

An aerial photograph of a rural town. In the foreground, a large red house with a dark roof and a white balcony is visible, surrounded by lush green trees. To its right is a smaller red building with a rusty metal roof. The town extends into the background with various houses and buildings, interspersed with green fields and forests. In the distance, there are rolling hills under a clear blue sky with a few wispy clouds.

aktiv.

Barkaldvegen 14, 7710 SPARBU

Sparbu - Fradelt gårdstun sentralt beliggende på Sparbu. Mulighet for snarlig overtakelse.



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 640,-
Total ink omk.: Kr 1 938 640,-
Selger: Kristine Julie Sørensen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 287/472 kvm
Tomtstr.: 1815.2 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 72
Oppdragsnr.: 1708250184

Sparbu - Fradelt gårdstun sentralt beliggende på Sparbu. Mulighet for snarlig overtakelse.

Velkommen til Barkaldvegen 14, en tomannsbolig beliggende i Sparbu, ca. 13 km sør for Steinkjer sentrum. Området tilbyr enkel tilgang til offentlig transport, skoler og dagligvarebutikker, med kort avstand til Mære skole og Coop Extra. Tomten er flat og opparbeidet med plen og busker, og eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Boligen, oppført ca. 1980, har et bruksareal på 287 m² fordelt over loft, 1. etasje og kjeller. Planløsningen inkluderer blant annet stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom og vinterhage. Det er etablert terrasser i impregnerert trevirke. Eiendommen har behov for oppgraderinger, inkludert renovering av våtrom og kjøkken, samt tiltak på drenering og terreng. Garasje med enkel standard følger med.

Velkommen til Barkaldvegen 14, en tomannsbolig beliggende i Sparbu, ca



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	77
Energiattest	83
Kommunaleavgifter	89
Kommunaltilknytning	90
El-rapport Tensio	91
Feierapport	92
Matrikkelrapport	93
Ferdigattest	96
Bygningsskisser	102
Planopplysninger	115
Kart	118
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 287 kvm

BRA - e: 185 kvm

BRA totalt: 472 kvm

TBA: 16 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 kvm 4 uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 125 kvm Trapperom, soverom, vinterhage, 2 toalettrom, 2 bad, 2 kjøkken, 2 stuer og 5 ganger

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Loftstue, gang, 2 boder, 2 soverom og 3 kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 129 kvm Annet

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 kvm Garasje, soverom og 2 boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger av boligen, og tegninger opp mot dagens bruk er da følgelig ikke utført.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, så kontroll av dagens bruk opp mot tegninger er ikke foretatt.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, så kontroll av dagens bruk opp mot tegninger er ikke foretatt.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

1815.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1815,2 kvm. Tomten er fradelt fra 5006-31-1, dette ble tinglyst 07.05.2026. Nytt gårds og bruksnummer her er 5006-31-72.

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

Barkaldvegen 14 ligger på Sparbu, cirka 13 kilometer sør for Steinkjer sentrum. Eiendommen har enkel adkomst via offentlig vei eller gate.

Området tilbyr gode offentlige transportmuligheter med Sparbu stasjon kun 7 minutters gange unna. Bussholdeplasser for linje R70, 640 og 680 ligger 0,6 kilometer fra eiendommen, og Trondheim Værnes kan nås på cirka 1 time og 10 minutter med bil.

Servicetilbudene i nærheten inkluderer Coop Extra Mære, som ligger 3 minutters kjøring fra eiendommen, og Coop Prix Sandvøllan, som er 9 minutter unna. Post i butikk er tilgjengelig på Coop Extra Mære, 2,5 kilometer fra eiendommen.

For barnefamilier finnes Mære barnehage og Mære skole innen 5 minutters kjøring, mens ungdomsskoler og videregående skoler er tilgjengelige i Steinkjer og Egge, cirka 15-17 minutters kjøring unna.

Området er også godt tilrettelagt for sportslige aktiviteter med Mære stadion og Mærehallen kun 3 minutters kjøring fra eiendommen, og treningssentre som Motus Treningssenter og 3T-Steinkjer innen 11-12 minutters kjøring.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en tomannsbolig oppført rundt 1980. Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke synlige. Inngangspartiet hviler på pilarer, men det er ikke adkomst for inspeksjon under. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen består av utvendige avløpsrør og vannledninger i plast. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning og stedvis spaltepanel. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, hovedsakelig lukket, men med et lite kaldloft som har adkomst via luke. Taket er teknet med plater av stål eller aluminium. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall. Etasjeskillerne består av trebjelkelag, og kjellergulvet er støpt. Boligen har malte trevinduer med både 2-lags glass og koblede glass, samt hovedytterdører i teak og malte balkongdører i tre. Dører og vinduer er av varierende alder. Det er etablert terrasser i impregnert trevirke. Eiendommen har et garasje/uthus med vegger i tre kledd med stående spaltepanel og saltak teknet med metallplater. Gulvet er delvis støpt og delvis jordgulv. Bygningen har vippeport og skyveporter i treverk, samt vinduer med koblede glass. Et annet garasje/uthus har vegger i treverk kledd med spaltepanel og tømmermannskledning, og saltak teknet med metallplater. Gulvet består av delvis støpt dekke og delvis trebjelkelag. Bygningen har vippeport i treverk og vinduer med både koblede glass og to-lags isolerglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er avvik: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Det registreres enkelte bulker og enkelte oppbøyninger i plateskjøter. Det registreres lakk avskalling og rust på takplater. Alder på takplater og undertak er ukjent.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen. Bak spaltepanel er det registrert av vindsperre har sprukket opp.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Det er begrenset adkomst til kaldloftet pga manglende stige.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik: Det er registrert råteskader på 1 vindu med kobla glass på loftet.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik: De eldste balkongdørene er betydelig slitte og det registreres svertesopp/mugg på dørenes innside. Ytterdører er slitte.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik: Fullmaktshaver har informert om at det er registrert spor etter mus i boligen.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Avtrekket har begrenset effekt.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken 2 - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

Avvik: Det er avvik: Rommet mangler mekanisk avtrekk.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom 2 - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er avvik: Rommet mangler mekanisk avtrekk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

vannledninger.

Det er avvik: Det er irr på rør. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Det registreres kondensering på rør i kjeller.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik: Ventiler i kjeller er tettet med tøyfiller, noe som reduserer luftingen av kjelleren betydelig. Dette kan over tid føre til fukt/mugg/sopp-skader.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er sluk i rommet, men sluken er ikke rommets laveste punkt. Ved en lekkasje vil vann samles i rommet. Bereder mangler fast tilkobling.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det registreres mindre sprekker/riss i grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Da alder på vann- og avløpsledninger er ukjent settes TG-2 på grunn av alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik: Det registreres svertesopp og mose på terrassene.

- 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. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2

meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres et avvik på ca 25 mm på en avstand kortere enn 2 m i gangen på inngangspartiet. I boligen forøvrig registreres det bare mindre avvik. Det registreres organisk vekst av ukjent type i himling i kjelleren. Det er registrert en vektprosent fukt på 24,7 i himling i kjelleren. Dette regnes som meget fuktig trevirke.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist betydelige sprekker i pipe. Den ene siden er tildekket med papp. Teglsteinspipen har betydelige skader.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Det registreres svertesopp på kjellertrapp. Kjellertrapp mangler stedvis rekkverk. Det er årsak til at TG-3 er satt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Generell

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Det er ikke etablert tettesjikt på gulvet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 2 - Generell

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Gulvet har ikke tettesjikt.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Benkeplaten har store skader, og er årsak til at TG-3 er satt.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken 2 - Overflater og innredning

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

Det er avvik: Enkelte fronter er løse. Enkelte fronter er meget skjeve. Det er stor slitasje på innredningen.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Pga anleggets alder, og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en elk kontroll. Kostnadsoverslag knyttes til selve elk kontrollen, og ikke til utbedringer av eventuelle avvik.

- 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 konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 15.07.2025, utført av takstingeniør Tommy Berg

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har kjennskap til eiendommen

Boligen selges med fullmakt

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Jobben ble gjort av By- og bygdeservice på Steinkjer. Jeg er usikker på året jobben ble gjort. Jobben er gjort mellom 2005 og 2014

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

Vi har observert mulig vanninntrengning i ett av rommene i kjelleren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det har vært fanget mus inne i boligen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja
En pipe er skiftet etter at den ble skadet i pipebrann. En pipe er murt igjen og kan ikke brukes.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mine foreldre leide inn firma til å sette opp ny pipe. Jeg vet ikke hvilket firma. Min mamma (hun er 95 år) husker ikke navnet på firmaet. Min pappa leide inn firmaet. han døde i 2015. Årstall er ca årstall

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

Det er bygget vinterhage i ca 2010

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Det er godkjent

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja

Huset ble bygget med 2 boenheter

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

teknisk rapport ble gjennomført høst 2025. Bestilt av eiendomsmegler

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

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

Ja

Eiendommen har stått tom siden januar 2025. Det har hele tiden vært varme i boligen (frostfritt).

Innhold

Loft:

BRA-i 70 kvm: Loftstue, gang, 2 boder, 2 soverom og 3 kott

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 125 kvm: Trapperom, soverom, vinterhage, 2 toalettrom, 2 bad, 2 kjøkken, 2 stuer og 5 ganger

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 92 kvm: 4 uinnredet kjellerrom

Garasje:
BRA-e 129 kvm: Annet

Garasje:
BRA-e 56 kvm: Garasje, soverom og 2 boder

Standard

Kjøkken 1 i første etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ingen hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 2 i første etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i metall. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet. Ingen hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Toalettrom 1 i første etasje:
Toalettrommet mangler mekanisk avtrekk.

Toalettrom 2 i første etasje:
Toalettrommet mangler mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Gulv: Furu, betong og belegg.
Vegger: Tapet og trepanel.
Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og jern. Det er irr på rør og det registreres kondensering på rør i kjeller.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i kjeller er tettet med tøyfiller.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2017. Berederen mangler fast tilkobling.
- Andre VVS-installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer er plassert på kjellerrom. Anlegget fra 1980 er en åpen installasjon.
- Brann tekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 15.07.2025, utført av takstingeniør Tommy Berg

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Balkongdør mot sør på loftet er fra 2024.

2022:

- vinduer mot sør på loftet er fra 2017 og 2022.

2017:

- vinduer mot sør på loftet er fra 2017 og 2022.
- Varmtvannstank. Årstall: 2017

2003:

- Balkongdør til vinterhage er fra 2003.

Parkering

På egen gårds plass og i garasje

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Eiendommen vil ikke bli videre reyddet/vasket før overtakelse

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe, vedovn og naturlig ventilasjon. Fant ingen spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 15.08.2014 - ingen merknad. Kontrolldato gjelder begge anleggene

Barkaldvegen 14 – H0101:

Siste feiing: 14.05.24 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 14.08.25
Neste tilsyn: 2030. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 602 på stua i 1.etg.
Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Anmerkning som er registrert:

1. Glass i ovnsdør er litt løst. Dette bør festes før ildstedet tas i bruk.

Barkaldvegen 14 – H0102:

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på denne adressen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

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 1 890 000

Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

48 640 (Omkostninger totalt)

65 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 938 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 955 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 958 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 670 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vannavgift - fast: kr 1453,00

Forbruksgebyr måler: kr 1991,20

Avløpsavgift - fast: kr 1535,00

Forbruksgebyr måler: kr 2734,10

Renovasjonsavgift: kr 6240,00

Eiendomsskatt: kr 4406,00

Årsgebyr for feiing og tilsyn: kr 660,00

Totalt: kr 21076,30

Eiendomsskatt

Kr 4 406 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen da den skal fradeles. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 72 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Barkaldvegen 14 – H0101:

Siste feiing: 14.05.24 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotsdannelse. Siste tilsyn: 14.08.25

Neste tilsyn: 2030. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 602 på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Anmerkning som er registrert:

1. Glass i ovnsdør er litt løst. Dette bør festes før ildstedet tas i bruk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/31/72:

05.11.1900 - Dokumentnr: 904545 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1901 - Dokumentnr: 900108 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overekspropriasjon

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1905 - Dokumentnr: 900122 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om planovergang

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1905 - Dokumentnr: 900123 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Kontinuasjonssekspropriasjon

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1905 - Dokumentnr: 900124 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Kontinuasjonssekspropriasjon

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1906 - Dokumentnr: 900121 - Skjønn
Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB
Overkontinuasjonekspropriasjon
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1907 - Dokumentnr: 900148 - Skjønn
Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1954 - Dokumentnr: 239 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:29
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1960 - Dokumentnr: 279 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1961 - Dokumentnr: 64 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:12
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1964 - Dokumentnr: 908 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:23
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1967 - Dokumentnr: 3869 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1974 - Dokumentnr: 7669 - Erklæring/avtale

Best. om avståelse av grunn til veganlegg.
Overført fra gnr 32 bnr 8
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1982 - Dokumentnr: 2361 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1991 - Dokumentnr: 4918 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Sparbu Vest vasslag.
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1998 - Dokumentnr: 2564 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2006 - Dokumentnr: 2734 - Erklæring/avtale
Avtale om nedlegging av de private planovergangene på
Nordlandsbanen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2015 - Dokumentnr: 863115 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:52
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2020 - Dokumentnr: 2104844 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Tensio Tn AS
Org.nr: 988 807 648
Bestemmelse om rettigheter for kabelanlegg Kårberg Braset
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2020 - Dokumentnr: 2104888 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Tensio Tn AS
Org.nr: 988 807 648
Bestemmelse om rettigheter for kabelanlegg Kårberg-SH5631.001A
Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2026 - Dokumentnr: 502417 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:31 Bnr:1

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for "nytt våningshus" på Kåberg Øvre i Sparbu, datert 24.08.1972.

Det foreligger ferdigattest for våningshus ved Kåberg, Sparbu, datert 14.08.1973.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "vindfang og vinterhage" på Kåberg, datert 31.08.1987.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "redskapsbu/garasje" på eiendommen Kåberg, datert 09.07.1992.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "tilbygg av vinterhage" på Kåberg, datert 18.09.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.08.1973.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Følger reguleringsplan Sparbu stasjon (plan-ID 2022001). Dette er en detaljregulering hvor et delareal på 2 401 kvm er regulert til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, og et delareal på 4 131 kvm er regulert til trasé for jernbane.. 24.05.2023

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel revisjon 2018, ikrafttredelse 25.10.2018. Et delareal på 48 607 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037) med plan-ID 2024003.

Planen har status som planforslag.

Eiendommen berøres av hensynssone H710_N, Båndlegging for regulering etter pbl, som er definert i Kommunedelplan E6 Åsen nord - Mære, delstrekning Sparbu.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 755 Utlegg fotograf, faktura 110526
- 2 080 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 8 stk

Totalt kr: 95 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

11.05.2026











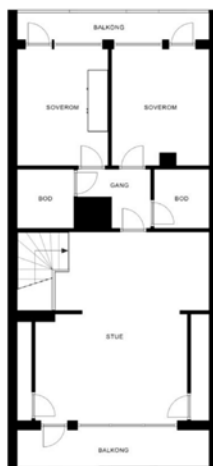
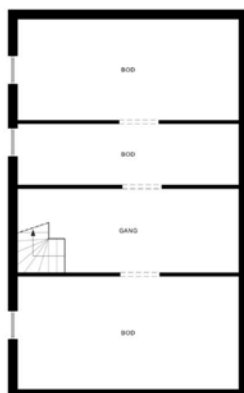






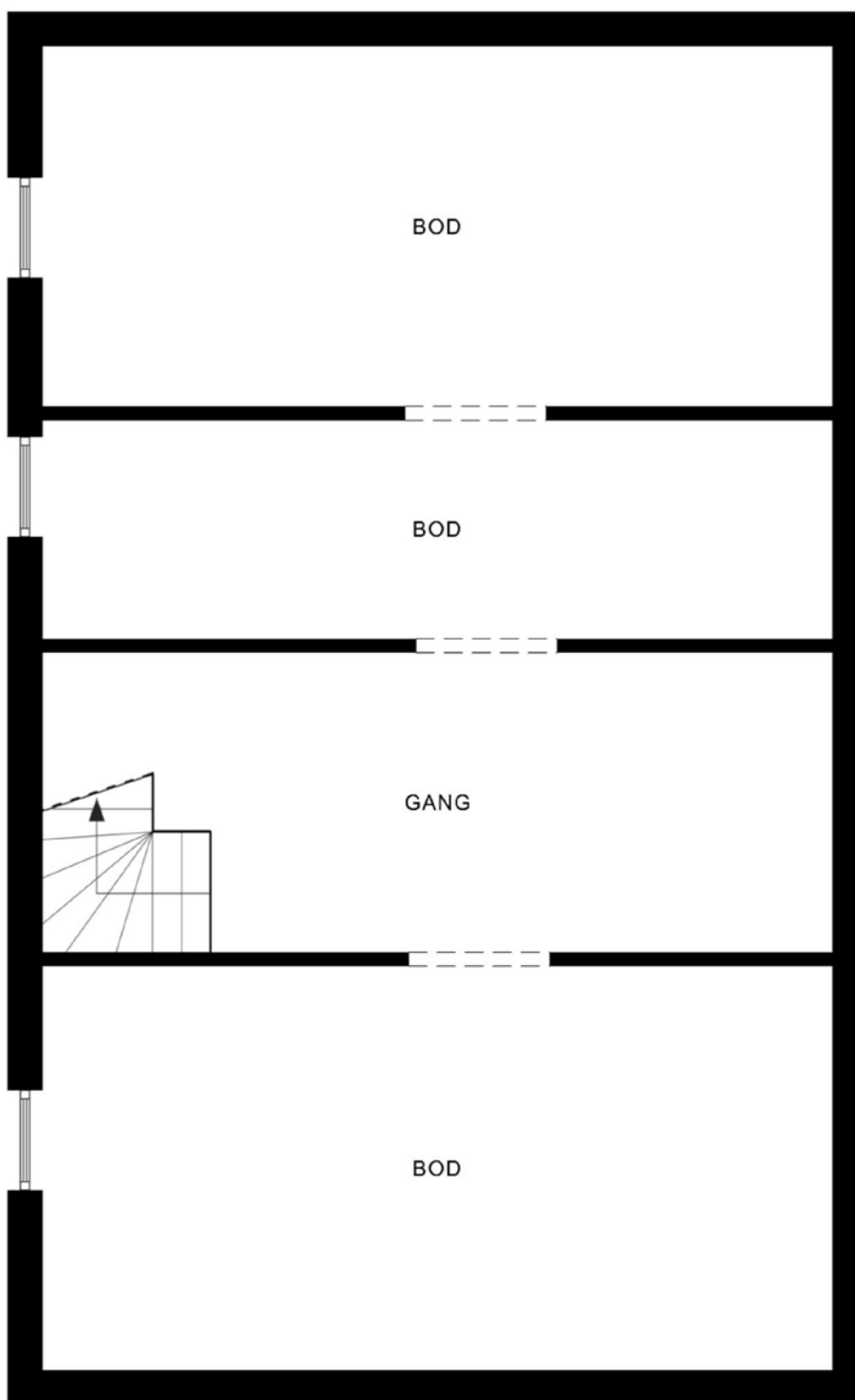


Plantegning



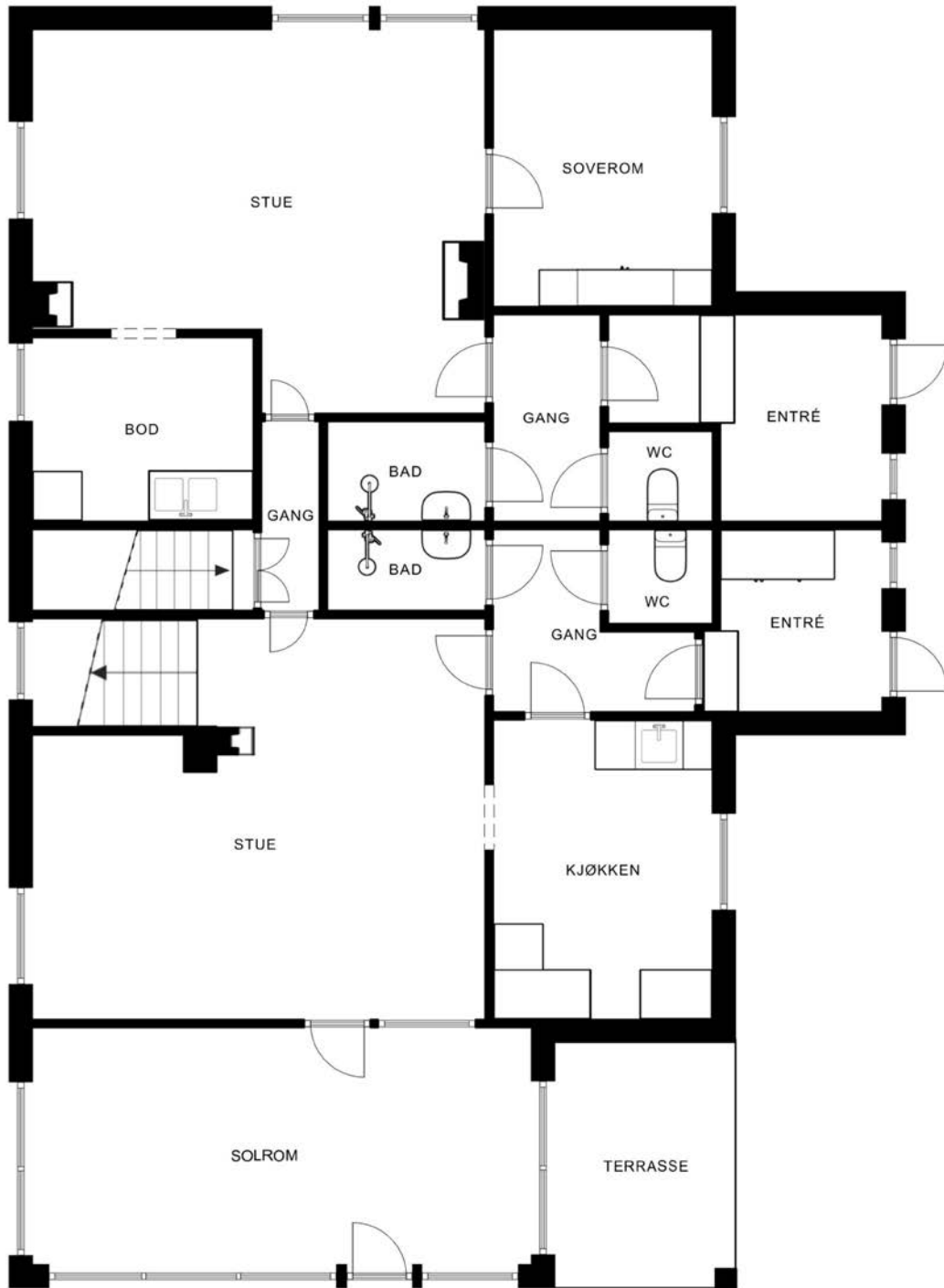
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning

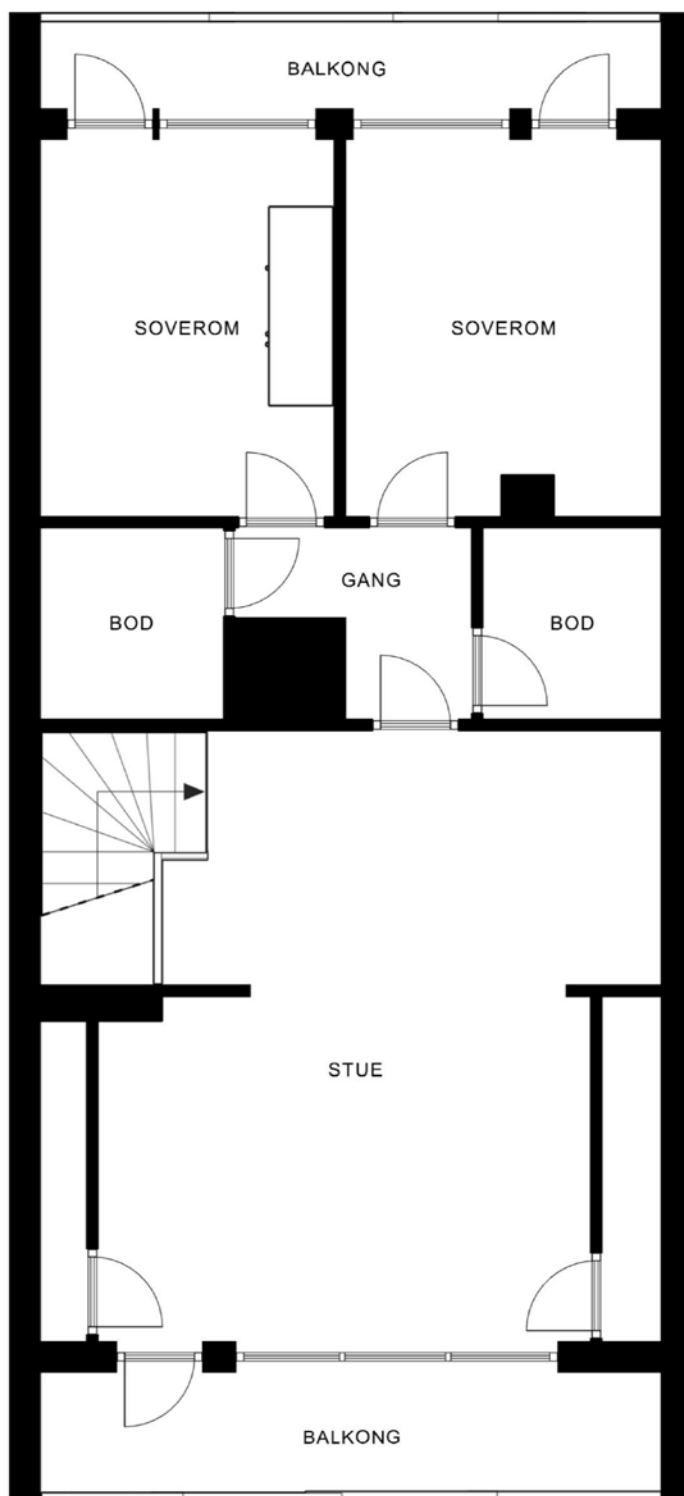


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og fests installasjoner bør sjekkes for den faktiske innredningen.



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

Plantegning



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60




TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Barkaldvegen 14, 7710 SPARBU

 STEINKJER kommune

 gnr. 31, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 472 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 15.07.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 21983-1105

Referansenummer: JB4118

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.

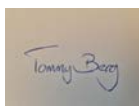
Norconsult Norge AS

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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 strakstiltak 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

Tomannsbolig som er oppført i ca 1980. Boligen har en del behov for tiltak.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Tomannsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ver ikke reist noen stige, så inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå. Da inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger kan uoppdagede avvik forekomme.

Alder på tekkingen er ukjent.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Alder på beslag er ukjent.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Stedvis er dette spaltepanel.

Alder på kledningen er ukjent.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er i all hovedsak en lukket konstruksjon uten annen mulighet til inspeksjon enn innvendig himling. En liten del har kaldloft med adkomst via luke. Det er ikke stige på luken, så inspeksjon fra oppe på kaldloftet var ikke mulig, og uoppdagede avvik kan derfor forekomme.

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

Vinduene er av varierende alder. En del er fra starten til midten av 90 tallet, noen er fra 80 tallet, en del er fra byggeår og vinduer mot sør på loftet er fra 2017 og 2022.

Bygningen har teak hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Balkongdør mot sør på loftet er fra 2024. Balkongdør til vinterhage er fra 2003. Eldre balkongdører på loft er fra byggeår. Det er etablert terrasser i impregnert trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, betong og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag kjellergulv er støpte.

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

Boligen har mursteinspipe, elementpipe og vedovn.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører og malte fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder.

Mulig museproblemer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kostnadsoverslag må ses i sammenheng med totalreovering av badet.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kostnadsoverslag må ses i sammenheng med totalreovering av badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Ingen hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i metall. Ingen hvitevarer.

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Alder på varmepumpen er ukjent, da alder er ukjent settes TG-2 pga alder.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Sikringssskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på kjellerrom.

Åpen installasjon.

Det er et fullmaktssalg, så spm til eier er ikke besvart.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentene er ikke synlige, og type og tilstand er derfor ikke fastslått på fundamentene. Inngangspartiet står på pillarer, og det er så lavt mellom terreng og bjelkelag at adkomst under for å inspisere pillarer og bjelkelagets underside ikke er mulig.

Terrenget rundt boligen er formflatt.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger av boligen, og tegninger opp mot dagens bruk er da følgelig ikke utført.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, så kontroll av dagens bruk opp mot tegninger er ikke foretatt.

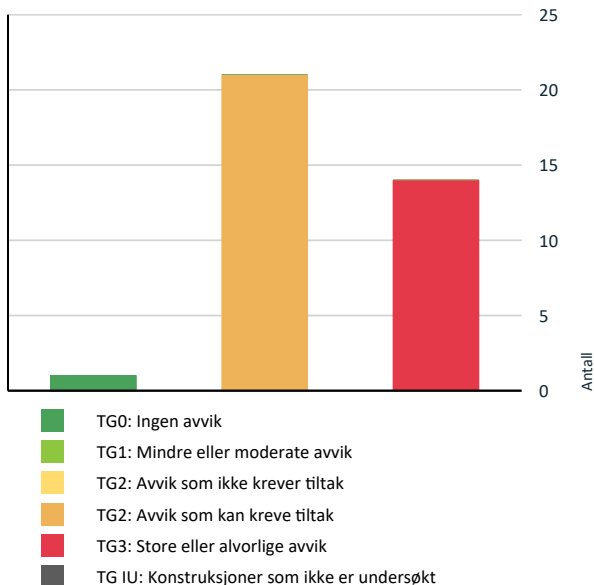
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, så kontroll av dagens bruk opp mot tegninger er ikke foretatt.

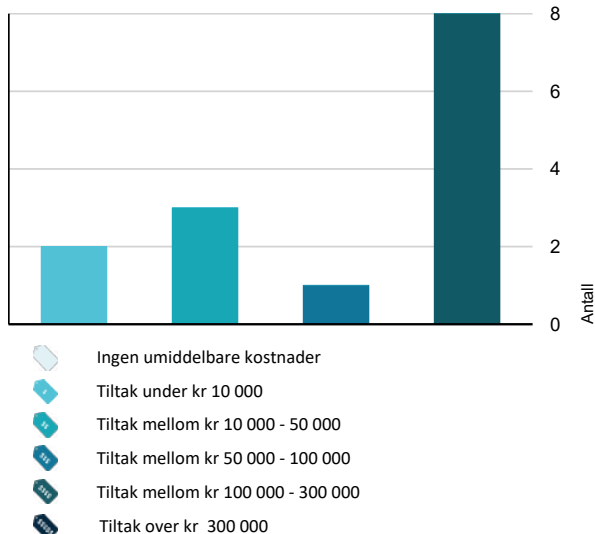
Sammendrag av boligens tilstand

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Det registreres svertesopp og mose på terrassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! 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. Det er registrert symptom på sopp/råte.

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres et avvik på ca 25 mm på en avstand kortere enn 2 m i gangen på inngangspartiet. I boligen forøvrig registreres det bare mindre avvik. Det registreres organisk vekst av ukjent type i himling i kjelleren. Det er registrert en vektprosent fukt på 24,7 i himling i kjelleren. Dette regnes som meget fuktig trevirke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Den ene siden er tildekket med papp. Teglsteinspipen har betydelige skader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik:

Det registreres svertesopp på kjellertrapp. Kjellertrapp mangler stedvis rekkverk. Det er årsak til at TG-3 er satt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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 kjellerrum.

Åpen installasjon.

Det er et fullmaktssalg, så spm til eier er ikke besvart.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert tettesjikt på gulvet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

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

Benkeplaten har store skader, og er årsak til at TG-3 er satt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

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

Det er avvik:

Enkelte fronter er løse. Enkelte fronter er meget skjeve. Det er stor slitasje på innredningen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000




Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet har ikke tettesjikt.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **Utvendig > Taktekkning**

[Gå til side](#)


Det er avvik:

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekkning.

Det registreres enkelte bulker og enkelte oppbøyninger i plateskjøter.


Det registreres lakk avskalling og rust på takplater.

Alder på takplater og undertak er ukjent.

 **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.

 **Utvendig > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Bak spaltepanel er det registrert av vindsperre har sprukket opp.

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er begrenset adkomst til kaldloftet pga manglende stige.

 **Utvendig > Vinduer**

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Det er registrert råteskader på 1 vindu med kobla glass på loftet.

 **Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er avvik:

De eldste balkongdørene er betydelig slitte og det registreres svertesopp/mugg på dørenes innside. Ytterdører er slitte.

 **Innvendig > Overflater**


[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

 **Innvendig > Radon**

[Gå til side](#)

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

 **Innvendig > Innvendige dører**

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

 **Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fullmaktshaver har informert om at det er registrert spor etter mus i boligen.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er irr på rør.

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Det registreres kondensering på rør i kjeller.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør**

[Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventiler i kjeller er tettet med tøyfyller, noe som reduserer luftingen av kjelleren betydelig. Dette kan over tid føre til fukt/mugg/soppkader.

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet mangler mekanisk avtrekk.

! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er sluk i rommet, men sluken er ikke rommets laveste punkt. Ved en lekkasje vil vann samles i rommet.
Bereder mangler fast tilkobling.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det registreres mindre sprekker/riss i grunnmuren.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Da alder på vann- og avløpsledninger er ukjent settes TG-2 på grunn av alder.

! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Rommet mangler mekanisk avtrekk.

! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
Avtrekket har begrenset effekt.

! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Rommet har kun naturlig avtrekk.

! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar

Byggeår er å anse som ca, og er basert på Finn.no sine historiske kart. Der kommer det fram at boligen er oppført en gang mellom 1972 og 1986.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ver ikke reist noen stige, så inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå. Da inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger kan uoppdagede avvik forekomme. Alder på tekkingen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det registreres enkelte bulker og enkelte oppbøyninger i plateskjøter. Det registreres lakk avskalling og rust på takplater. Alder på takplater og undertak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Bulker og oppbøyninger på takplater bør utbedres. Overflatebehandling må påregnes. Alder på takplater og undertak bør undersøkes om mulig.

Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Alder på beslag er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Alder på beslag bør undersøkes som mulig.
Snøfangere anbefales etablert av sikkerhetshensyn selv om det ikke er et krav til ettermontering.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Stedvis er dette spaltepanel. Alder på kledningen er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen. Bak spaltepanel er det registrert av vindspærre har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

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

Bakenforliggende konstruksjoner bør kontrolleres ved eventuell bytte av bordkledning, for å utelukke bakenforliggende skader. Vindspærre bak spaltepanel må skiftes.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er i all hovedsak en lukket konstruksjon uten annen mulighet til inspeksjon enn innvendig himling. En liten del har kaldloft med adkomst via luke. Det er ikke stige på luken, så inspeksjon fra oppe på kaldloftet var ikke mulig, og uoppdagede avvik kan derfor forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset adkomst til kaldloftet pga manglende stige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres takluke med stige.
Inspeksjon av kaldloftet må utføres når det er mulig.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

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

Vinduene er av varierende alder. En del er fra starten til midten av 90 tallet, noen er fra 80 tallet, en del er fra byggeår og vinduer mot sør på loftet er fra 2017 og 2022.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råteskader på 1 vindu med kobla glass på loftet.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer mot sør på loftet gis TG-1.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Balkongdør mot sør på loftet er fra 2024. Balkongdør til vinterhage er fra 2003. Eldre balkongdører på loft er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

De eldste balkongdørene er betydelig slitte og det registreres svertesopp/mugg på dørenes innside. Ytterdører er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:

De eldste dørene bør vurderes skiftet.

Ytterdører må vedlikeholdes og overflatebehandles, alternativt kan de vurderes skiftet.

Ny balkongdør på loft gis TG-1.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasser i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

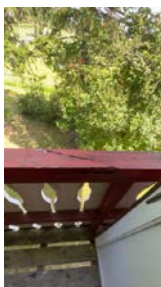
Det registreres svertesopp og mose på terrassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av råteskader, løst rekkverk og generell stor slitasje bør balkongene rives og bygges opp på nytt. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av nye terrasser av samme størrelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag kjellergulv er støpte.

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.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres et avvik på ca 25 mm på en avstand kortere enn 2 m i gangen på inngangspartiet.

I boligen forøvrig registreres det bare mindre avvik.

Det registreres organisk vekst av ukjent type i himling i kjelleren.

Det er registrert en vektprosent fukt på 24,7 i himling i kjelleren. Dette regnes som meget fuktig trevirke.

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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å fastslå type organisk vekst, omfang av denne og eventuelle tiltaksbehov. Kostnadsoverslag knyttes til å foreta nærmere undersøkelser av dette, og ikke til eventuelle utbedringer, da det er vanskelig å si noe om omfanget av dette før nærmere undersøkelser er foretatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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, elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Den ene siden er tildekket med papp.

Teglsteinspipen har betydelige skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Andre tiltak:

Brann/feiervesen må kontaktes for å avklare nødvendige tiltak.
Piperehabilitering eller riving av gammel pipe og bygging av ny kan ikke utelukkes.
Kostnadsoverslag knyttes til rehabilitering av pipe, og forutsetter at det er tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsoverslag må ses i sammenheng med rapportens punkt om «Drenering».

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres svertesopp på kjellertrapp.
Kjellertrapp mangler stedvis rekkverk. Det er årsak til at TG-3 er satt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Tiltak:

Fjerning av svertesopp anbefales utført.

Rekkverk må monteres der det mangler. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkelt spilerekkverk av lekter der rekkverk mangler, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Mulig museproblemer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fullmaktshaver har informert om at det er registrert spor etter mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

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.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsoverslag knyttes ikke til utbedringer av eventuelle skjulte avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Kostnadsoverslag må ses i sammenheng med totalrenovering av badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tettesjikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må totalrenoveres, og tilstøtende konstruksjoner må kontrolleres når de avdekkes under en renovering. Kostnadsoverslag knyttes ikke til utbedringer av eventuelle skjulte avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD 2

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.

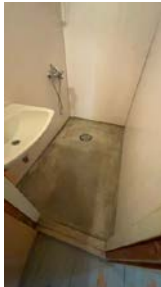
Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsoverslag knyttes ikke til utbedringer av eventuelle skjulte avvik.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Kostnadsoverslag må ses i sammenheng med totalrenovering av badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må totalrenoveres, og tilstøtende konstruksjoner må kontrolleres når de avdekkes under en renovering. Kostnadsoverslag må ses i sammenheng med totalrenovering av bad. Kostnadsoverslag knyttes ikke til utbedringer av eventuelle skjulte avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Ingen hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten har store skader, og er årsak til at TG-3 er satt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:

Deler av innredningen må påregnes skiftet. Kostnadsoverslag knyttes til skifte av skadd benkeplate. Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekket har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Effekten på avtrekket må utbedres.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i metall. Ingen hvitevarer.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte fronter er løse. Enkelte fronter er meget skjeve. Det er stor slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN 2

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > TOALETTROM 2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Det registreres kondensering på rør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Vannrør må skiftes.
- Tiltak:

Vannrør/koblinger med irr/rust må skiftes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler i kjeller er tettet med tøyfiller, noe som reduserer luftingen av kjelleren betydelig. Dette kan over tid føre til fukt/mugg/soppkader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tøyfiller må fjernes fra ventiler i kjelleren.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmpumpe.

Alder på varmpumpen er ukjent, da alder er ukjent settes TG-2 pga alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er sluk i rommet, men sluken er ikke rommets laveste punkt. Ved en lekkasje vil vann samles i rommet. Bereder mangler fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på kjellerrom.

Åpen installasjon.

Det er et fullmaktssalg, så spm til eier er ikke besvart.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Fullmaktssalg. Fullmaktshaver var ikke tilstede på befaringen, så spørsmålet er ikke besvart.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det registreres at det er utført arbeid på anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Fullmaktssalg. Fullmaktshaver var ikke tilstede på befaringen, så spørsmålet er ikke besvart.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Fullmaktssalg. Fullmaktshaver var ikke tilstede på befaringen, så spørsmålet er ikke besvart.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Fullmaktssalg. Fullmaktshaver var ikke tilstede på befaringen, så spørsmålet er ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Pga anleggets alder, og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en elkontroll. Kostnadsoverslag knyttes til selve elkontrollen, og ikke til utbedringer av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det kan være at noe dokumentasjon ligger på boligmappa.no, uten at det kan bekreftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Forholdet og kostnadsoverslaget må ses i sammenheng med rapportens punkt om «Rom undervterreng».

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentene er ikke synlige, og type og tilstand er derfor ikke fastslått på fundamentene. Inngangspartiet står på pillarer, og det er så lavt mellom terreng og bjelkelag at adkomst under for å inspisere pillarer og bjelkelagets underside ikke er mulig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres mindre sprekker/riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 3 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er form flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Da alder på vann- og avløpsledninger er ukjent settes TG-2 på grunn av 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.
- Andre tiltak:

Alder på vann- og avløpsledninger bør om mulig kontrolleres.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1940

Kommentar

Ukjent byggeår, men gammelt. Bygget er synlig på Finn.no sine historiske kart, der eldste kart er fra 1952. Bygget er synlig der. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje/uthus med delvis støpt dekke og delvis jordgulv. Enkle vegger i tre som er utvendig kledd med stående spaltepanel. Vinduer med kobla glass. Vippeport i treverk og to porter i treverk som kan skyves sidelengs. Saltak tekket med metallplater.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager.

Byggeår

1995

Kommentar

Nøyaktig byggeår er ukjent, men det kom opp på Finn.no sine historiske kart mellom 1992 og 2002. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje/uthus med delvis støpt dekke og delvis trebjelkelag. Det er enkle vegger i treverk utvendig kledd med spaltepanel og stående tømmermannskledning. Saltak tekket med metallplater. Vippeport i treverk. Vindu med kobla glass og to lags isolerglass. garasjen ser ut til å være sammenbygd av en eldre arbeidsbrakke og to enkle bygg på hver sin side av bakken. Den ene delen består av en garasje brakke delen består av en bod og et soverom og bortre del består av to boder.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

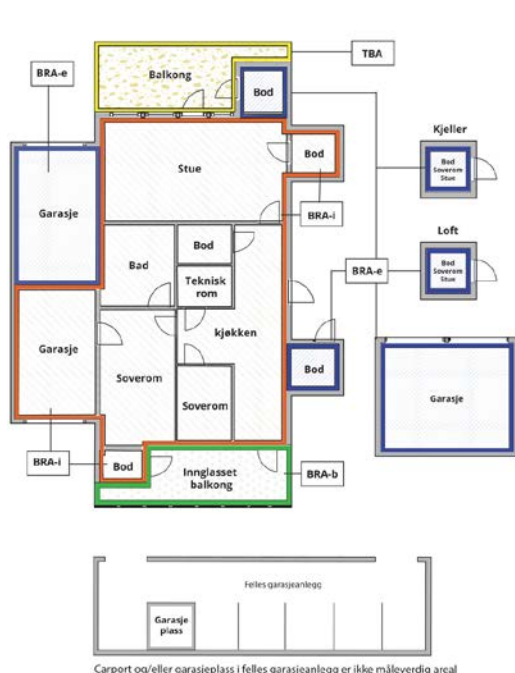
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	70			70	8
1. etasje	125			125	8
Kjeller	92			92	
SUM	287				16
SUM BRA	287				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Gang, Bod, Bod 2, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2, Kott 3		
1. etasje	Gang, Gang 2, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Gang 3, Trapperom, Stue 2, Kjøkken 2, Soverom, Gang 4, Gang 5, Toalettrom 2, Bad 2, Vinterhage		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4		

Kommentar

Deler av arealet på loftet regnes ikke som målbart pga for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger av boligen, og tegninger opp mot dagens bruk er da følgelig ikke utført.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen består av 2 boenheter, og det er ikke etablert brannskille mellom enhetene.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		129		129	
SUM		129			
SUM BRA	129				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, så kontroll av dagens bruk opp mot tegninger er ikke foretatt.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, så kontroll av dagens bruk opp mot tegninger er ikke foretatt.

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)
Tomannsbolig	169	118
Garasje	0	129
Garasje	0	56

Kommentar

Tomannsbolig Deler av arealet på loftet regnes ikke som målbart pga for lav takhøyde.

Garasje

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	31	1		0	156518.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barkaldvegen 14

Hjemmelshaver

Sørensen Kristine Julie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Tomten er flat og er opparbeidet med plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

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/JB4118>

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Karoline Mathisen

Boligen

Barkaldvegen 14

7710 Sparbu

5006-31/1/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Jobben ble gjort av By- og bygdeservice på Steinkjer. Jeg er usikker på året jobben ble gjort. Jobben er gjort mellom 2005 og 2014

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi har observert mulig vanninntrengning i ett av rommene i kjelleren

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært fanget mus inne i boligen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

En pipe er skiftet etter at den ble skadet i pipebrann. En pipe er murt igjen og kan ikke brukes.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Mine foreldre leide inn firma til å sette opp ny pipe. Jeg vet ikke hvilket firma. Min mamma (hun er 95 år) husker ikke navnet på firmaet. Min pappa leide inn firmaet. han døde i 2015. Årstall er ca årstall

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er bygget vinterhage i ca 2010

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er godkjent

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Huset ble bygget med 2 boenheter



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

teknisk rapport ble gjennomført høst 2025. Bestilt av eiendomsmegler

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Eiendommen har stått tom siden januar 2025. Det har hele tiden vært varme i boligen (frostfritt).



Bolig selges med boligselgerforsikring

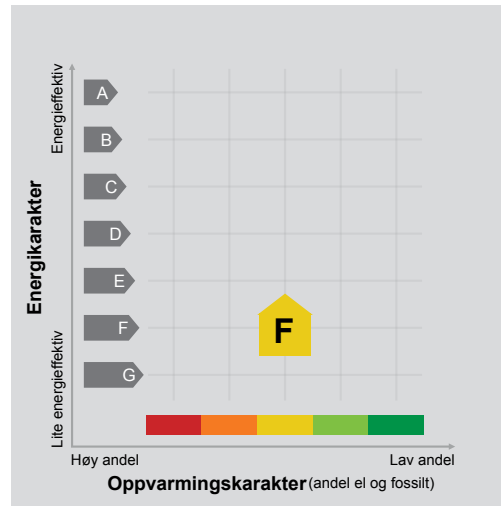
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Barkaldvegen 14
Postnummer	7710
Sted	SPARBU
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184936038
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146207
Dato	15.07.2025



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

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

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

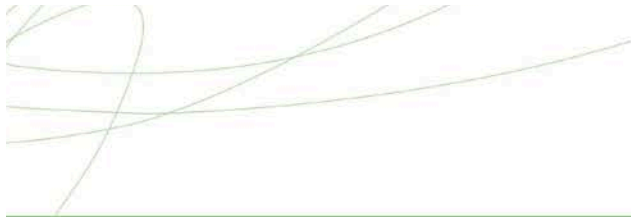
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin
- Bruk varmtvann fornuftig 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	287
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 31

Bnr: 1

Adresse: Barkaldvegen 14

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 991,20	Basert på siste års forbruk	95 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 734,10	Basert på siste års forbruk	95 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	7 713,30		
15% mva.	Kr.	1 157,00	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.		8 870,30		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	6 240,00	2 boenheter	
SUM eks. mva.	Kr.	6 240,00		
25% mva.	Kr.	1 560,00		
SUM inkl. mva.		7 800,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 406,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr.	21 076,30	

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 5068 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 55 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 31/1/0/0

Adresse: Barkaldvegen 14

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via postmottak@steinkjer.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	31	Bruksnr:	1	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Barkaldvegen 14, 7710 SPARBU						
Dato:	16.07.2025	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:	15.08.2014	
Merknader:	Kontrolldato gjelder begge anleggene	



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 14.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8639881
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 31
Bruksnr: 1

Adresse: Barkaldvegen 14, 7710 Sparbu

Barkaldvegen 14 – H0101:

Siste feiing:	14.05.24	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy soddannelse
Siste tilsyn:	14.08.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 602 på stua i 1. etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Anmerkning som er registrert:

1. Glass i ovnsdør er litt løst. Dette bør festes før ildstedet tas i bruk.

Barkaldvegen 14 – H0102:

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på denne adressen.

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1815.2
Etablert dato	07.05.2026	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	07.05.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	06.05.2026 06.05.2026	2025/4722	Tinglyst 07.05.2026	31/1 (-1815,3), 31/72 (1815,2) 602/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7090212.66	619001.67		Ja	1815.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRENSEN KRISTINE JULIE F061230*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Asplunden 18 7710 SPARBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Barkaldvegen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150403 Mære
Grunnkrets	107 Mære Spredt	Tettsted	
Valgkrets	2 Mære		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184936038		Våningshus, tomannsb./vertikal. (123)	Tatt i bruk (TB)	
2	184936038	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	18.09.2004
3	185040925		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	184936046		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184936038: Våningshus, tomannsb./vertikal. (123), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	209
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	209
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	100
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Barkaldvegen 14	H0102	31/72	104	0	0	0	
Bolig	Barkaldvegen 14	H0101	31/72	105	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	20	0	20	0	0	0
H01	2	119	0	119	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0

2: Bygningsendring 184936038-1: Tilbygg, Tatt i bruk 18.09.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	19
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.09.2003	06.06.2006	
Igangsettingstillatelse	18.10.2003	06.06.2006	
Tatt i bruk	18.09.2004	06.06.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	31/72	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	19	0	19	0	0	0

3: Bygning 185040925: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	31/72	-	-	-	-	-

4: Bygning 184936046: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	31/72	-	-	-	-	-

4446/72.

Tr.

Kristine Sørensen,

7710 Sparbu.

Nytt våningshus på Kåberg Øvre i Sparbu.

Deres byggemelding av 10.5.72 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 22. august 1972 (sak 516/72), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Byingenisrens merknader 1-3 i brev av 22.6.72 må tas til følge.

2. Kjøkken, dusjbad og w.c. må ventileres over tak.

3. Pipe i kårleilighet må ha 1 st. vange mot kott.

Avstand fra ovn til dør er for liten (minst 30 cm.)

Merknad: Det er ikke vist noen plass for klesvask på planene."

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

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort. Skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" har De fått utlevert tidligere. Dette bes innsendt hertil i undertegnet stand, og utstikking vil bli foretatt.

Steinkjer, den 24. august 1972.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: ark. Jan Inge Hovig, Kirkegt.11,her.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Odd Vengstad
Odd Vengstad
fagansvarlig

Halvor Gresseth
Halvor Gresseth
byggesaksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett
Tegninger



STEINKJER KOMMUNE
Avdeling for brannvern og byggesak

Kristine og Svend Sørensen
Kåberg

7710 Sparbu

Vår ref:
03/3989-0/HAGR

Arkiv
31/1/L42

Deres ref:

Dato:
18.09.03

Godkjent melding tilbygg vinterhage.

Gnr/Bnr./Fnr./Snr. 31 / 1	Adresse: Kåberg, 7710 Sparbu	
Tiltakshaver: Kristine og Svend Sørensen		
Tiltakets art: Tilbygg	Bruksareal i m ² 19 m²	Byggets art: Våningshus

Det vises til melding om tiltak, mottatt av kommunen 14.07.2003

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til saken.

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86a

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager til å komme med merknader. Fristen regnes fra den dato nabovarsel er underskrevet eller rekommandert varsel er sendt. Når fristen er utløpt uten at det er innkommet merknader, kan arbeidet påbegynnes.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Kristine og Svend Sørensen
7710 SPARBU

Vår ref.
9201141/L42/JTE

Reg.nr.
92005631

Dato
09.07.92

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 81 PÅ
EIENDOMMEN KÅBERG, GNR. 31, BNR. 1**

Det vises til melding vedrørende redskapsbu/garasje, mottatt av byggesaks- og boligavdelingen 23.06.92.

Byggesaks- og boligavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 500,-.

././ Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

J. Th. Eriksen
Hallgrim Bremset
bygningssjef

Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN



Svend H. Sørensen

7710 SPARBU

BS873137

JTE/gm

Steinkjer 31.08.87

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN - OG BYGNINGSLOVENS § 86a.
PÅ EIENDOMMEN "KÅBERG" GNR. 31 BNR. 1.

Det vises til melding vedrørende vindfang og vinterhage på
Kåberg mottatt av bygnings sjefen den 26.08.87.

Bygnings sjefen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.
Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og
byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller
nabovarsel er avsendt rekomandert, med å avgi uttale.
Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe
slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr 297,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsråd.

Med hilsen

Håkon Holmli
e.f.

Jon Th. Eriksen
avd.ing.

4240/73.

JTE/Tr.

Kristine Sørensen,
Kåberg,
7710 Sparbu.

Våningshus ved Kåberg, Sparbu - ferdigbefaring.

En vise~~s~~ til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 11.8.73, hvor
De selv var tilstede.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Under befaringen har en notert seg følgende bemerkninger:

Utvendig grunnmur mangler puss.

Endel arbeide gjenstår i kjeller.

Stue, soverom og mørkloft må ha friskluftventiler.

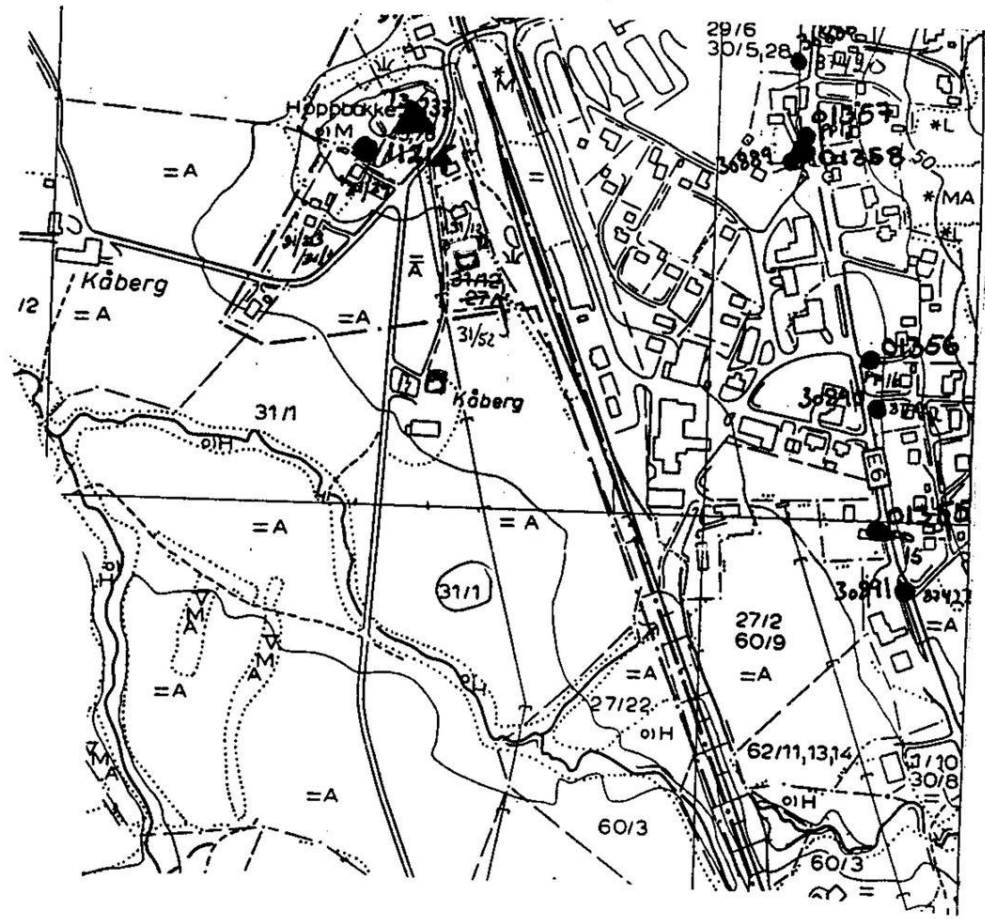
Huset er oppført etter de godkjente tegninger.

Steinkjer, den 14. august 1973.

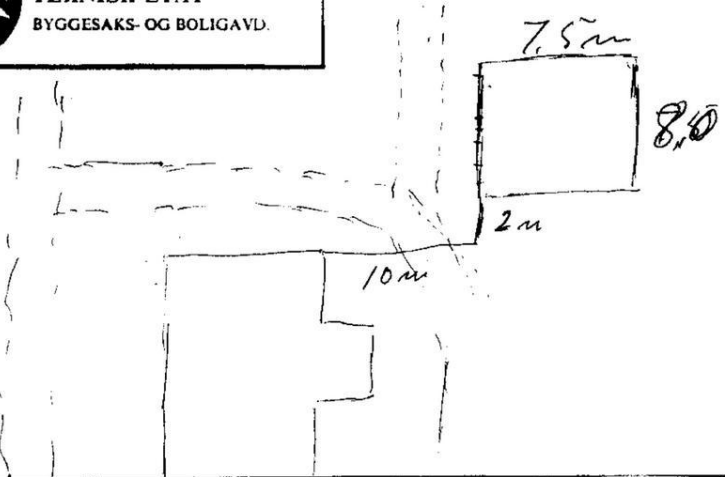
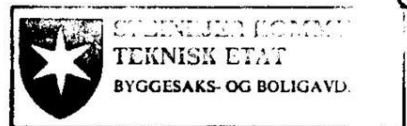
Ulf Rossen
bygn. sjef

Jon Th.Eriksen
bygn. kontr.

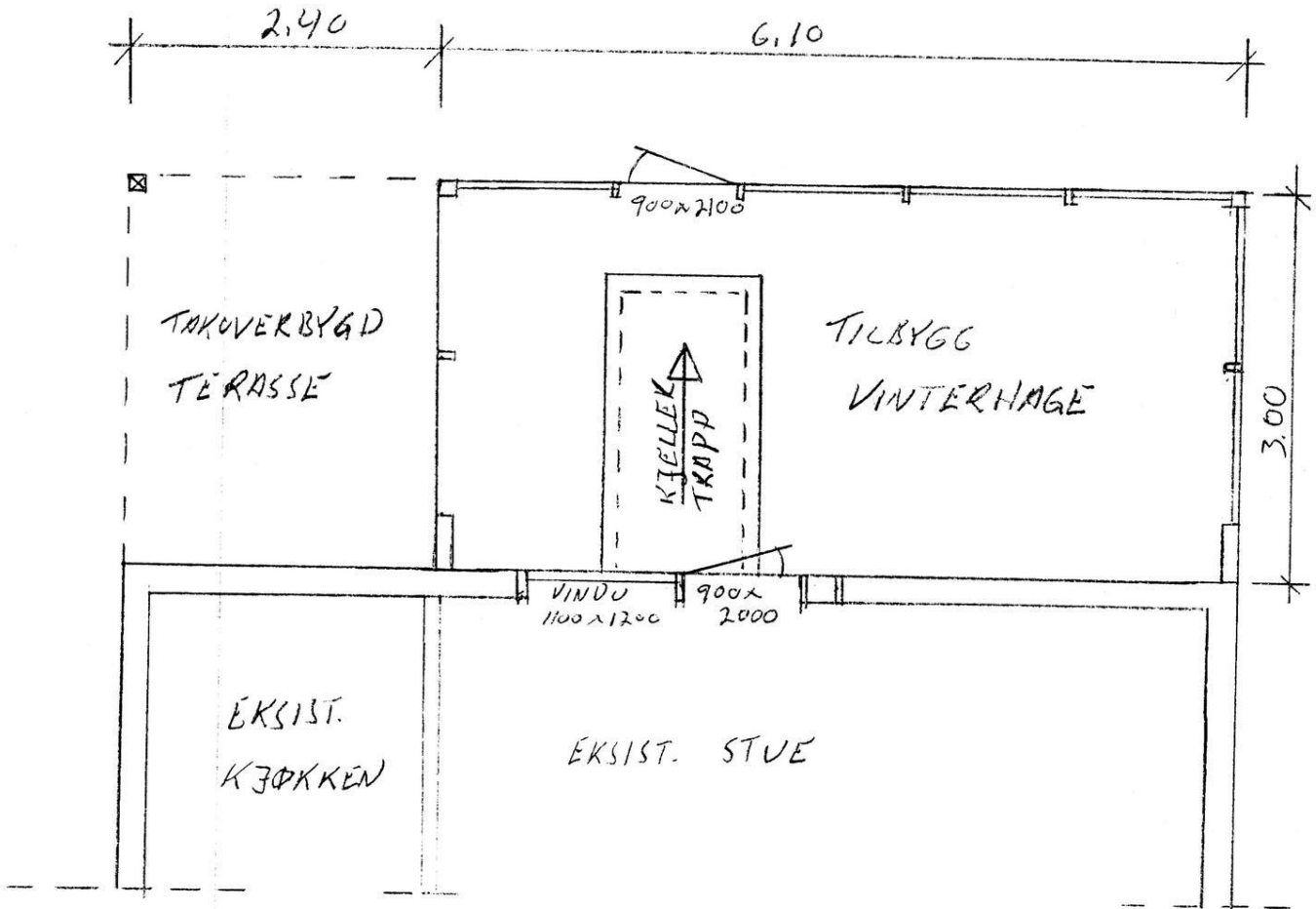
Gjenpart sendt: Torbjørn Grande, 7710 Sparbu.



CT 138-5-3

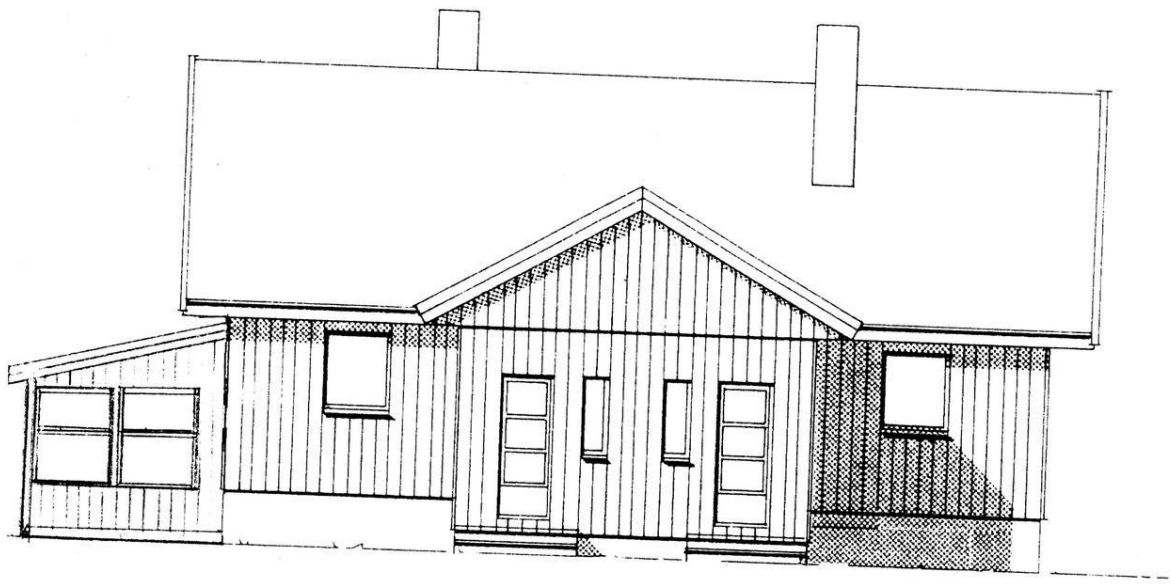


E4

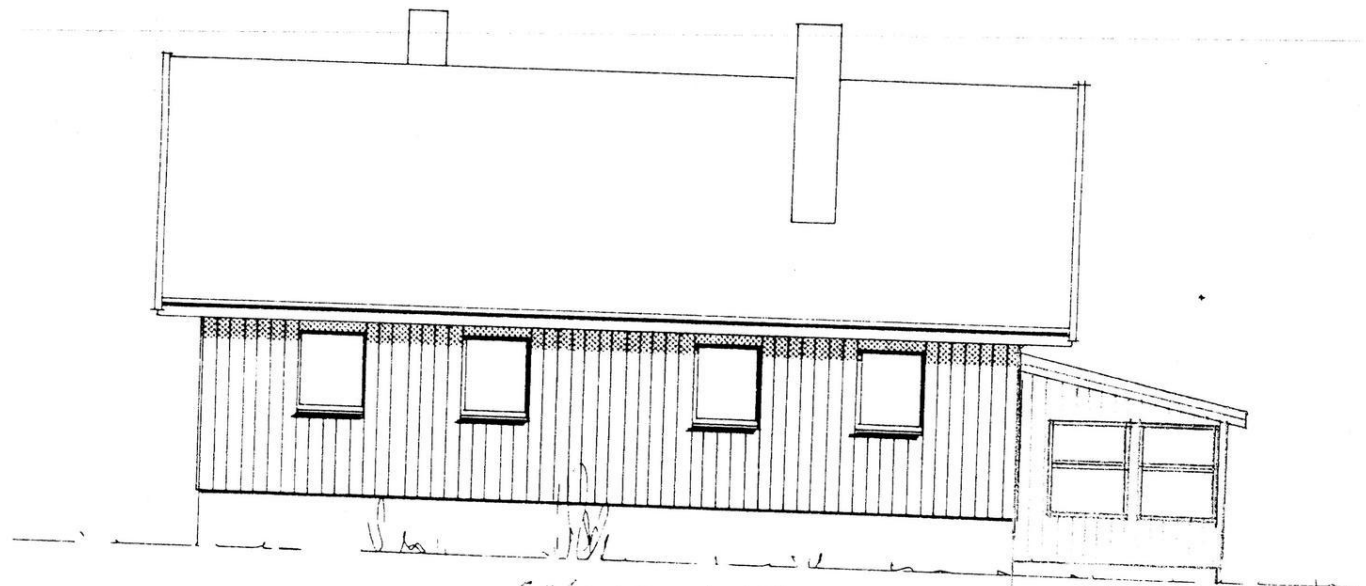


Kristine og
SVEND SØRENSEN
TILBYGG VINTERHAGE
30/6-2003 M = 1:50
PLAN 18/9-2003
Halvor Grenseth

E2



FASADE ØST



FASADE VEST

18/9-2003

Halvor Grenselv

Kristine og

SVEND SØRENSEN

TILBYGG VINTERHAGE

FASADER ØST OG VEST

E1



FASADE SØR

18/9-2003

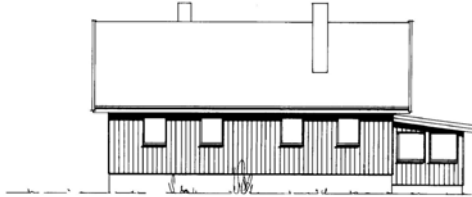
Haller Grunde

Kristine og
Svend Sørensen

TILBYGG VINTERHAGE

FASADE SØR 1:100

30/6-03

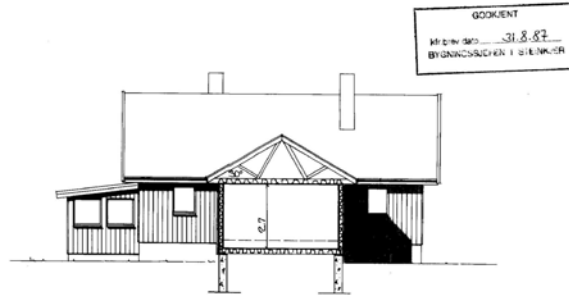
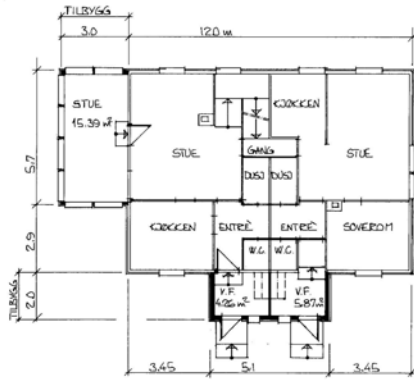


BOOKENT
Måltav dato: 31.8.87
BYGNINGSFØREN I STENKJER

BYGGERE:
KRISTINE OG SVEND SØRENSEN,
7710 SPARBU

BYGGEADR.:
TILBYGG AV BOLIGHUS
FASADER

MÅL: 1:100 DATO: 24.8.87



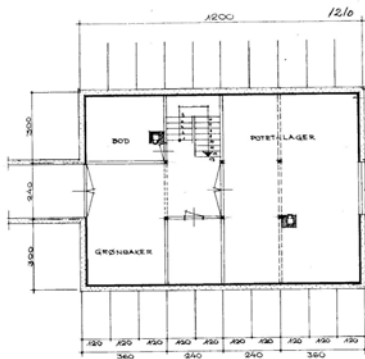
BYGGERE:
KRISTINE OG SVEND SØRENSEN,
7710 SPÆRBU

BYGGEADR.:

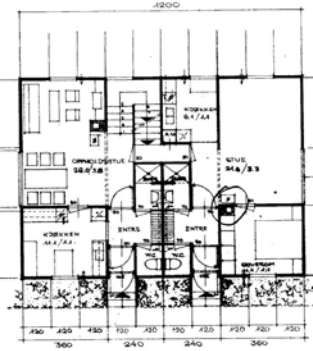
TILBYG AV BOLIGHUS

PLAN - SNITT

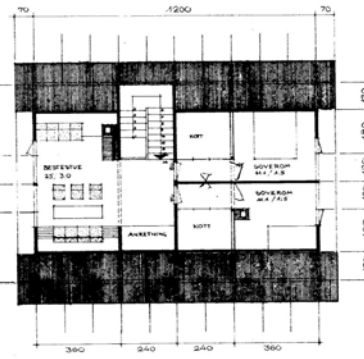
MÅL: 1:100 DATO: 24. 8. 87.



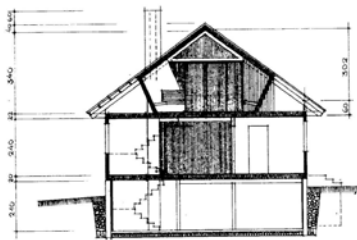
KJELLERPLAN



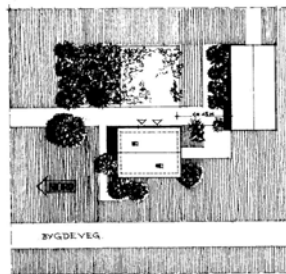
1. ETASJE



2. ETASJE



SNITT



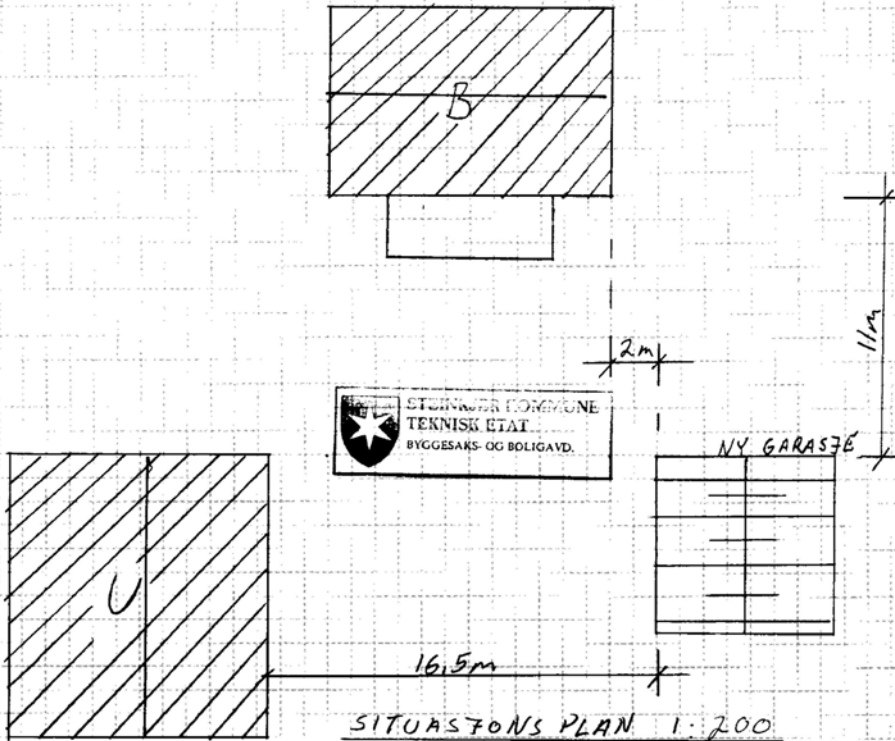
SITUASJONSPLAN M. 1:500

1210 x 3050 m - 14707 m² - 38,9852
 1210 x 3050 m - 36,0148 m²

Sak nr. 57/72
 godkjent den 24/8 1952
 Koed. brev nr. 248 19 52
 Steinkjer Byggesak nr. 57/72
 St. Bygn. råd sak. nr. 57/72
 22/8-52

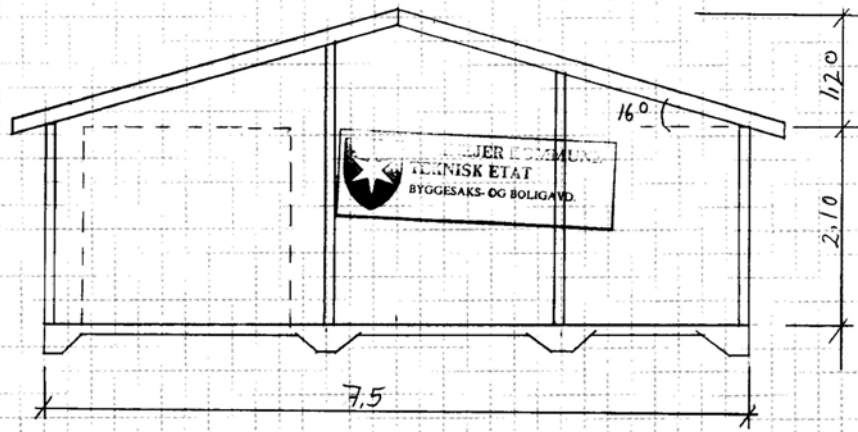
KRISTINE OG SVEND SØRENSEN, SPARBU.
 VÅNINGSHUS PÅ GÅRDSBRUK
 PLANER OG SNITT M. 1:100
 SITUASJONSPLAN M. 1:500 BLNR 1.
 STEINKJØR DEN 2/5 - 1972

ARKITEKT M.N.A.L. JAN INGE HØVIG
 MEDARBEIDER ARKITEKT PER FINEALNET.
 AVDELINGSKONTOR, KIRKEGT. M. STEINKJØR, Tlf 62823.



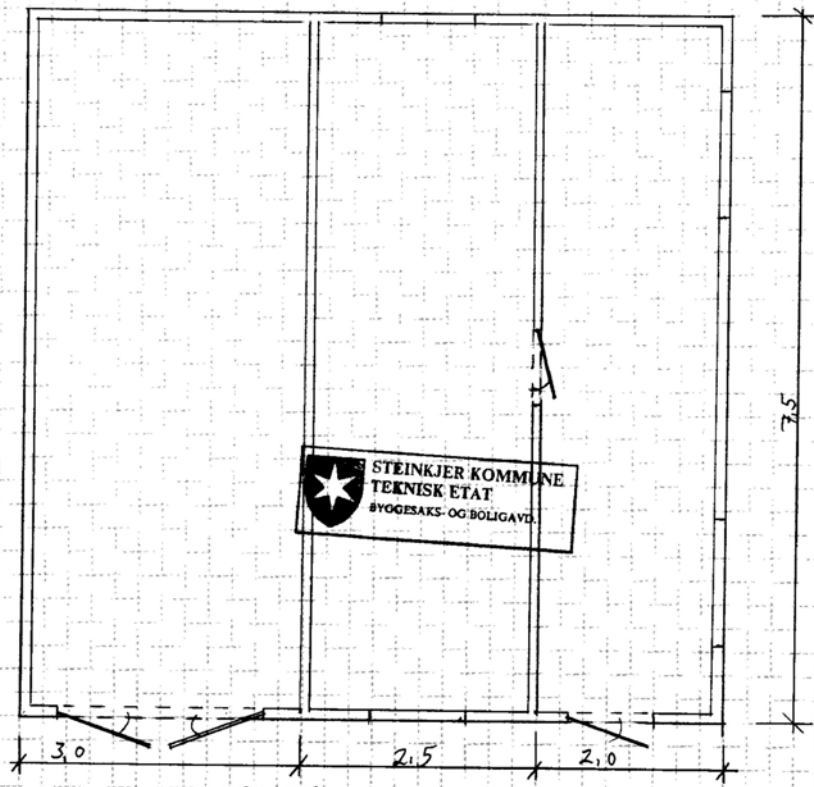
SITUASJONS PLAN 1:200

SVENN SØRENSEN
Redskaps hus



SNITT 1:50

SVEND SØRENSEN
Redskabskås



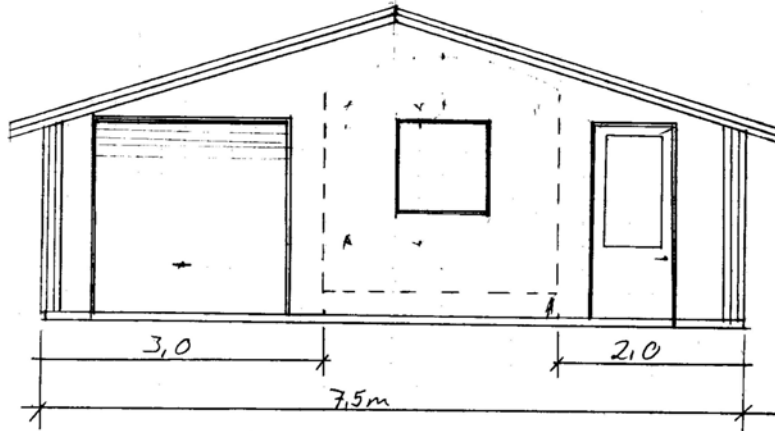
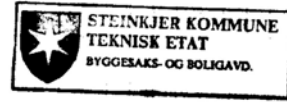
STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVD.

PLAN 1:50

SVEND SØRENSEN

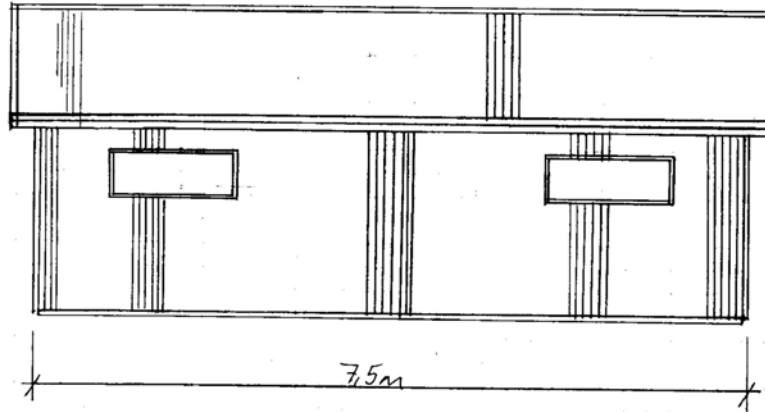
Redskals hus

plan
smst.



FASADE MOT VEST M = 1:50

SUEND SØRENSEN
Red Chalks Lines



FASADE MOT SØR M=1:50

SVEND SØRENSEN
Redskaberhus



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 11.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Barkaldvegen 14, 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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018001
Navn	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 48 607 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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 46 817 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
-------------------	---

Id	50042018021
Navn	Kommunedelplan E6 Åsen nord - Mære, delstrekning Sparbu
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1648/2018021_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 61 094 m ² KPHensynsonenavn H710_N KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal 61 094 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Områdenavn LL

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Sparbu stasjon
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2812/2022001_bestemmelser.pdf

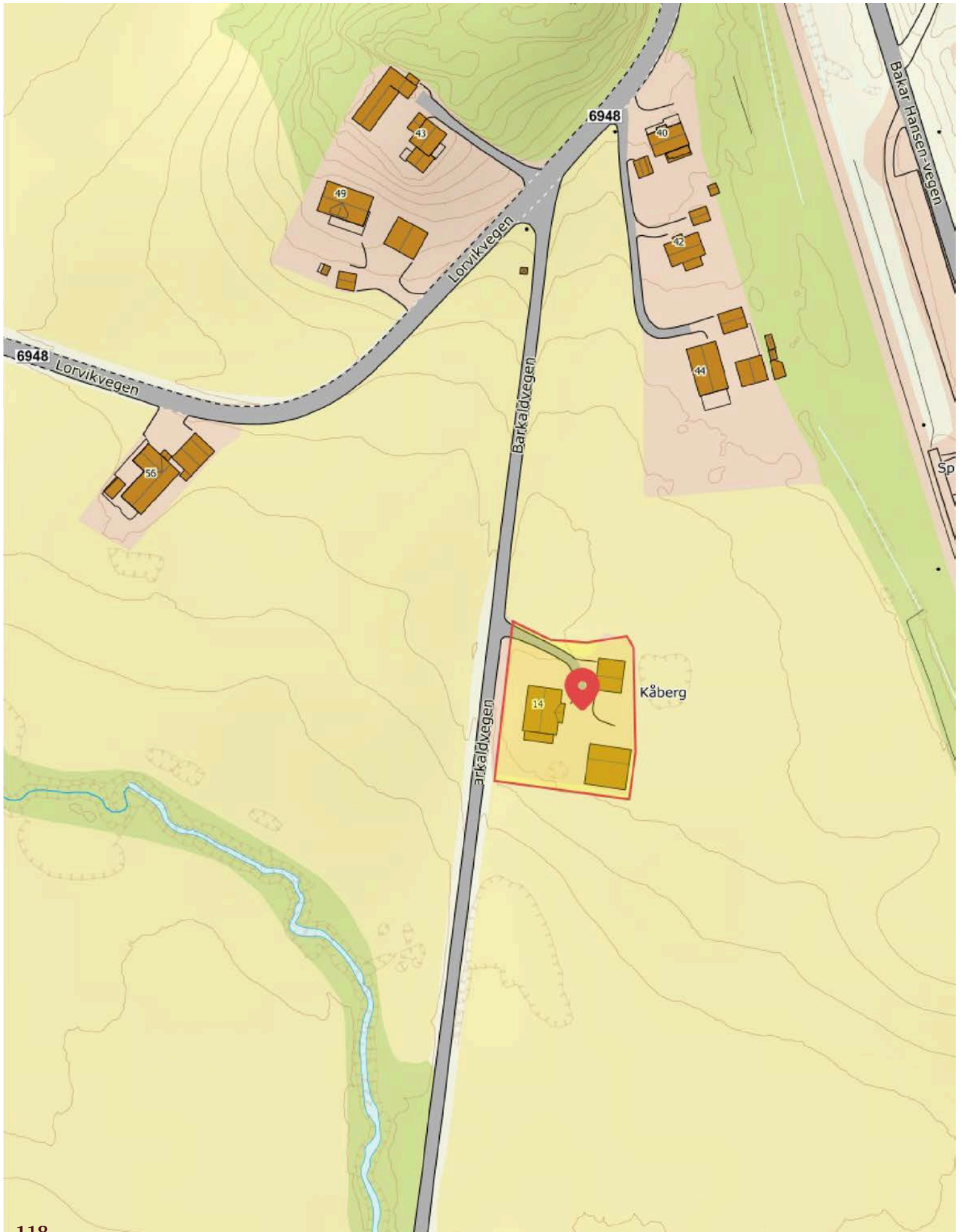
Delarealer	Delareal 2 401 m ² Formål LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Felt navn L
-------------------	---

Delareal 2 787 m²
Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Delareal 4 131 m²
Formål Trasé for jernbane
Felt navn o_STJ1

Delareal 2 401 m²
Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde

Delareal 216 m²
Bestemmelsesområde utforming





Høyde: 31.4 moh ⓘ

Eiendomsinformasjon

Adresse
BARKALDVEGEN 14
7710 SPARBU

Kommunenr.

Kommune

Gårdsnr.

Bruksnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Vis på kartet

Koordinater

Feil i kartet

Nabolagsprofil

Barkaldvegen 14

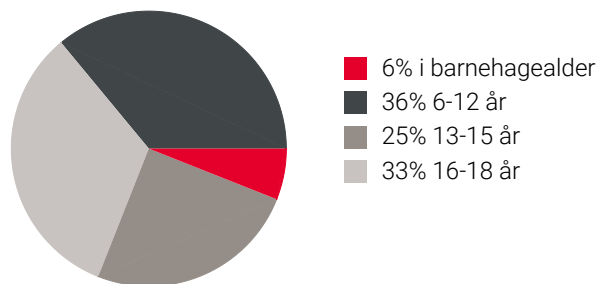
Offentlig transport

🚆 Sparbu stasjon Linje R70	7 min 🚶 0.6 km
🚆 Hamrem Linje 640, 680	7 min 🚶 0.6 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 10 min 🚆

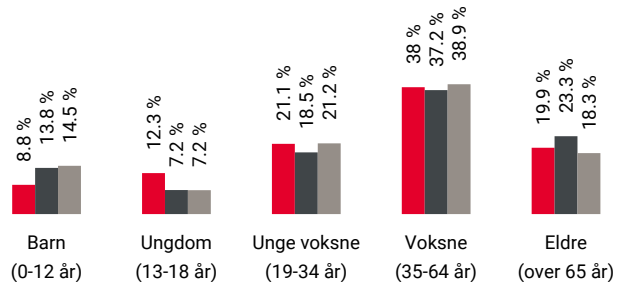
Skoler

Mære skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	5 min 🚶 3.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	15 min 🚶 14.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	17 min 🚶 15.8 km
Mære landbruksskole 165 elever	4 min 🚶 4.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	15 min 🚶 14.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Mære Spredt	170	121
🟤 Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

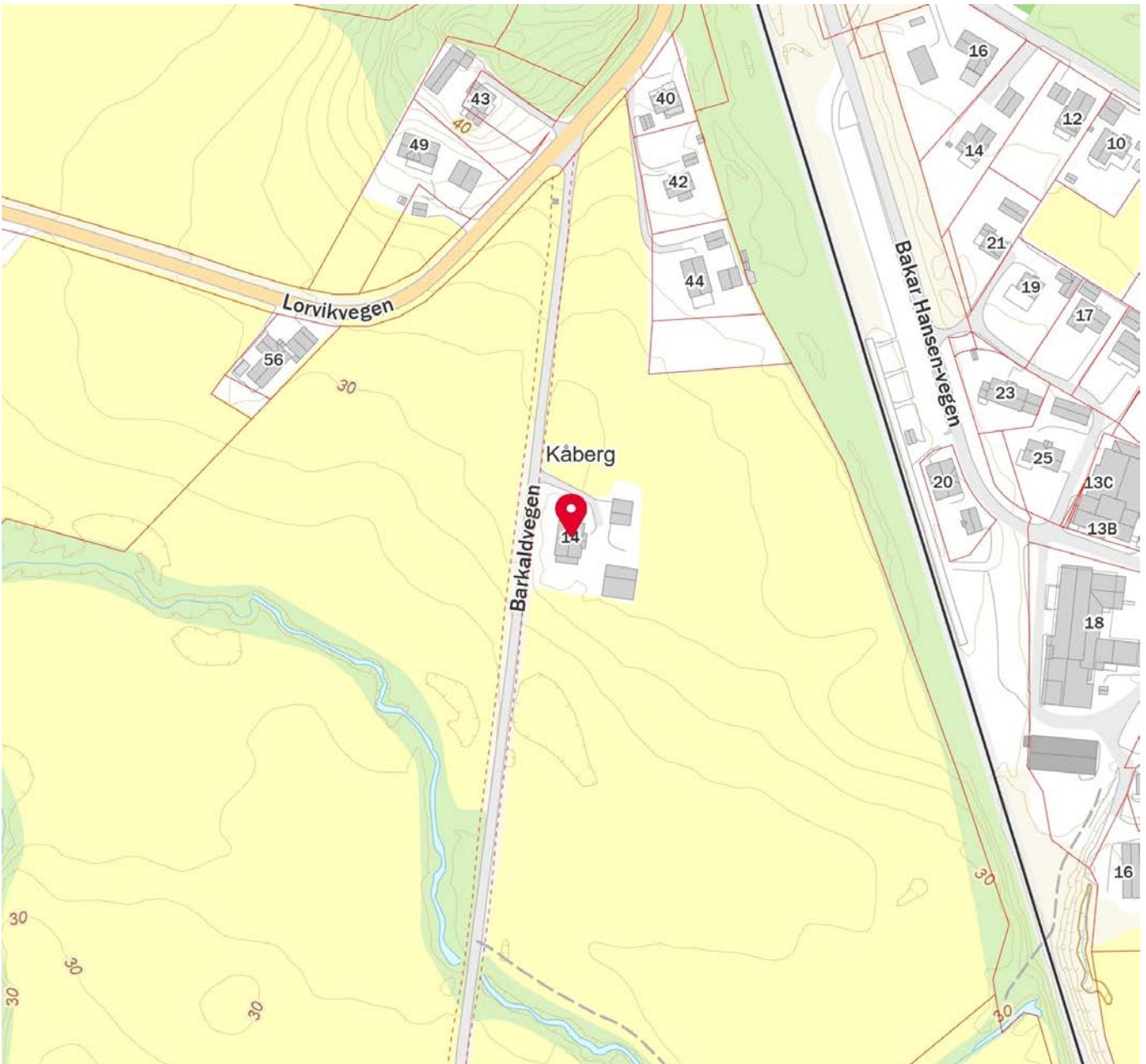
Mære barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 🚶 3.1 km
Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 42 barn	7 min 🚶 6.5 km
Sandvollan barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 🚶 7.7 km

Dagligvare

Coop Extra Mære Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 2.5 km
Coop Prix Sandvollan PostNord	9 min 🚶 9.3 km

Sport

⚽ Mære stadion Ballspill, fotball	3 min 🚶 2.2 km
⚽ Mærehallen Aktivitetshall	3 min 🚶 2.7 km
🏊 Motus Treningssenter	11 min 🚶
🏊 3T-Steinkjer	12 min 🚶





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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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 kontraktssignering 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Barkaldvegen 14
7710 SPARBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin**Telefon:** 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre