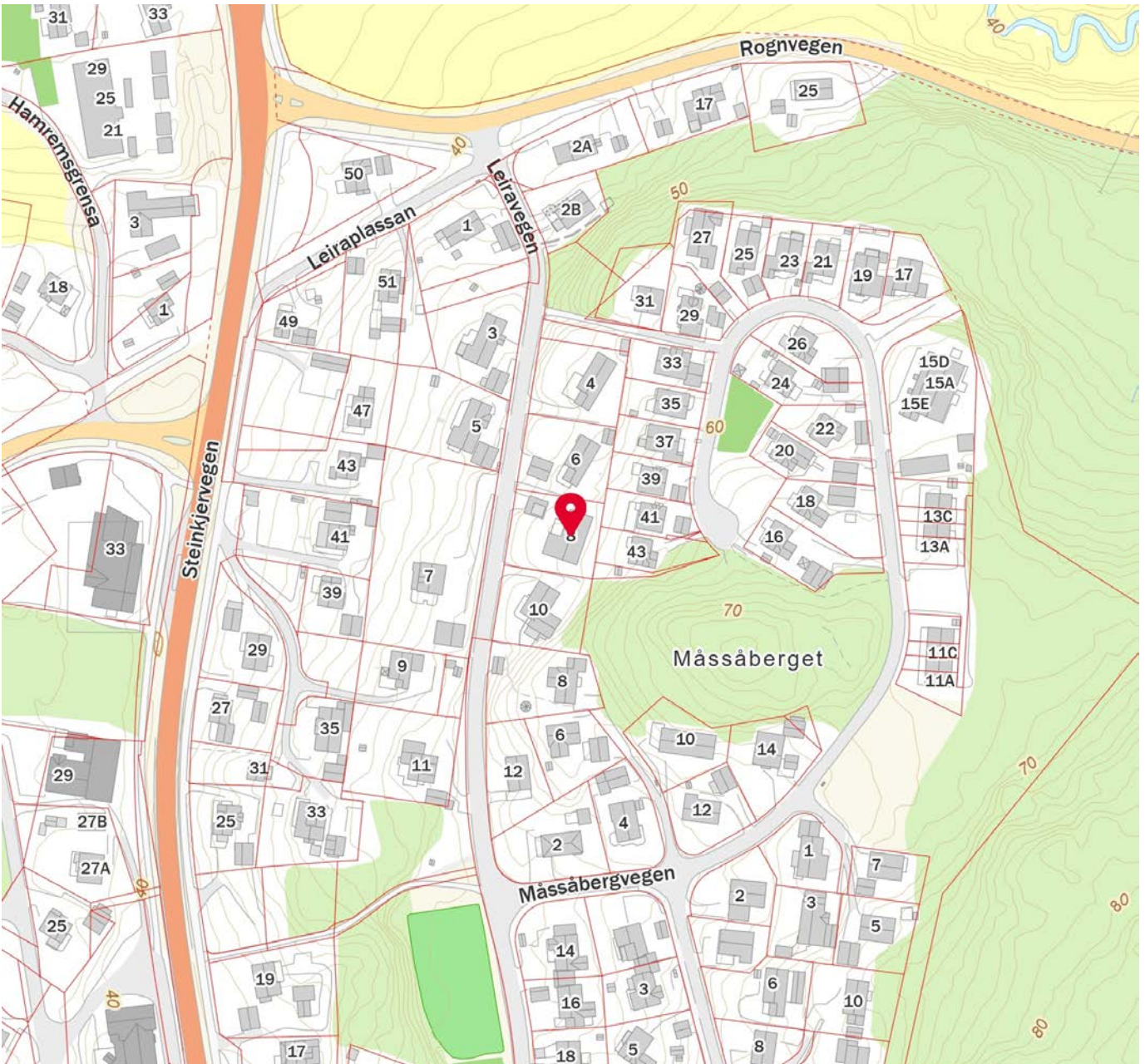


0% 44%

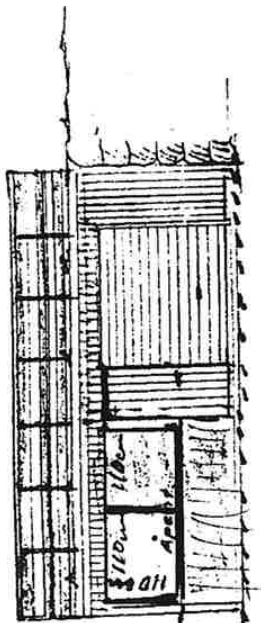
- Sparbu
- Steinkjer kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

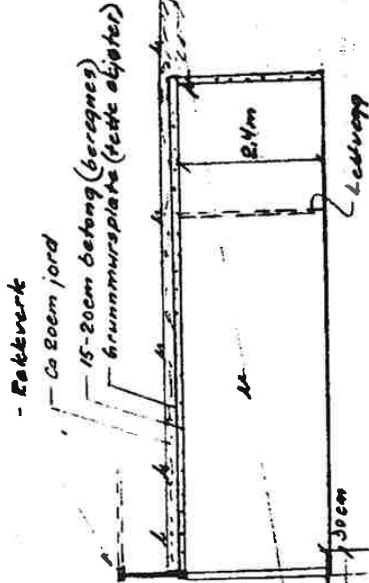


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Fasade mot vei
Mål 1:100

Punkt Leke
Mål



Snitt I-I mål 1:100

- Røttverk

- Ca 80cm jord

15-20cm betong (beragnes)
grunnmursplate (feste objekt)

2,4m

Levegagg

VEI

8.7.94

E. H. BARNES SPARR

423179
11679

1979
1979

Sak nr. 423179

godkjent den 5/7

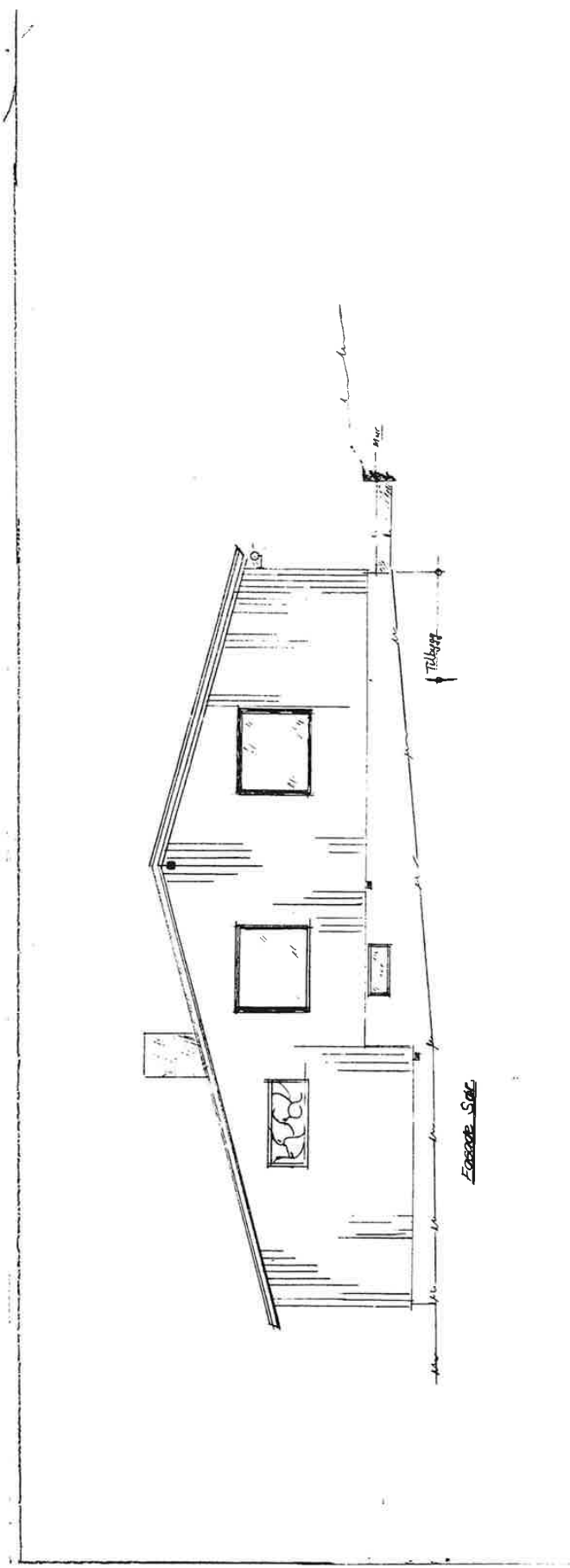
Konf. brev av 1/14

Steinkjer Bygningråd

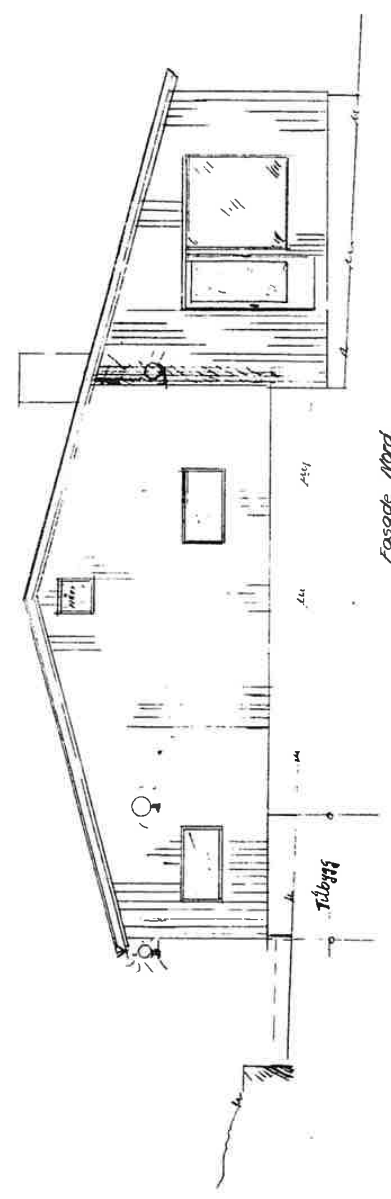
med *[Signature]*

10.5.79 EA

Tepp nr 2



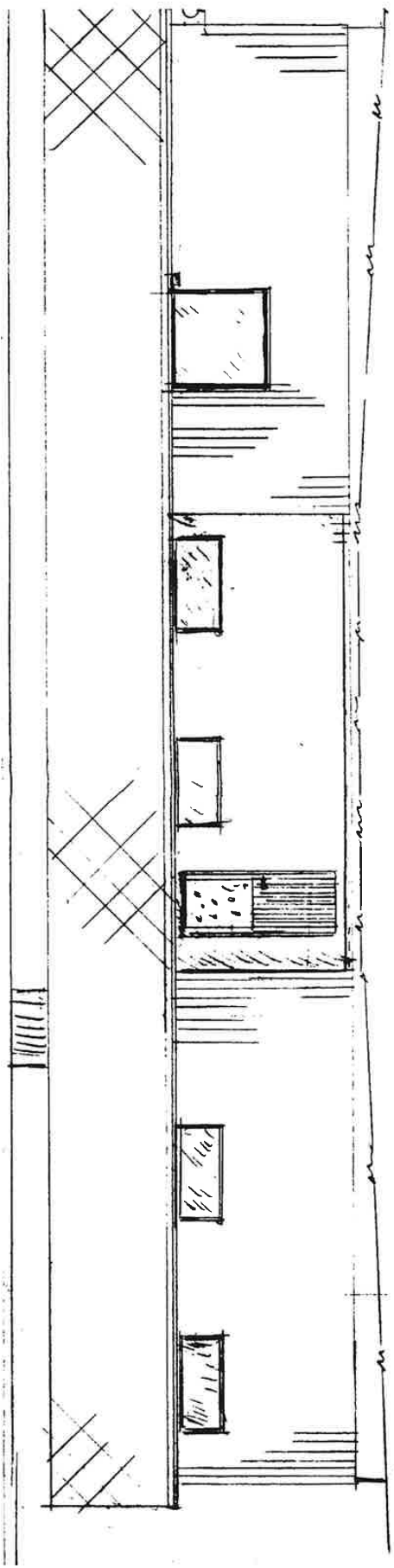
Fasade Syd



Fasade Nord

Sak nr. 116-85
 godkendt den 31. 5. 1985
 Komm. brev av 31. 5. 1985
 Steinkjer Bygningråd
 P. M. M.

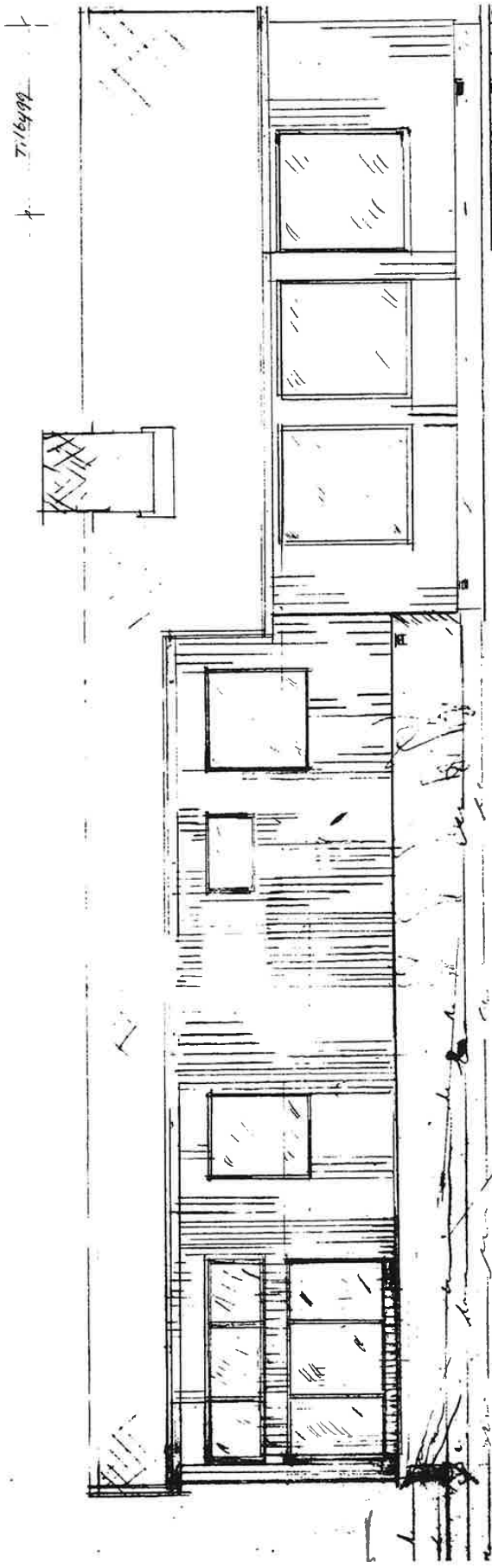
Arbejdsgaard	Arbejdsgaard
Bygning	Bygning
Bygning	Bygning
Bygning	Bygning
Bygning	Bygning



Facade Øst
 Nav. 6499

Tilbygg

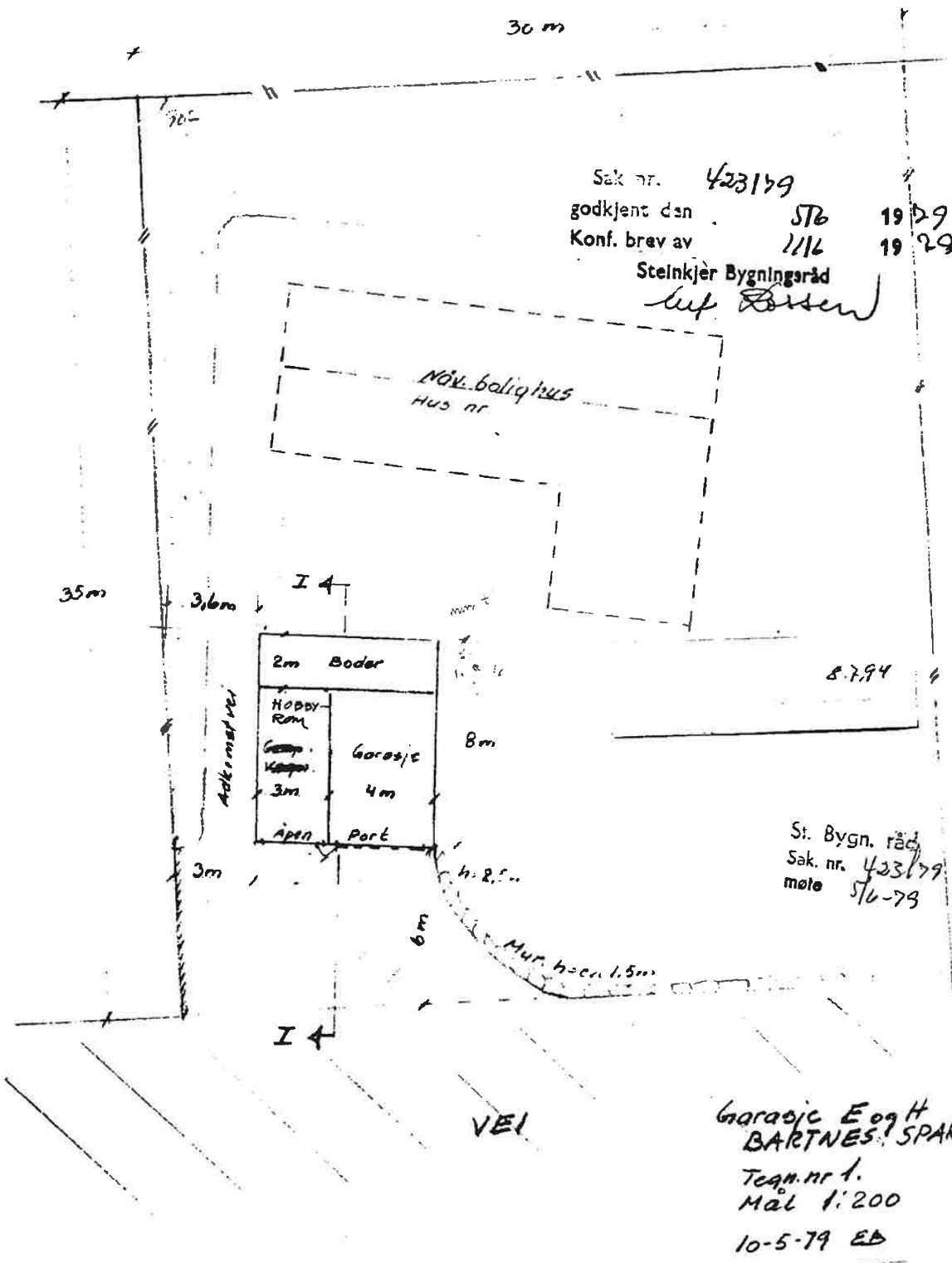
Sak nr. 11685
 godkjent den 31/5 1985
 Konf. brev av 31/5 1985
 Steinkjer Bygningråd
 B. Høllan



Facade Vest

Facade - endring

Skand og Holten Barfoss
 Skarbu
 Tilbygg
 1970-1971, 1972, 1973, 1974, 1975



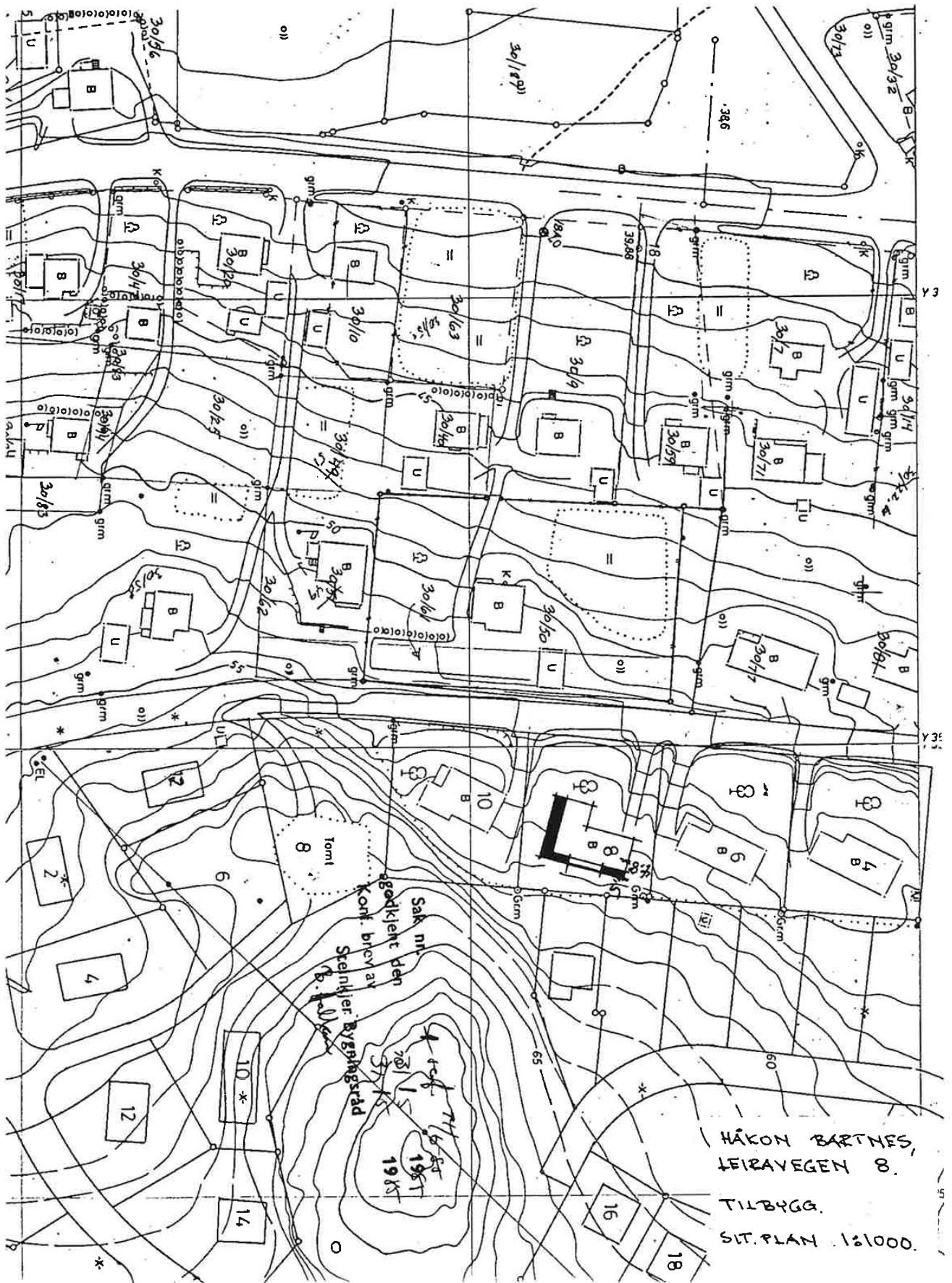
Sak nr. 423179
 godkjent den 19/5/79
 Konf. brev av 11/6 19/79
 Steinkjer Bygningråd
 Luf. Bassen

NØY. bolig hus
 Hus nr. 116

2m Boder
 Hobby Rom
 Garasje
 3m 4m
 Åpen Port

St. Bygn. råd
 Sak. nr. 423179
 møte 5/6-79

Garasje Eog H
 BARTNES, SPARBU
 Tegn. nr 1.
 MÅL 1:200
 10-5-79 EB



395/72.

JTE/Tr.

Håkon Bartnes,

7710 Sparbu.

Våningshus på Hamrumsfeltet - Sparbu - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 24.1.72,
hvor De selv var tilstede.

./. Ferdigattest følger vedlagt.

Grunnmur mangler puss utvendig.

Ingen andre anmerkninger .-

Steinkjer, den 25. januar 1972.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Jon Th.Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: ansv.h. Magne Blomset, Beitstad.

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand .-

Utstikking vil ikke bli foretatt før dette ovennevnte skjema er innlevert hertil .-

Steinkjer, den 18. mai 1971.

Ulf Rossen
bygn. sjef

2576/71.

UR/Tr.

Håkon Bartnes,

7710 Sparbu.

Enebolig på Hamrumsfeltet.

Byggemelding datert 15.4.71 er mottatt. Naboer er varslet samme dag. Det er ikke kommet inn noen merknader.

Bebygd areal er oppgitt til 136,5 m², leieareal er 105 m².

Byggemeldingen kan med dette godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget må anmeldes til byingeniøren i god tid før byggestart.
2. Byggherren må ved tinglyst heftelse på eiendommen forplikte seg til å delta i et framtidig renseanlegg med et beløp tilsvarende en septiktank for enebolig.
3. Garasje må kles innvendig på vegger og himling med tennvernende kledning A-10 (8 mm. eternit eller 9 mm. gipsonit).
4. Bad, w.c. og kjøkken må ventileres over tak.

Merknad:

Inngang til stue virker fortsatt noe trang. Likeså blir det trangt på w.c. ved installasjon av servant, og i garderobe i entre kan tøy ikke henge på tvers uten å komme fram i trafikken. Det vedlegges et skisseforslag.

Saken refereres i bygningsråd 19. mai .-

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking og kontroll.

St. Bygn. råd
sak. nr 2576/71
dato 19/5-71

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 2211/85
BMH/tv

Håkon Bartnes
Leiravegen 8

7710 Sparbu

Tilbygg på Leiravegen 8.

Byggemelding datert 14.5.85 er mottatt.

Tilbygget skal oppføres sør og øst for eksisterende bygg, og har en brutto grunnflate på ca. 45 m².

Det skal innredes til stue (utvidelse), soverom og boder.

Minste avstand til eiendomsgrense vil i henhold til situasjonsplanen bli ca. 4,5 m.

Forøvrig skal skiftes takteking fra eternitskifer til Planja Combipanne.

Det er ikke mottatt merknader til saken fra naboer/gjenboere.


Med henvisning til ovenstående og med hjemmel i bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 30.11.83 - sak 424/83 (delegasjon av myndighet) godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

1. Utvendig kledning og farge skal være som på eksisterende bygning.

Saken refereres i bygningsråd 11. juni.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll.
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid." Sistnevnte skjema bes returnert hertil i undertegnet stand før byggestart.

Steinkjer, den 31. mai 1985


Bård M. Hallan
avd.arkitekt

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Bygningsråd	Brannstasjonen	5. juni 1979.
Sak nr.	UR/Tr. 11. juni 1979. Jnr. 3179/79.		
<u>423/79.</u>	<p><u>Håkon Bartnes.</u> <u>Leiravegen 8 - garasje for bil og campingvogn.</u></p> <p>Ref. byggemelding datert 14.5.79. Nabovarsel anses unødvendig, da garasjen skal graves inn i bakken, og torvlegges.</p> <p>Grunnareal er 56 m², avstand til grense mot veg 6 m., mot nabo-grense 3 m.</p> <p><u>Forslag til vedtak:</u></p> <p>Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statiske beregninger for dekke må innsendes før byggestart. 2. Takfall må være minst 1:50. <p>Enstemmig vedtatt</p> <p>De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll. ./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i underskrevet stand.-</p> <p>Statiske beregninger er innlevert hertil og godkjent.</p>		
Sign.	Utskrift sendt til		
Rett utskrift bekreftes: Steinkjer Bygningsråd <i>Aasta Trøbak</i> Aasta Trøbak	Håkon Bartnes, Leiravegen 8, 7710 Sparbu		

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 2449/81
JTE/tv

Håkon Bartnes
Leiravegen 8

7710 Sparbu

Ang. ferdigattest for dobbel garasje på Leiravegen 8, gnr. 30,
bnr. 76 i Sparbu.

Ved tilfeldig kontroll på ovennevnte sted den 11.5.81 har
bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid
er fullført.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger, bortsett fra at
det er innsatt port for begge garasjer.

Skjema "ansvarsrett for byggearbeidet" bes returnert hertil
i undertegnet stand snarest.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 14. mai 1981

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 30

Bnr: 76

Adresse: Leiravegen 8

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 697,76	Basert på siste års forbruk	81 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 331,18	Basert på siste års forbruk	81 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	7 016,94		
15% mva.	Kr.	1 052,54		
SUM inkl. mva.		8 069,48		
			Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 120,00		
SUM eks. mva.	Kr.	3 120,00		
25% mva.	Kr.	780,00		
SUM inkl. mva.		3 900,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 940,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr.	17 909,48	

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 4193 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 54 m3



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: EKX7157
Matrikkel: 5006-30/76/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Jan Vidar Stenhaug, Therese Victoria Stenhaug



Adresse:

Leiravegen 8, 7710
SPARBU

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
240621 Varme & Bad - Bad.pdf	VARME & BAD AS AVD ASP RØRSERVICE	Rørlegger	2025-02-15
240703 Varme & Bad - Kjøkken og bad.pdf	VARME & BAD AS AVD ASP RØRSERVICE	Rørlegger	2025-02-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 13 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	30	Bruksnr:	76	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Leiravegen 8, 7710 SPARBU						
Dato:	03.09.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	29.05.2024	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 08.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8728863
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 30
Bruksnr: 76
Adresse: Leiravegen 8, 7710 Sparbu

To skorsteiner og to ildsted

Siste feiing:	11.06.16	Feiehyppighet:	Kategori 2 sotdannelse
		Eier har ikke tilrettelagt for feiing	30.06.25, 14.05.24, 10.06.20
Siste tilsyn:	24.04.23	Neste tilsyn:	2028

Ildsted som er registrert på skorsteinene: murt peis på stua og Norrhammars bruk i fyrrom.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 691.-.

Avvik som er registrert:

Avvik 1: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt. Selvlukker på fyrromsdør. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6 Kommentar: Påkrevd med selvlukker på fyrromsdør.

Avvik 2: Gjelder Teglskorstein. Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt. Fyrromsdør. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6 Kommentar: Det er EI 60 krav på fyrrom hvor det er fyring med fast brensel. Fyrromsdør og dørkarm skal ha samme brannmotstand som konstruksjonen den står i, skal være røyk tett.

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

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 30/76
Adresse: Leiravegen 8
Dato: 03.09.2025
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. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025

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.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 03.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leiravegen 8, 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 under arbeid
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018006
Navn	Kommunedelplan Sparbu - Mære
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1482/2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	1 049 m ²
	KPHensynsonenavn	1702175
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702175
Navn	Sparbu grendesenter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.07.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/65/1702175_best.pdf



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/76
Adresse: Leiravegen 8
Utskriftsdato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025





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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Gang/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPARBU GRENDESENER

DATO: 22.11.84

**REV: IFØLGE BYGNINGSRÅDSVEDTAK 14.05.85, 20.05.85, TEKNISK SJEFS
VEDTAK 23.07.90, KOMMUNESTYRETS VEDTAK 17.11.93,
RÅDMANNENS VEDTAK 05.11.96, FORMANNSKAPETS VEDTAK
28.01.1999.**

§ 1. Fellesbestemmelser

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene utnyttet og bebyggelsen plasseres som vist på planen.
2. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og material- behandling og at bygninger i samme kvartal/byggefelt får en enhetlig og harmonisk utforming.
3. Inga tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

Arealer som ikke nyttes til gangveg, parkering eller anna formål som er godkjent av bygningsrådet, skal gis parkmessig behandling.

4. Gjerdes utførelse, plassering, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
5. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Inga tomt må beplantes med hekker, busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke generende for den offentlige ferdsel.
6. Innenfor områder som på planen er markert som frisiktareal skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan. Avkjørsler fra kommunal veg utformes etter vegnormalen for Steinkjer kommune. Avkjørsler fra fylkesveg og riksveg utformes og vedlikeholdes i samsvar med vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.
7. Bygningsrådet kan, innenfor rammen av bygnings- lovgivningen tillate unntak fra disse regulerings- bestemmelsene hvor særlige grunner taler for det.

§ 2. Områder for boligbebyggelse

1. Frittliggende bolighus skal som hovedregel oppføres i 1 etasje eller 1 etasje m/sokkel. Bolighus kan oppføres i 2 etasjer dersom det ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse i 2 etasjer. Møneretning skal være i husets lengderetning.
Søknad om dispensasjon fra det som er gitt for hvert enkelt hus på planen kan fremmes med søknad om byggetillatelse.
2. Garasje skal tilpasses bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate som ikke overstiger 35 m².
3. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Minimumsavstand fra regulert veg til portside er 5 m, til langside 2 m.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga for bolighuset, sjøl om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr. leilighet.

4. Bygningens skal ha sal- eller valmtak.
Takvinkelen skal være 22° - 27°.
5. For boligområdet ved vegene Hamrumsgrensa og Elvabakken gjelder dessuten:

1. Områder for boligbebyggelse (B1 - B7):

- Grad av utnytting:

Tillatt tomteutnyttelse er TU = 40% for områdene B2 og B6 og TU = 35% for de øvrige områdene.

- Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer med takvinkel mellom 22° og 35°.

- Ved byggemelding for bolighus skal det på situasjonskart vises 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet, inkludert garasje.

2. Fellesarealer:

Felles lekearealer (Fa1 og Fa2) er felles for boligtomtene innenfor planområdet.

3. Spesialområde:

Areal skal nyttes til kommunal kloakk- pumpestasjon. Eventuell bygning skal gis en utforming som passer inn i boligområdet.

6. For boligområdet ved Fv. 251 - Myravegen gjelder dessuten:

Fellesareal for boliger ved Myravegen:

Fa 1 er fellesareal for lek og uteaktiviteter for boligtomtene Mv 01-08.

Fa 2 og Fa 3 er fellesareal for adkomst, parkering og garasjering for boligtomtene Mv 01-08.

§ 3. Område for offentlig bebyggelse.

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høgdeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4. Område for allmennyttige formål.

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høgdeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5. Friområder.

1. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
2. Ballplassen ved forretningsområdene F-7 skal inngjerdes.

§ 6. Område for forretningsbygg og industri.

1. Bebyggelsen skal oppføres i de områder som på reguleringsplanen er avsatt til slike formål. Utbyggingen er begrenset av den utnyttingsgrad som er vist på reguleringsplanen. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at boligrom kan innredes i 2. etasje. Forøvrig kan boliger ikke oppføres i disse områdene.
2. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

3. Hver eiendom skal på egen grunn ha plass for parkering samt på- og avlesning nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
Hver virksomhet skal på egen grunn ha 1 bil- oppstillingsplass pr. 50 m² golvflate for forretning, pr. 100 m² golvflate for industri og 200 m² for lager.
4. Frittliggende åpne lagerskur tillates ikke oppført. Den ubebygde del av området tillates ikke nyttet som lagerplass.

§ 7. Spesialområde for bevaring.

1. Formålet med reguleringen er å bevare Sparbu stasjonsbygning på grunn av bygningens kulturhistoriske betydning i lokalmiljøet og dens arkitektoniske verdi.
2. Ved istandsetting og vedlikehold av eksisterende bygning (Sparbu stasjon) skal hovedtrekkene i bygningens eksteriør bevares. Det skal benyttes fasadematerialer i samsvar med opprinnelig materialbruk. Tilbygg eller påbygg tillates ikke.
3. På tomtearealet kan oppføring av garasje godkjennes, med plassering som vist på plankartet. Garasjens form og materialbruk må tilpasses stasjonsbygningen. Annen nybygging tillates ikke.
4. Bygningens 1. etasje tillates brukt til håndverks-, industri- og/eller forretningsformål. Boligenhet i bygningens 2. etasje tillates opprettholdt.
5. Forøvrig gjøres reguleringsbestemmelsenes § 6 - om områder for forretningsbygg og industri - gjeldende for bevaringsområdet.

- § 8. Asplunden vestre del skal kun nyttes som atkomst til eneboligene Asplunden 13 og 15, samt 2 leiligheter i sokkeletasje innen bygning D i eldresenteret.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkninger
- 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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.



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: Leiravegen 8
7710 SPARBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø**Telefon:** 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre