

**aktiv.**



Lønnvikvegen 31, 7710 SPARBU

**Borgenfjorden - Koselig hytte med  
anneks og naust. Vann og strøm**



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 1 825 000,-  
**Omkostn.:** Kr 47 010,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 872 010,-  
**Selger:** Mona Elisabeth Jegtvolden  
Solfrid Jegtvolden  
Eva Irene Jegtvolden

Hokstad

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet (Festet naust)  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 48/86 kvm  
**Tomtstr.:** 701.9 kvm  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 17  
**Oppdragsnr.:** 1708260117

# Borgenfjorden - Koselig hytte med anneks og naust. Vann og strøm

Meget attraktiv fritidseiendom ved borgenfjorden

Gode solforhold

Flott utsikt

Bilveg helt frem

Velkommen på visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	34
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	65
Energiattest .....	68
Kommunaleavgifter .....	73
Eiendomsskatt .....	74
Kommunaltilknytning .....	75
EL-tilsyn Tensio .....	76
Feie- og tilsynsrapport .....	77
Matrikkelrapport .....	78
Byggemeldinger .....	81
Bygningsskisser .....	89
Planopplysninger .....	99
Kart .....	101
Detaljereguleringsplan - Lønnum Nedre .....	105
Tinglyste erklæringer .....	112
Festekontrakt Naust (ikke tinglyst) .....	120
Nabolagsprofil .....	124
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 38 kvm

BRA totalt: 86 kvm

TBA: 25 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 kvm Vindfang, vaskekott, stue, kjøkken, bod og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Naust**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Naust

### **Uthus/ annek**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Soverom, oppholdsrom og 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig:

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

Kommentar: Endringer av inngangspartiet, samt bruk av rom. Deler av stue er utvidet mot altan.

Naust:

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

Uthus/anneks

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

Kommentar: Tilbygde boder er ikke tegnet inn. Endringer av uthuset.

Boder er ikke målbart areal, lav himlingshøyde.

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**

701.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 701,9 kvm på hytte og uthus/anneks.

Det er festetomt på naust i rekke. Festekontrakten er ikke tinglyst og vil ikke bli tinglyst i forbindelse med eierskiftet. Det vil derfor ikke være mulig å ta pant i naust. Kjøpere som ønsker tinglyst festekontrakt må bære alle kostnader for etablering av matrikkel og tinglysning og må gjøres etter at hytten er overtatt. Kjøpere plikter å signere festekontrakt vedlagt i salgsoppgaven som er signert av grunneier før overtakelse. Følgende er avtalt i signert festekontrakt:

Grunneier/bortfester: Nina Hermann og Cumaravelu Rajasingham

Årlig festeavgift: Kr. 3.000,-

Regulering av festeavgift: Kan reguleres hvert 5 år i festetiden i samsvar med endringer i konsumprisindeksen.

Neste regulering av festeavgift: 2031

Forkjøpsrett: Grunneier gnr. 7, bnr. 1 har forkjøpsrett til naust i henhold til salgstakst på naust.

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakten utløper etter 10 år. Regnet fra 15.05.2026 utløper festekontrakten den 15.05.2036. En eventuell forlengelse av festet, skjer etter avtale mellom partene og bestemmelsene i §9 og §10 i tomtefesteloven. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Festeren har ikke innløsningsrett. Bortfester kan kreve innløsning av tomta og skal da skje i samsvar med bestemmelse i paragraf 41 i tomtefesteloven.

Festeren har rett til å benytte gangadkomst til naust. Det er ikke biladkomst til naust. Festekontrakten i sin helhet følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et hyttefelt ved Borgenfjorden, med utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder. Den har nærhet til sjøen, med en avstand på kun 47 meter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Sparbu stasjon 4,2 km unna, hvor linje R70 kan benyttes. Mære landbruksskole ligger 1,4 km unna og betjenes av linje 640, mens Mære er 2 km unna og betjenes av linje 640 og 680.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Mære og Coop Prix Sandvollan ligger henholdsvis 2 og 4 minutters kjøring unna. For øvrige varer og tjenester er AMFI Steinkjer tilgjengelig innen 11 minutter.

Aktiviteter i området inkluderer Dampsaga Bad og Kulturhus, Bowling 1 Steinkjer, og Steinkjer Golfklubb, alle innen 15 minutters kjøring. For sportsaktiviteter finnes Mærehallen og Mære stadion i nærheten, med henholdsvis 2 og 3 minutters kjøring.

Eiendommen har også tilgang til ladepunkter for el-bil, med Extra Mære og Recharge St1 Sparbu som de nærmeste alternativene.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

### **Bygningssakkyndig**

Stian Hallan Iversen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen er en hytte fra 1962, bestående av én etasje og krypkjeller. Bygningen har en grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner. Grunnen består av ukjent byggegrunn, med en grunnmur av sparmur med betong og gråstein. Fundamenteringen er av ukjent type. Det er observert bruk av grunnmursplast, men ytterligere informasjon om drenering og fuktsikring er ikke tilgjengelig.

Veggkonstruksjonen består av tre, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er et sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater fra rundt 2001-02. Konstruksjonen er et kaldtloft med plassbygde sperrer og undertak av bord. Takrenner og nedløp er utført i stål, med en gradrenne i plastbelagt stål og heldekkende pipebeslag over tak.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag. I krypkjelleren er det et stubbloft av trebord.

Bygningen har trevinduer med koblet glass, samt vinduer med isolerglass i vindfang og vaskekott. Ytterdøren til vindfanget er utadslående og har integrert isolerglass.

Eiendommen inkluderer en altan fra 2010, fundamentert på støpte pilarer. Altanen er oppbygd med et trebjelkelag, spaltegulv av terrassebord, rekkverk av trevirke og en plassbygd trapp. Eiendommen har også et naust oppført i trekonstruksjoner på pilarer, med saltak tekket med takplater. I tillegg finnes et anneks/uthus med saltak tekket med profilerte takplater og utvendig stående trekledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Det er avvik: Noe misfarging på tekking. Ukjent undertak. Noe avskalling/ værslitasje på vindskier.

- Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Misfarging på spillblikk. Skjevheter i nedløp.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Ingen lufting langs raft, øker faren for kondensering. Spor etter mus.

- Vinduer

Avvik: Det er avvik: Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer. Værslitasje, økende på eldre stuevinduer. Eldre vinduer og innsetningsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep. Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer med isolerglass på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Økende bruksslitasje på gulv.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert hytte, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc. Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring. Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

- Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Opplyses om at spjeld er rustet fast på peis, peis kan ikke benyttes. Ihht. oppbygging kan peis være tiltenkt som sotluke, viktig at spjeld kan åpnes.

- Innvendig - Blindkjeller

Avvik: Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

- Innvendig - Innvendige dører

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

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

Avvik: Det er avvik:

Det er normale alders og brukslitasjer som daglig bruk vil gi over tid. Eldre vann og avløp. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje. Utslag ved fuktsøk foran oppvaskbenk, avtagende ut på gulvet. Skjevheter i bunnplate i oppvaskroget.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Synlige vannledninger i krypkjeller er ikke isolert. Fare for frost/kondensering.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ingen klemlister.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik: Grunnmuren har oppnådd en alder på ca. 64 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år. Avskallinger.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik: Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder.

- Tomteforhold - Gråvannskumme

Avvik: Det er avvik: Ingen dokumentasjon, ukjent alder og tilstand. Opplyses kun å brukes til gråvann.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takstige

Avvik: Det er avvik: Mangler adkomst til pipe.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Økende råteskader ned mot grunnmur. Evt. trekk/ utettheter i konstruksjonen er vanskelig å oppdage ved en befarings som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll. Utvendige omramningsbord er satt helt ned på vassnese rundt vinduer, reduserer levetiden. Råte registrert. Ingen beslag rundt flere vinduer.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik: Værslitasjer, med avskallinger. Råteskader i rekkverk og levegg.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Krypkjeller

Avvik: Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i stubbloft målt til over 30%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28%).

Trevirke med råteskader er registrert liggende på terrenget i krypkjelleren. Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet og legge ut plast på terrenget.

Mangelfull utlufting av krypkjeller, generelt fuktig miljø. Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert. Påkjent trebjelkelag, med råte. Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er avvik: Opplyst defekt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft - 2

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen selges som et dødsbo

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Boligen selges med fullmakt

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

Kommentar fra selger: Har ingen kjennskap til eiendommen.

### **Innhold**

BRA-i 48 kvm: Vindfang, vaskekott, stue, kjøkken, bod og soverom

TBA 23 kvm: Terrasse og balkongareal

Naust:

BRA-e 21 kvm: Naust

Uthus/ annekst:

BRA-e 17 kvm: Soverom, oppholdsrom og 2 boder

TBA 2 kvm: Terrasse og balkongareal

## **Standard**

### Kjøkken

Kjøkkenet i hytten er av eldre dato. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter, og benkeplater med heldekkende oppvaskbeslag i stål. Det er avsatt plass til et kjøleskap og det er en frittstående, enkel koketopp med stekefunksjon. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

### Innvendige overflater

Gulv: Lakkert tregulv.

Vegger: Malt panel.

Himling: Malt panel.

Vegger og himlinger er malt opp.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige innvendige vannledninger er i kobber, med synlig del av vanninntak i krypkjeller. Det er utvendig stoppekran i hagen. Det opplyses om at vanntilførsel kun er benyttet som sommervann.
- Avløpsrør: Synlige innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Hytten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Liten benkbereeder på kjøkken.

## **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:

2018:

- Skiftet noen vinduer i gavlvegg på stue, opplyst i 2018.

2010:

- Altan opplyst fra 2010.

2009:

- Vann opplyst tilkoblet hytten i ca. 2009. (Kun til kjøkkenkrane).

2002:

- Vindu med isolerglass i vindfang og vaskekott, reg. stemplet 2002 i vaskekott.
- Tilbygd vindfang i ca. 2001-02.
- Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst fra ca. 2001-02.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) 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.

Hytten leveres slik den fremstår på visning uten videre vasking/rydding. Inventar medfølger.

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

# Energi

## **Oppvarming**

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen har en vedovn og en åpen peis i stuen.

## **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke 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**

G

## **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 825 000

#### Omkostninger kjøper

1 825 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

45 620 (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))

---

47 010 (Omkostninger totalt)

63 910 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 710 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 872 010 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 888 910 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 891 710 (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 3 885 for år 2025

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon fritidsbolig - steinkjer: kr 1250,00

Vann hytte: kr 964,16

Vann fast del: kr 1670,95

Totalt: kr 3885,-

Eiendomsskatt på ca. 2.529,- og Feie- og tilsynsavgift på ca. kr. 500,- kommer i tillegg. Det betales andel av drift og vedlikehold til vannledning iht. tinglyst avtale som følger som vedlegg til salgsoppgave.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 2 529 for år 2024

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 133 100 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

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

#### **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 7, bruksnummer 17 i Steinkjer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/7/17:

29.11.2010 - Dokumentnr: 935729 - Bestemmelse om vannledning  
Fullverdige deltakere mht. rettigheter og forpliktelser i avtale om felles vannledning,  
inkl. vedlikeholdsplikt/-rett for vannledning  
Uteglemt registrert og registrert på feil måte  
Rettet etter tingl. §18  
28.10.2025 Arkivref. 25/37448-2  
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900276 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:7 Bnr:1

07.05.1997 - Dokumentnr: 2342 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 80664 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:7 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1666875 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:7 Bnr:17

08.09.2009 - Dokumentnr: 662834 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:3 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:4 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på 6 m2 på  
Gnr. 7, Bnr. 17, datert 05.08.2002.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for byggetillatelse for 4 naustenheter, datert  
25.08.1997.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Ingen avløp/septik fra hytten, utover gråvann fra kjøkken. Kummen er av ukjent type. Opplyses kun å brukes til gråvann.

Eiendommen har privat adkomst langs eksisterende veg. Foreligger ingen tinglyst rett til adkomst frem til hytte over grunneiers eiendom. Må antas at brukere av adkomstvegen må dele på kostnadene til drift og vedlikehold som brøyting, strøing etc. Kjøpers risiko og ansvar.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037), ikrafttredelse 17.12.2025. 702 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende med områdenavn FB.

Eiendommen berøres av hensynssone H570\_1 Kvitvangvågen knyttet til bevaring av kulturmiljø, H310\_2 knyttet til ras- og skredfare, og H550\_9 Børgin - Toldnes - Mære knyttet til hensyn for landskap.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i område hvor ny Detaljregulering "Lønnum Nedre" er vedtatt, men påklaget til Statsforvalteren. Plankart og reguleringsbestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven og interessenter bes sette seg inn i planene.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Fremleie av naust er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

### **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 odelsrett på eiendommen.

# Kontraktsgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) 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.

**Meglernes vederlag**

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

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

Totalt kr: 83 425

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

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

21.05.2026













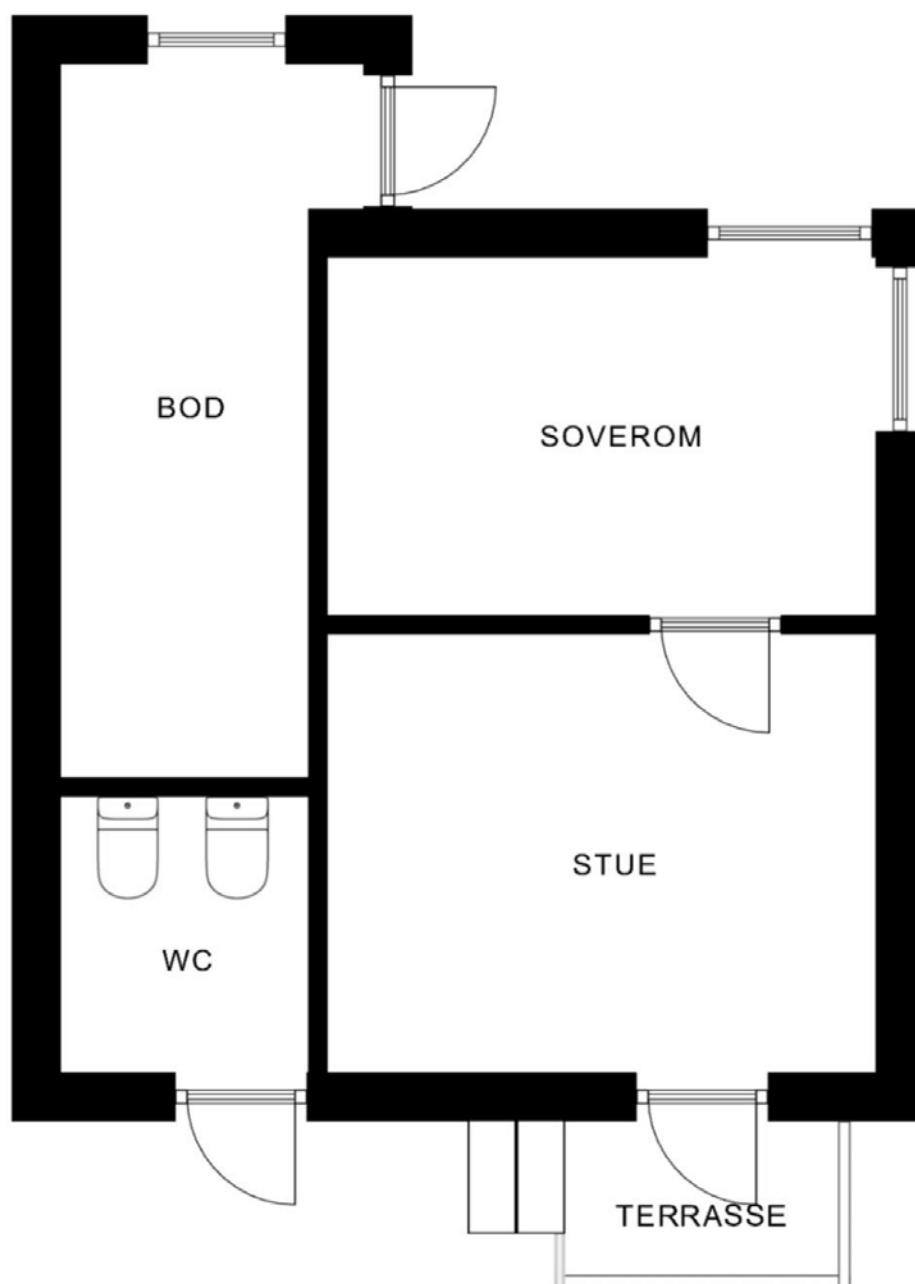






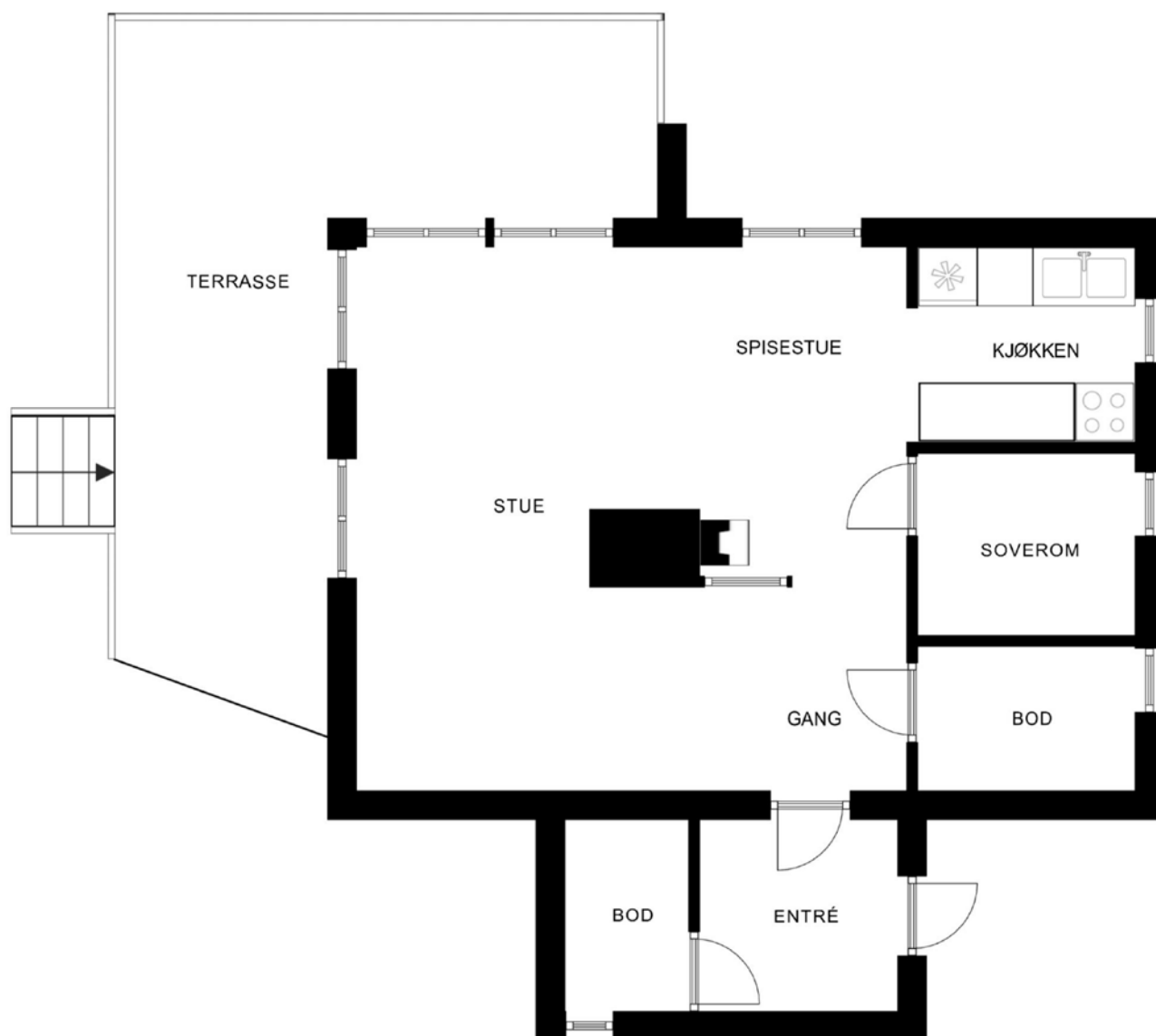


# Plantegning



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.

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lønnvikvegen 31 , 7710 SPARBU

 STEINKJER kommune

 gnr. 7, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



**TAKST** midt  
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 20346-1771

Referansenummer: QI6401

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



### Rapportansvarlig

*Stian Iversen*

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en hytte på en etasje, pluss krypkjeller. Hytten har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretek med saltakform, tekket med takplater.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende ved befaring:

- Tilbygd vindfang i ca. 2001-02.
- Skiftet takteking i samme periode.
- Skiftet noen vinduer i gavlvegg på stue, opplyst i 2018.
- Altan opplyst fra 2010.
- Vann opplyst tilkoblet hytten i ca. 2009. (Kun til kjøkkenkrane).
- Innvendig maling.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

## HOVEDKONKLUSJON:

Noe vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1962

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med vedfyring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Naust

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

### Fritidsbolig

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

Endringer av inngangspartiet, samt bruk av rom.

Deler av stue er utvidet mot altan.

### Uthus/ anneks

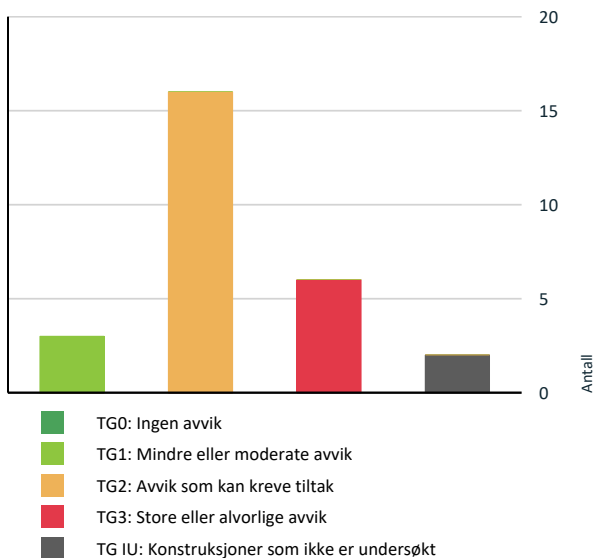
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tilbygde boder er ikke tegnet inn.

Endringer av uthuset.

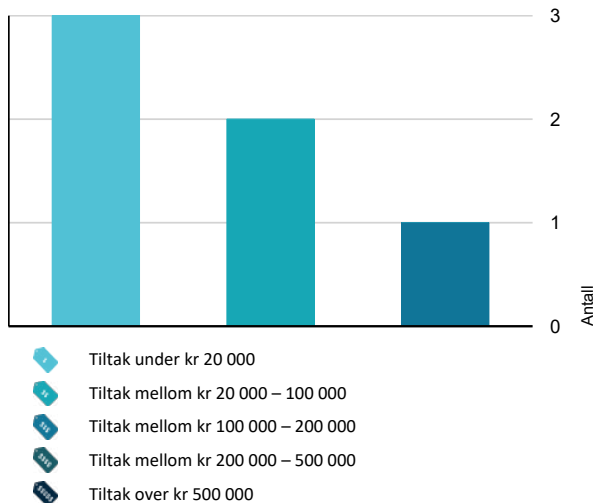
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takstige [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Blindkjeller** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Gråvannskumme** [Gå til side](#)

---



-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Ukjent- Ingen Ferdigattest. Opplyst ved befaring

### Anvendelse

#### Standard

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

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst fra ca. 2001-02.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Noe misfarging på tekking.

Ukjent undertak.

Noe avskalling/ værslitasje på vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løpende vedlikehold.



Noe ufagmessig avslutning på gradrenne.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål.  
Gradrenne i plastbelagt stål.  
Heldekkende pipebeslag over tak.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.  
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

### Vurdering av avvik:

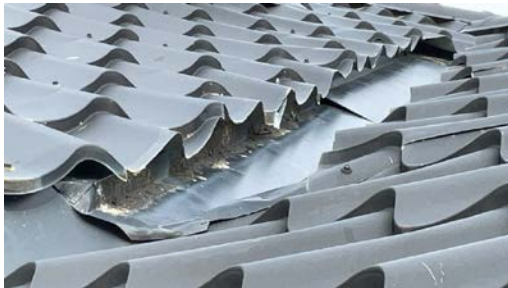
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Misfarging på spillblikk.  
Skjevheter i nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold.



Misfarging og ujevnheter i gradrenne.



## ! TG 3 Takstige

### Beskrivelse

Ingen takstige montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler adkomst til pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere takstige.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Økende råteskader ned mot grunnmur.

Evt. trekk/ utettheter i konstruksjonen er vanskelig å oppdage ved en befaring som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på vassnese rundt vinduer, reduserer levetiden. Råte registrert.

Ingen beslag rundt flere vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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 må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer over vindfang og kott.  
Undertak av bord.  
Ingen isolasjon.  
Adkomst til kaldloft via luke uten stige i vindfang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen lufting langs raft, øker faren for kondensering.  
Spør etter mus.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon for store deler, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.  
Vindu med isolerglass i vindfang og vaskekott, reg. stemplet 2002 i vaskekott.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.

Værslitasje, økende på eldre stuevinduer.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer med isolerglass på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Løpende vedlikehold, vinduer med koble glass må påregnes utskiftninger.



## TG 1 Vinduer - 1

### Beskrivelse

Noen vinduer med isolerglass som er skiftet i senere tid på stue, opplyst i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Utadslående ytterdør til vindfanget, døren har integrert isolerglass.

Normale aldersslitasjer, løpende vedlikehold må påregnes.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Plassbygd trapp.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitasjer, med avskallinger.

Råteskader i rekkverk og levegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

Utbedringer.

Estimat gjelder skifte av råteskadet rekkverk og levegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Lakkert tregulv.  
Vegger: Malt panel.  
Himlinger: Malt panel.

Tatt alder i betraktning fremstår overflater pent brukt.  
Vegger og himlinger er malt opp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Økende bruksslitasje på gulv.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert hytte, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.  
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.  
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Se punkt krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Hytten har en mursteinspipe.  
Ingen sotluke registrert.  
Hytten har installert en vedovn på stuen, samt en åpen peis.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Opplyses om at spjeld er rustet fast på peis, peis kan ikke benyttes.  
Ihht. oppbygging kan peis være tiltenkt som sotluke, viktig at spjeld kan åpnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kontroll av peis med spjeld.



## TG 3 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Krypjkjeller med tilkomst via en utvendig luke.  
Krypjkjelleren har 1. kammer.  
Stubbloft av trebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i stubbloft målt til over 30 %.  
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.  
0-16 % betegnes som tørt trevirke.  
16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.  
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Trevirke med råteskader er registrert liggende på terreng i krypjkjelleren.  
Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet og legge ut plast på terrenget.  
Mangelfull utlufting av krypjkjeller, generelt fuktig miljø.  
Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert.  
Påkjent trebjelkelag, med råte.

Krypjkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.  
Krypjkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer og renovering må påregnes.  
Stor fare for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Blindkjeller

### Beskrivelse

Blindkjeller under tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har hytten malte fyllingsdører og tredører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må påregnes justering.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkken i hytten er av eldre dato.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med heldekkende oppvaskbeslag i stål.

Avsatt plass til et kjøleskap.

Videre er det en frittstående, enkel koketopp med stekefunksjon.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normale alders og brukslitasjer som daglig bruk vil gi over tid.

Eldre vann og avløp.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Utslag ved fuksøk foran oppvaskbenk, avtagende ut på gulvet.

Skjevheter i bunnplate i oppvaskroget.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

Tiltak må påregnes.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i krypkjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Utvendig stoppekrane i hage.

Opplyses om at vanntilførsel kun er benyttet som sommervann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Synlige vannledninger i krypkjeller er ikke isolert.  
Fare for frost/kondensering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avstengt vann ved befarig, ukjent funksjon og tilstand. Nærmere undersøkelser må utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Hytten har naturlig ventilasjon.

## TG 3 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Liten benkbereeder på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplyst defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Enkel sikringstavle på soverom.  
Skrusikringer.  
Måler montert.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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 Eldre anlegg.**

## Generell kommentar

Alder på anlegget tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.  
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.  
Det er observert bruk av grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

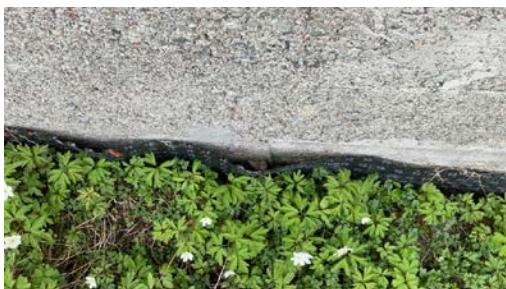
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen klemlister.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Montere klemlister.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av sparmur med betong og gråstein.  
Ukjent vedrørende fundamentering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på ca. 64 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.  
Avskallinger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

## Terrenforhold

### Beskrivelse

Terrenforholdene rundt hytten er skrånende.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under hytten), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Opplyst tilkoblet felles brønn for kattberget og omkringliggende bebyggelse.

Sommervann, stenges med utvendig soppekrane.

Ingen avløp/ septik fra hytten, utover gråvann fra kjøkken.

Vann opplyst tilkoblet i ca. 2009.

Brønn med mere er ikke kontrollert, avstengt vann ved befarung.

TGIU som følge av dette.

Nærmere undersøkelser anbefales.

## Gråvannskumme

### Beskrivelse

Kummen er av ukjent type.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon, ukjent alder og tilstand.

Opplyses kun å brukes til gråvann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

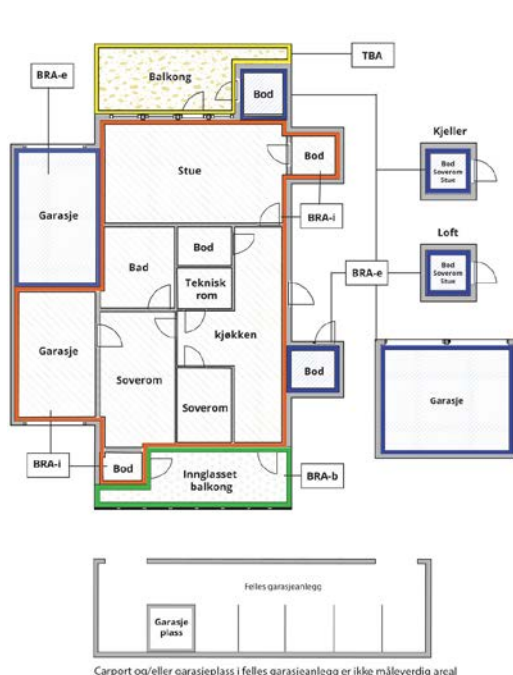
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48			48	23
<b>SUM</b>	<b>48</b>				<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, vaskekott, stue, kjøkken, bod, soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Endringer av inngangspartiet, samt bruk av rom.  
Deler av stue er utvidet mot altan.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus/ annek

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	2

<b>SUM</b>		<b>17</b>		<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>			

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, soverom, oppholdsrom	

#### Kommentar

Boder er ikke målbart areal, lav himlingshøyde.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tilbygde boder er ikke tegnet inn.  
Endringer av uthuset.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Mona Strand	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	7	17		0	701.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Lønnvikvegen 31

#### Hjemmelshaver

Jegtvolden Solveig Hanne

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et hyttefelt ved Borgenfjorden.  
Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.  
Parkering ved hytten.

## Bygninger på eiendommen

### Naust

**Anvendelse****Byggeår**

1999

**Kommentar**

Ukjent- Ingen Ferdigattest. Opplyst ved befaring

**Standard**

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

**Vedlikehold****Beskrivelse**

Naust et lite stykke nedenfor hytten.  
Oppført i trekonstruksjoner på pilarer.  
Salltak, teknet med takplater.  
Adkomst via plassbygd port/ dør.

Det er registrert skjevheter i konstruksjoner.

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

## Uthus/ anneks



### Anvendelse

### Byggeår

1997

### Kommentar

Ukjent- Ingen Ferdigattest. Opplyst ved befaring

### Standard

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

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Anneks/ uthus ovenfor hytten.

Brukes til soverom etc.

Malt panel på vegger og himling.

Lakkert tregulv.

Salttak som er tekket med profilerte takplater.

Utvendig kledd med stående trekledning.

Tiltenkt utedo, ikke i bruk, og et vedskjul til annekset.

Lav himlingshøyde, ikke målbart areal.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026	Ikke fylt ut.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.05.2026	Godkjent melding om oppføring av tilbygg foreligger, datert 05.08.2002.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	08.05.2026	Annekset er bygd helt på tomtegrense.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Mads Kristian Strand

---

## Boligen

Lønnavikvegen 31

7710 Sparbu

5006-7/17/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

### Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Har ingen kjennskap til eiendommen.

---



## 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

**Lønnvikvegen 31, 7710 SPARBU**

Dato for energimerking

**08.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-293098**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**184935392**

Gårdsnummer

**7**

Bruksnummer

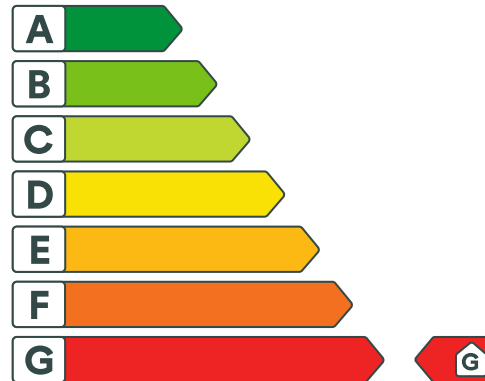
**17**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1962**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**48,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**48,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**507,33 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**637,21 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**30 586 kWh**



## Lønnavikvegen 31, 7710 SPARBU



### Detaljering

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



## Lønnvikvegen 31, 7710 SPARBU



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- 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 16: 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 utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning 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 slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Tiltak 22: Montering av peisinnsetts i åpen peis

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	7	<b>Bruksnr.</b>	17	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lønnvikvegen 31, 7710 SPARBU								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	2 528,67 kr
Renovasjon	1 150,02 kr
Vann	2 749,81 kr
<b>Sum</b>	<b>6 428,50 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon fritidsbolig - Steinkjer	25%	1 ab	1250.00	1/1	0 %	1 250,00 kr	416,66 kr
Vann hytte	15%	40 m3	24.10	1/1	0 %	964,16 kr	321,39 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	556,98 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 885,11 kr</b>	<b>1 295,03 kr</b>

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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	7	<b>Bruksnr.</b>	17	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lønnvikvegen 31, 7710 SPARBU								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

<b>Takst</b>	1 149 000,00 kr
<b>Skatt</b>	2 533,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	0,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	0
<b>Dato vedtatt</b>	02.02.2023
<b>Eiendomsstype</b>	Fritid
<b>Promillesats</b>	3.15 ‰
<b>Fritak</b>	Ingen

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

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



## Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	7	<b>Bruksnr.</b>	17	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lønnvikvegen 31, 7710 SPARBU								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	7	Bruksnr:	17	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lønnvikvegen 31, 7710 SPARBU						
Dato:	04.05.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	10.08.2018	
Merknader:		



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 20.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 9170183  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 7  
Bruksnr: 17  
Festenr: 0  
Adresse: Lønnvikvegen 31, 7710 Sparbu

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Ildsted som er registrert: lukket ildsted og murt peis på stua.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 27.11.18.  
Eier har ikke tilrettelagt for besøk 01.10.25.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Årlig avgift 500.-.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KARINAPLASSEN	Beregnet areal	701.9
Etablert dato	15.05.1961	Historisk oppgitt areal	702,3
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/17
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	7/17
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.05.1961			7/1 (-730), 7/17 (730)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7092874.38	616757.13	0	Ja	701.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JEGTVOLDEN SOLVEIG HANNE F300140*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

Vegadresse: Lønnvikvegen 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150403 Mære
Grunnkrets	111 Vist	Tettsted	
Valgkrets	2 Mære		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184935392		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	18311704		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1997

1: Bygning 184935392: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	51
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	51
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	

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Lønnvikvegen 31	-	7/17	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	51	51	0	0	0

## 2: Bygning 18311704: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.12.1997

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.08.1997	11.09.1997	
Igangsettingstillatelse	01.09.1997	11.09.1997	
Tatt i bruk	01.12.1997	11.09.1997	

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/17	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0



**STEINKJER KOMMUNE**  
Avdeling for brannvern og byggesak

Ola G. Jegtvold  
Røstadlia Øvre 54

7600 LEVANGER

Vår ref:  
02/03181-2/TMT

Arkiv  
7 /17

Deres ref:

Dato:  
05.08.02

**Godkjent melding om oppføring av tilbygg til fritidsbolig**

Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:	Adresse:
7	17			Vist
Tiltakshaver:				
Ola G. Jegtvold				
Tiltakets art:		Bruksareal i m <sup>2</sup>	Byggets art:	
Tilbygg		6 m <sup>2</sup>	Fritidsbolig	

Det vises til melding om tiltak, mottatt av kommunen 05.07.02.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til arbeidet som er meldt.

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

**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.



## MØTEBOK

## Delegert vedtak

SAKSGANG:				
R.f.	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
1	Delegerte saker - Bygge- og oppmålingssaker	25.08.97	97/07143-2	97/211

Saksbehandler: Geir Gilde

**OLAV SALTHAMMER/ KÅRE LORÅS/ OLA JEKTVOLDEN -  
V/LØNNVIKA MÆRE - BYGGETILLATELSE FOR 4  
NAUSTENHETER.****Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse av 4 naustenheter under følgende forutsetninger:

- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart, jf. plan- og bygningslovens § 98.
- Tillatelsen omfatter riving av eksisterende naustrekke.
- Plankravet i kommunedelplanen er fraveket med hjemmel i bestemmelsenes pkt. 1.1.2. En ytterligere utbygging ut over 4 naustenheter vil være i strid med arealplanen, og utløse krav om bebyggelsesplan.



### Saksopplysninger:

Søknad mottatt: 10.07.97  
Arbeidets art: Nybygg, riving av eksisterende bygg  
Byggets art: 4 naustenheter  
Brutto grunnflate: 25 m2 \* 4 til sammen 100 m2

Planstatus: Kommunedelplan Børgin, nordre del  
Planformål: Naust

Området er i dag bebygget med ei naustrekke. Bygningen er i så dårlig forfatning at den innebærer fare, og den skal nå rives.

Arealplanbestemmelsene har krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan ved oppføring av fritidsbebyggelse/naust. Planbestemmelsene hjemler for å kunne fravike dette kravet ved mindre utbyggingsprosjekter.

### Saksvurdering:

Det vil være riktig å ikke kreve bebyggelsesplan for en utbygging som er begrenset til å gjelde 4 naustenheter. De nye naustene vil legge beslag på et noe større område enn i dag, men allikevel ligge innenfor formåls grensen i planen. Kravet om bebyggelsesplan bør gjøres gjeldende dersom det i fremtiden blir søkt om ytterligere utbygging.

*for* *Ein Gilde*  
Hallgrim Bremset  
bygningssjef



**STEINKJER KOMMUNE**  
Utviklingsetaten  
Brannvern, byggesak og oppmåling

Olav Salthammer  
Salthammer nedre

7600 LEVANGER

Vår ref:  
97/07143-3/GGI

Arkiv

Deres ref:

Dato:  
25.08.97

**SÆRUTSKRIFT : Olav Salthammer/ Kåre Lorås/ Ola Jektvolden - v/Lønnvika  
Mære - byggetillatelse for 4 naustenheter.**

Bygningssjefen har i delegasjon den 25.08.97 i sak 97/211 fattet følgende

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse av 4 naustenheter under følgende forutsetninger:

- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart, jf. plan- og bygningslovens § 98.
- Tillatelsen omfatter riving av eksisterende naustrekke.
- Plankravet i kommunedelplanen er fraveket med hjemmel i bestemmelsenes pkt. 1.1.2. En ytterligere utbygging ut over 4 naustenheter vil være i strid med arealplanen, og utløse krav om bebyggelsesplan.

Merknader:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens og teknisk forskrift.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 96.



## STEINKJER KOMMUNE

For behandling av søknaden skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Før igangsetting skal det gis beskjed hit, for kontroll av byggearbeidet.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

*for* *O. Gouvarmark*  
Hallgrim Bremset  
bygnings- og oppmålingssjef

*Geir Gilde*  
Geir Gilde  
avdelingsingeniør

Kåre Lorås	Gullhaugvn. 23	7560	VIKHAMAR
Ola G. Jegtvolden	Røstadlia	7600	LEVANGER
Ola Lønnum	Lønnum	7710	SPARBU



## STEINKJER KOMMUNE

For behandling av søknaden skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Før igangsetting skal det gis beskjed hit, for kontroll av byggearbeidet.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

*O. Govaasmark*  
for Hallgrim Bremset  
bygnings- og oppmålingssjef

*Geir Gilde*  
Geir Gilde  
avdelingsingeniør

Kåre Lorås	Gullhaugvn. 23	7560	VIKHAMAR
Ola G. Jegtvolden	Røstadlia	7600	LEVANGER
Ola Lønnum	Lønnum	7710	SPARBU



**STEINKJER KOMMUNE**  
Utviklingssetaten  
Brannvern, byggesak og oppmåling

Olav Salthammer  
Salthammer nedre

7600 LEVANGER

Vår ref:  
97/07143-3/GGI

Arkiv

Deres ref:

Dato:  
25.08.97

**SÆRUTSKRIFT : Olav Salthammer/ Kåre Lorås/ Ola Jektvolden - v/Lønnvika  
Mære - byggetillatelse for 4 naustenheter.**

Bygningssjefen har i delegasjon den 25.08.97 i sak 97/211 fattet følgende

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse av 4 naustenheter under følgende forutsetninger:

- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart, jf. plan- og bygningslovens § 98.
- Tillatelsen omfatter riving av eksisterende naustrekke.
- Plankravet i kommunedelplanen er fraveket med hjemmel i bestemmelsenes pkt. 1.1.2. En ytterligere utbygging ut over 4 naustenheter vil være i strid med arealplanen, og utløse krav om bebyggelsesplan.

Merknader:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens og teknisk forskrift.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 96.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

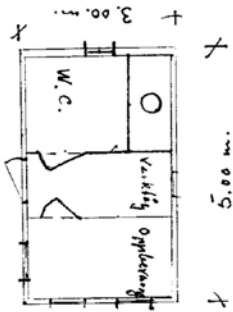
Med hilsen

*Geir Gilde*

Geir Gilde  
avdelingsleder

*Terje Tangstad*  
Terje Tangstad  
saksbehandler

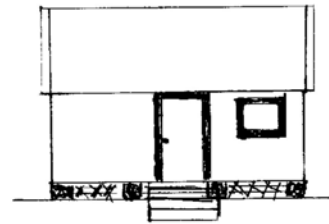
Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett  
Tegninger



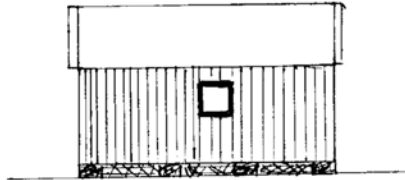
Fasade Aust



Fasade Vest.



Langside Nord.

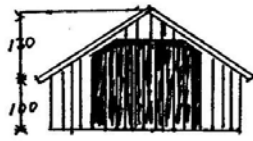
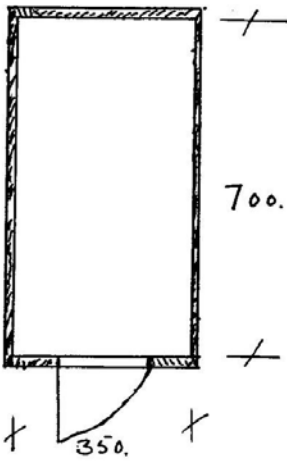


Langside Syd.

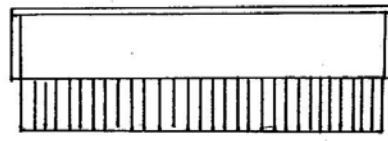
11/8-97 Gin Gilde

Par 7 Bnr 17.  
Karinasplassen.  
Tegning av Uhus  
Mål 1:100.

Tegnet av Ola G. Myrvolden.



Front fasade.

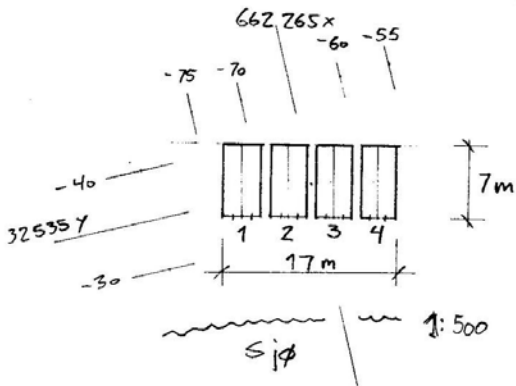


Front hangside.



Front bakside.

25/8-77 Gim Gilde



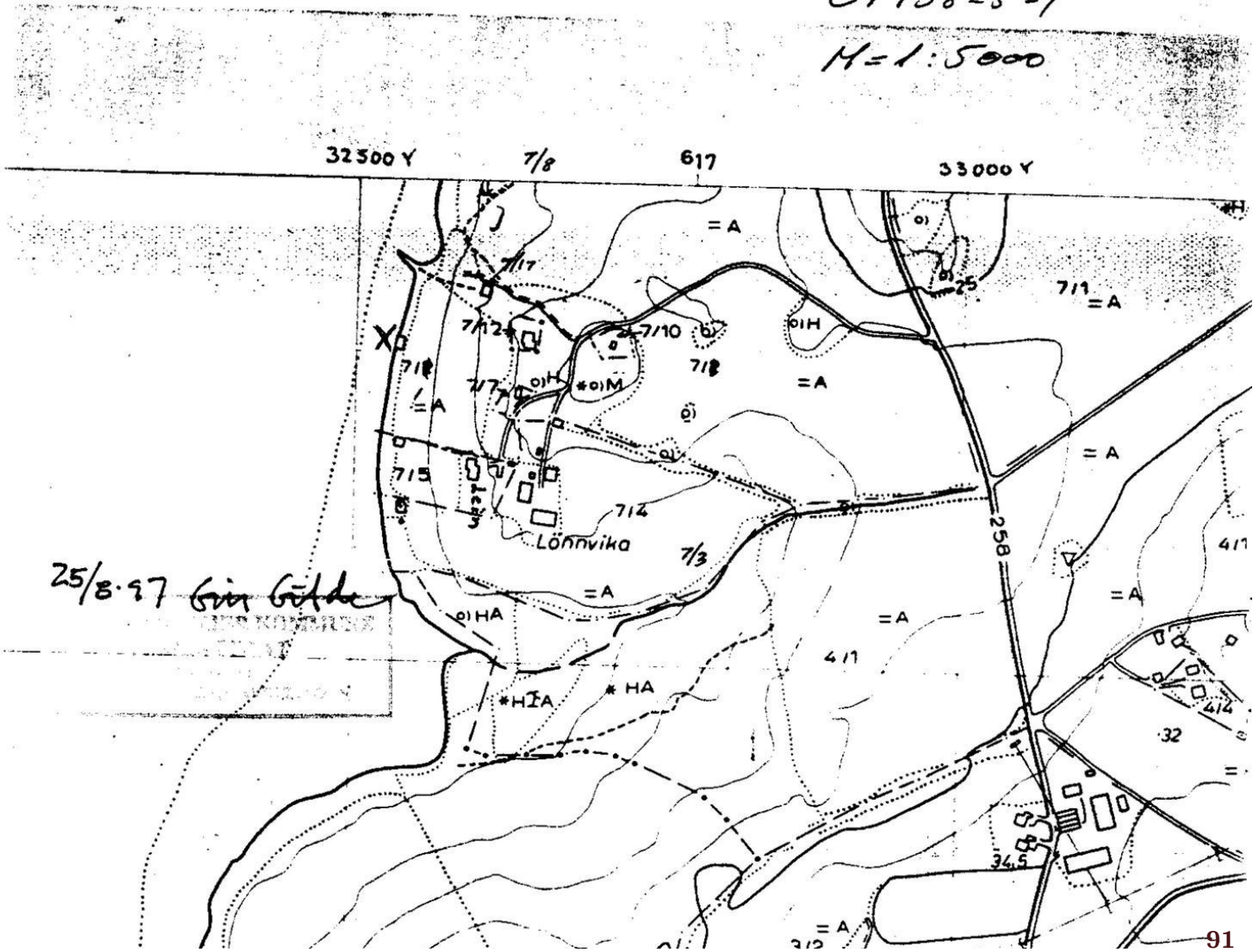
Tegning av nåst  
Mål 1:100.

Steindliger kommune  
Teknisk skole, bygningssjefen.  
Ogundals v. 2.  
7700 Steindliger

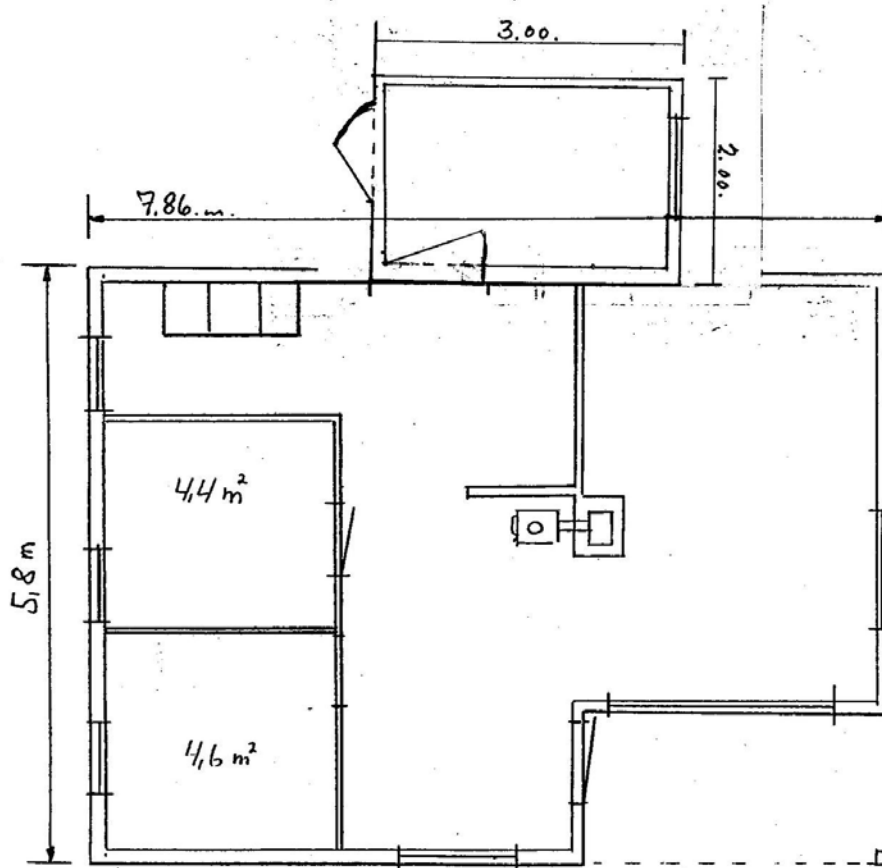
S


CT138-5-1

M=1:5000



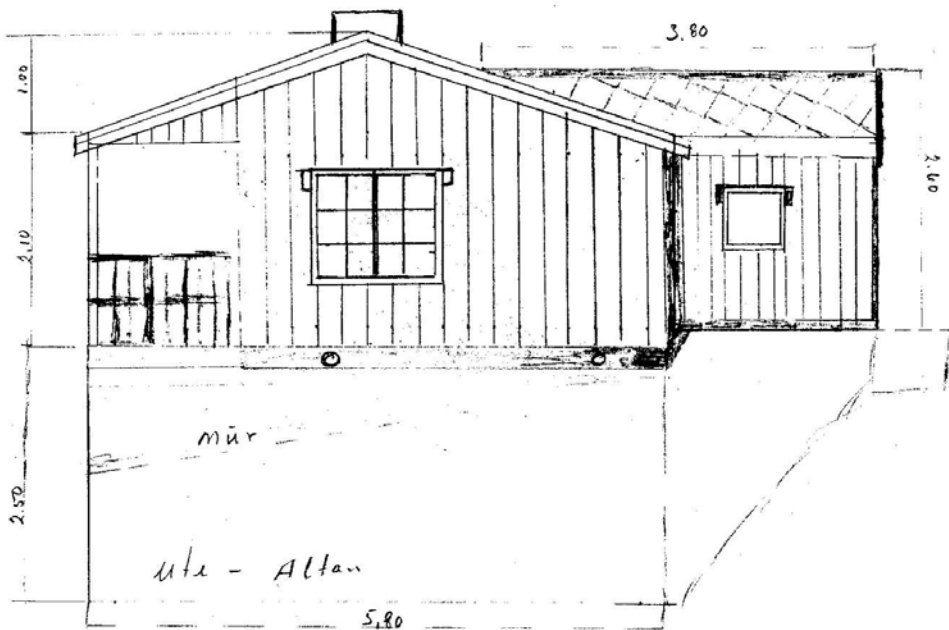
25/8.97 Ginn Götta



05.08.02 Tege Torgstad  
 STEINKJER KOMMUNE  
 BRANVERN, BYGGESAK

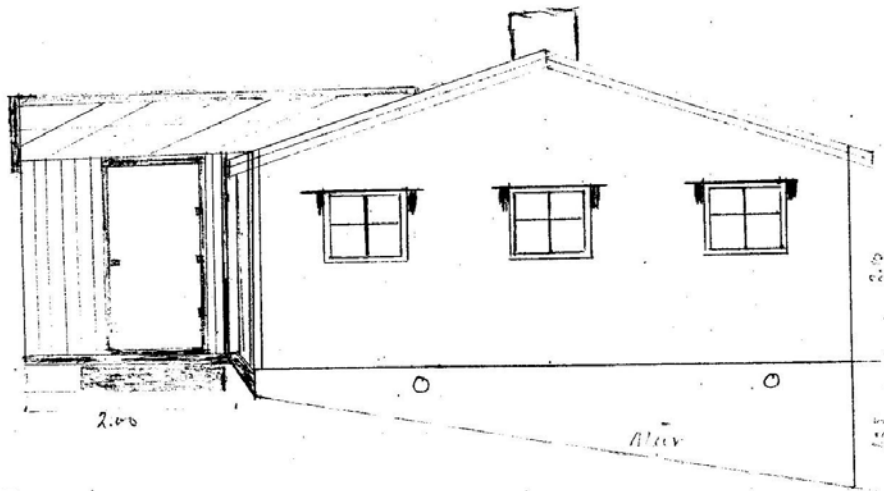
KARINA PLASSEM

M: 1:50

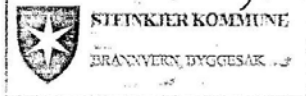


05.08.02 Leif Tangstad  
STEINKJER KOMMUNE  
BRANNVERN, BYGGESAK

Syd.



05.09.02 Terje Langstad

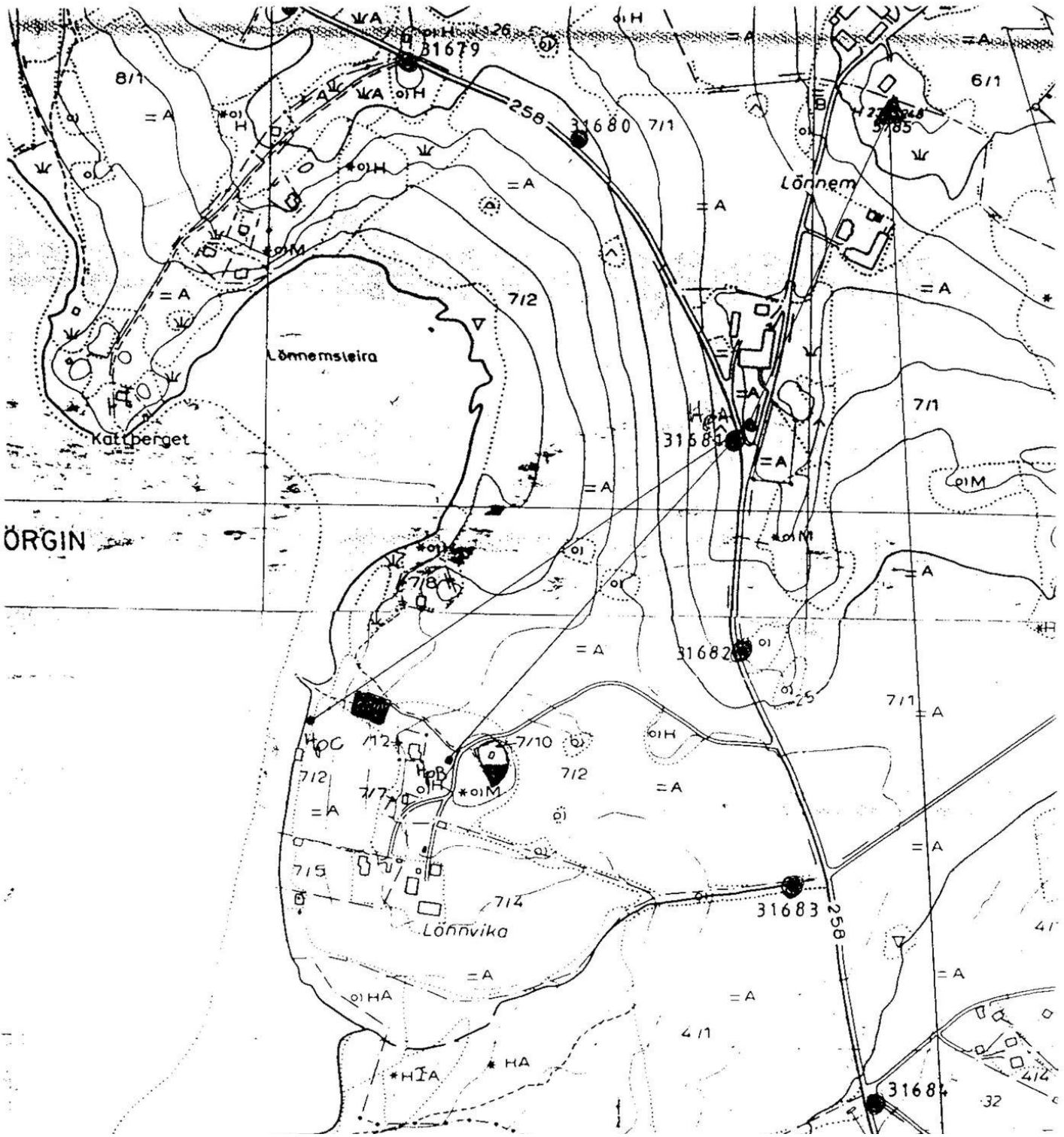


Nord

Opplysninger til søknaden/meldinga			
Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan seinke saksbehandlinga			
<b>Byggetomt og busetnad</b>			
1. Regulert område	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tilast utnytningsgrad	
2. Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal	
3. Avstandar pbl § 70 BF 87 kap. 30 Veglova	Minste avstand frå det planlagde bygg til:	Nabogrensse	Vegmidde
	Avstanden er målet på situasjonsplan	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Går det høegst kraftlinjekabel over, eller i nærleiken av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
4. Tilkomst Veglova pbl §§ 66, 67	Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminnelig ferdsel	Gjev arbeidet endra avkjøringsforhold?	
	<input type="checkbox"/> Riksveg/lykkesveg Er vegsjekten sitt avkjøringsøyve gjeve?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg Er kommunen sitt avkjøringsøyve gjeve?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Byggegrunn	<input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Anna	spesifiser	
	<input checked="" type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Rastare?	jord - stein - græs	
6. Fundament	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input checked="" type="checkbox"/> Pelar <input type="checkbox"/> Anna	spesifiser	
	<input type="checkbox"/> Barklett/såle	Mørke til utvirket	
7. Vassforsyning pbl §§ 65, 67	Tilkynta	spesifiser	
	<input type="checkbox"/> offentlig vassverk <input type="checkbox"/> privat vassverk		
	<input checked="" type="checkbox"/> anna privat vassforsyning, ikkje inntatt vass		
8. Avlep pbl §§ 66, 67	<input type="checkbox"/> Offentleg avlepps-anlegg <input type="checkbox"/> Privat avlepps-anlegg	Skal det install. vassklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Er utlepps-øyve gjeve?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Sjølv drenering <input type="checkbox"/> Kultgraft <input type="checkbox"/> Rør	Drensvann vert ført til:	<input type="checkbox"/> Avlepps-system <input type="checkbox"/> Terreng
10. Overvalt	Takvann/overvassvann vert ført til:	Avlepps-system	Terreng
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyproblem?	Flystøyproblem?	Konferer med dei kommunale byggingstyremakler
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
12. Hus/utlepp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha hus/utlepp?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
		Dersom ja, vert eigen søknad krevd	
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antal etasjer	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
	Antal brukseiningar (NS 3940)		1
	Bruktareal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
	Bebyggd areal (brutto grunnflate)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
14. Byggematerialar	Materialar i bærekonstruksjon (utgjer minst 25 % av konstruksjon)		Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjonar (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjonar (maks. 3 kryss)	0 <input type="checkbox"/> Ved <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> Opelyst eiendad
			2 <input type="checkbox"/> Opelyst eiendad <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> EI
			4 <input type="checkbox"/> Opelyst eiendad <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> Opelyst eiendad <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> Opelyst eiendad <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> Opelyst eiendad <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> EI <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> Anna
Oppvarming	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Lett-betong <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Metall <input type="checkbox"/> Tegil <input type="checkbox"/> Anna	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Lett-betong <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Metall <input type="checkbox"/> Tegil <input type="checkbox"/> Anna	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Lett-betong <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Metall <input type="checkbox"/> Tegil <input type="checkbox"/> Anna

Byggefremstilling	
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenterast i søknaden at krav i byggeforskriftene er oppfylte. Vegg- og konstruksjonar framstillaast innanfrå og utvedanfrå og opp.	
Golv på grunn Golv over kryperom	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	isolasjon i bunn 5 cm issapor. + Matte støyp. utbygg hylte. Mørke av heka.
Kjeller-yttervegg	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
BF 87 kap. 43:1, 53	Mørke Pelar av heka uthus
Yttervegg	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	4" bindingsverk. glava isolasjon. uthus bilbygg. gang. hylte.
Vindaug	Materialar, konstruksjonar
BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Vanlig vinduer
Innvendige vegg	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom husværebrannceller)
BF 87 kap. 30:511, 52	Panel.
Etasje-skille	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom husværebrannceller)
BF 87 kap. 30:41, 52	/
Tak	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesims
BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Takets, loftets vinkel m.v.
	stål tak.
	Takdekking
	<input type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Naturskifer <input checked="" type="checkbox"/> Metallplater

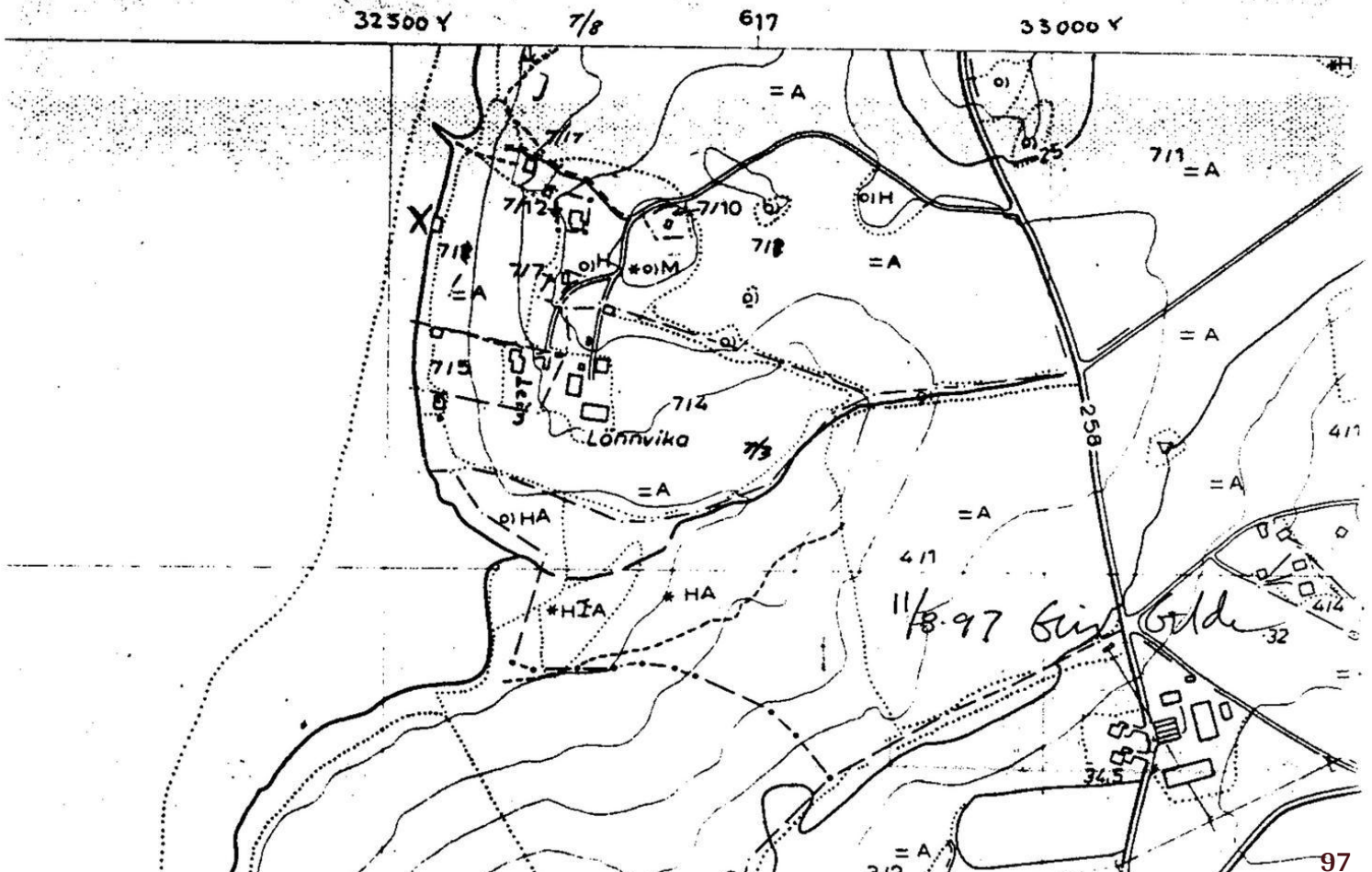
OBS! Side 4 (på baksida, etter side A1 og A2) skal og fyllest ut.



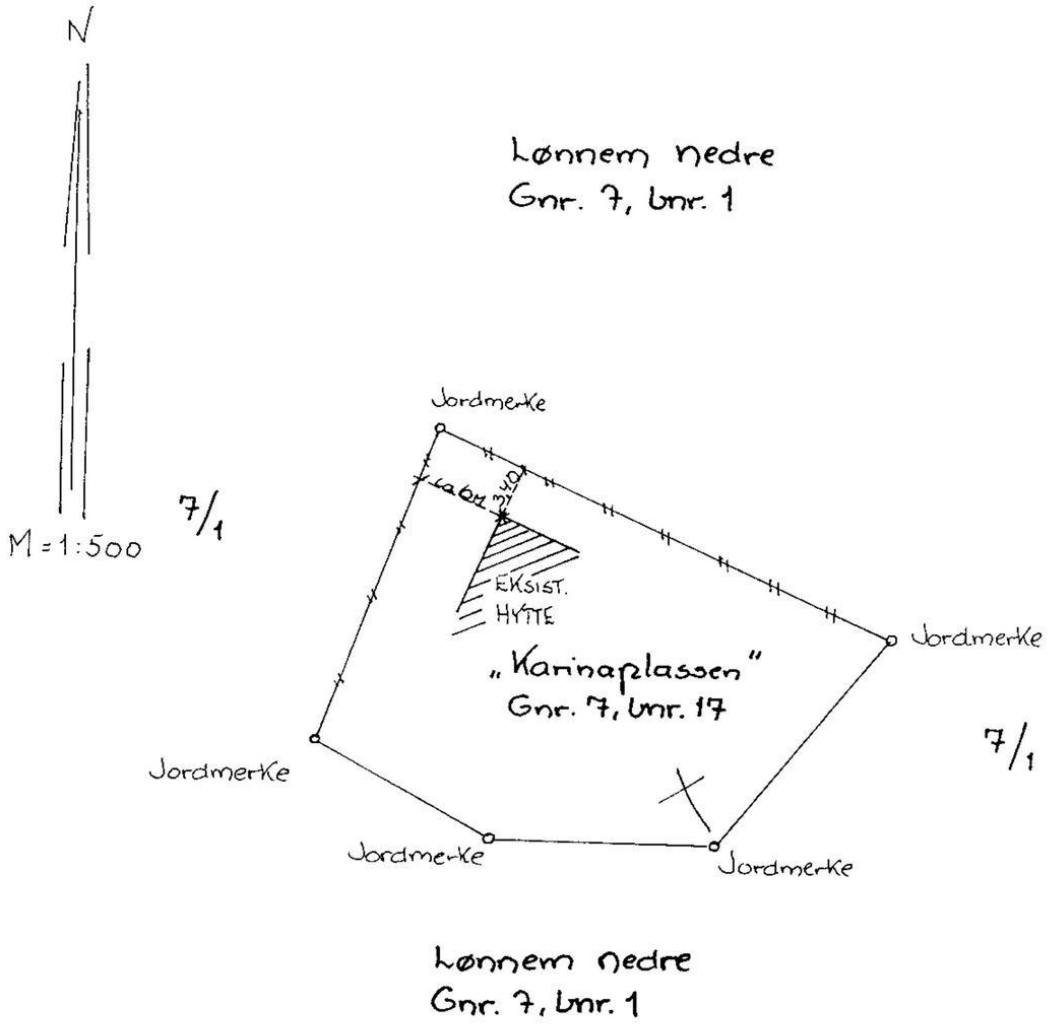
Steindalen kommune  
Teknisk avdel., bygningsseksjonen  
Ogundals v. 2  
7700 Steindalen

CT138-5-1

M=1:5000



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





# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	7	<b>Bruksnr.</b>	17	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lønnvikvegen 31, 7710 SPARBU								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2024003	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	17.12.2025	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	702 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_1 Kvitvangvågen
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_2
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	702 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Hensyn landskap
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H550_9 Børgin - Toldnes - Mære

---

**Delareal** 702 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende  
**Områdenavn** FB



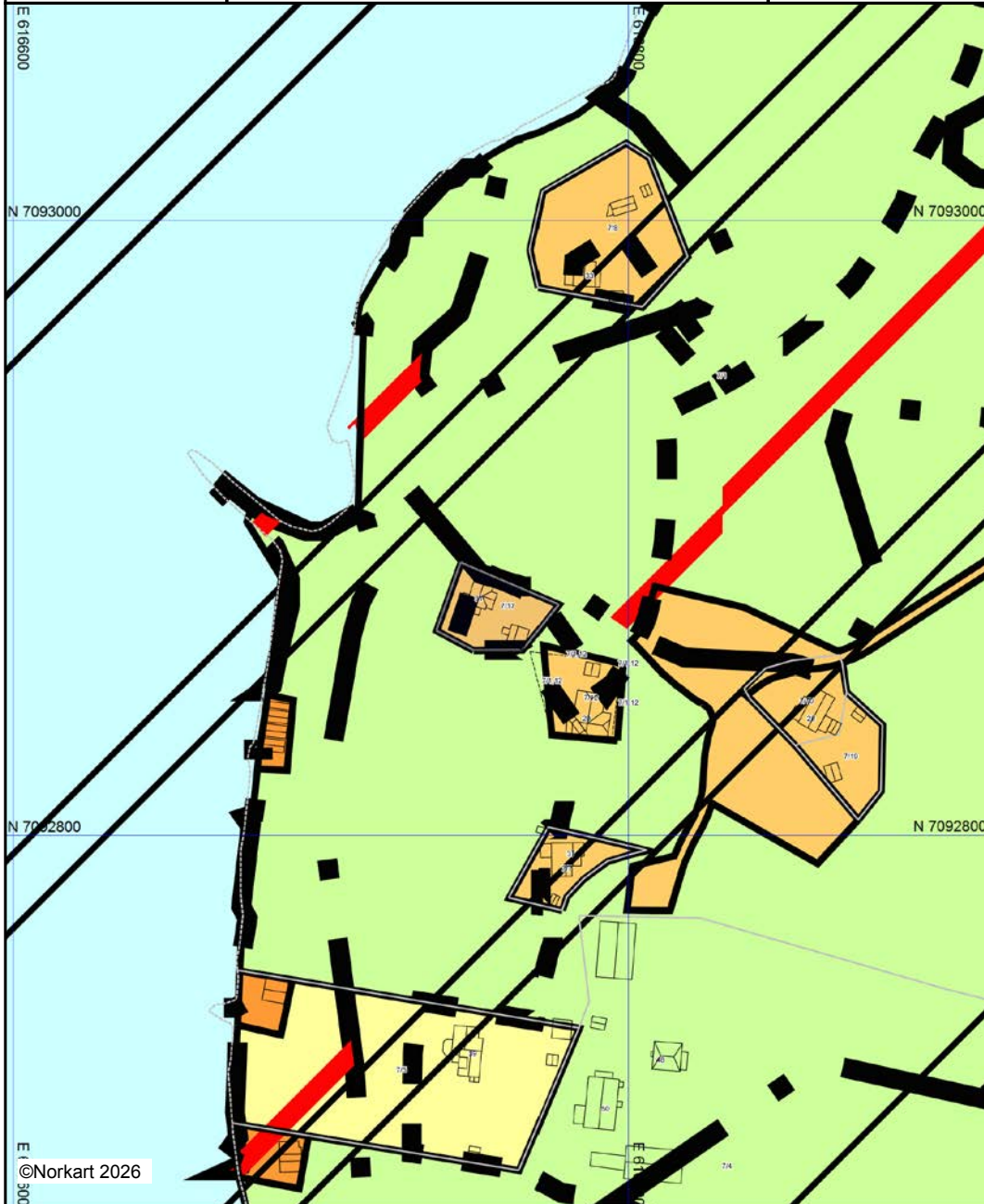
Steinkjer kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 7/17  
Adresse: Lønnvikvegen 31  
Utskriftsdato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:2000






UTM-32




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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende




### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

-  LNFR-areal - eksisterende




### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren




### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



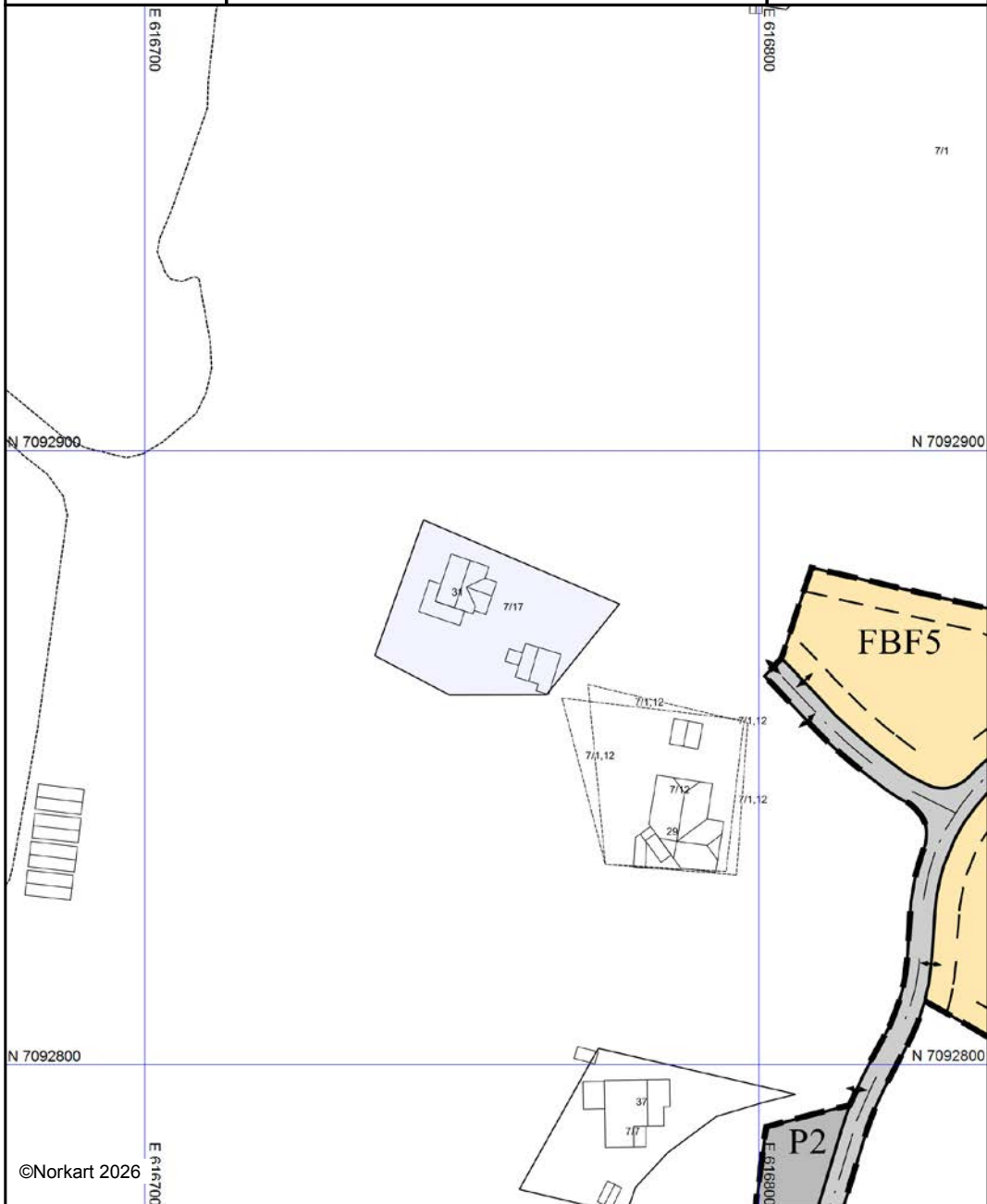
Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 7/17  
Adresse: Lønnvikvegen 31  
Utskriftsdato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





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


## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)*  
 Frittliggende fritidsbebyggelse


*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*  
 Veg


 Parkering

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn





Revisjonsdato: 07.10.2024  
Saksnr: 2020/936

## DETALJREGULERING – LØNNUM NEDRE

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 18.09.2024

Plantype: Detaljregulering  
Forslagsstiller: Cumaravelu Rajasingham og Nina Hermann  
Utarbeidet av: Norconsult AS, avd. Steinkjer  
Nasjonal planid: 5006\_50042019007

### Revisjonshistorikk:

Beskrivelse av revisjon	Dato
Høringsversjon	15.12.2023
Revidert etter offentlig ettersyn	28.05.2024
Oppdatert iht. vedtak i Kommunestyret 18.09.2024	07.10.2024

## § 1 GENERELT

### § 1.1 Planens avgrensning

Det regulerte området utgjør to separate arealer ved henholdsvis Kattbergstien og Lønnvikvegen. Planområdet avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankartet og utgjør ca. 16 daa.

### § 1.2 Arealformål og hensynssoner

Innen planområdet er følgende arealformål og hensynssoner regulert <sup>(1)</sup>, jfr. PBL § 12-5 og 12-6:

- **Bebyggelse og anlegg:**
  - Boligbebyggelse (B,1110)
  - Fritidsbebyggelse - frittliggende (FBF, 1120)
  - Uthus/naust/badephus (UNB,1589)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
  - Veg (V, 2010)
  - Kjøreveg (KV, 2011)
  - Annen veggrunn– grøntareal (AVG, 2019)
  - Parkering (P, 2080)
- **Landbruk-, natur, og friluftsområder:**
  - Landbruk, natur og friluftsområde (LNFR, 5100)
- **Hensynssoner:**
  - Sikringssone (Frisikt, H140)
  - Bevaring av kulturmiljø (H570)
  - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

<sup>(1)</sup> Feltnavn/hensynssoenenavn og SOSI-kode er angitt i parentes.

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Eieform (§12-7 nr. 14)

Fylkesveg 6954 med sideareal er regulert til offentlig formål (o\_KV1). Private adkomster og driftsveger er regulert som felles veg (f\_V1).

### § 2.2 Byggegrenser (§ 1-8)

Hvor det ikke er angitt byggegrense i plankartet, gjelder angitte formålsgrenser for byggeområder og veggrunn som byggegrense mot sjø jfr. plan- og bygningsloven § 1-8, 3. ledd.

### § 2.3 Automatisk fredete kulturminner (§12-7 nr. 6)

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. lov om kulturminner § 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

### § 2.4 Støy/støv (§12-7 nr. 3)

Krav til støyforhold skal tilfredssette Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

Driftstiden i bygge- og anleggsperioden skal være i tråd med retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

### § 2.5 Fremmede arter/Forurenset grunn (§12-7 nr. 3)

Dersom det oppdages områder med fremmede arter (jfr. Forskrift om fremmede organismer) eller forurenset grunnforhold, skal det under anleggsarbeidet gjøres tiltak slik at disse ikke spres.

### § 2.6 Terrengetilpasning og anleggsmetode (§12-7 nr. 3)

Naturlig terreng på byggetomter skal i størst mulig grad bevares. Nye anlegg skal tilpasses til eksisterende terreng.

Det skal benyttes miljøforsvarlige anleggsmetoder i samsvar med prinsippene i naturmangfoldsloven § 11 og 12.

### § 2.7 Krav om nærmere dokumentasjon

Til byggesøknader skal det leveres situasjonsplan i minst målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning, løsning for håndtering av overvann, utearealer og evt. forstøtningsmurer. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, med 0,5 m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

Til byggesak skal det foreligge en geoteknisk prosjektering av tiltaket i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17).

Ved byggesøknad skal det for alle nye boliger og hytter i området framlegges dokumentasjon på at valgt avløpsløsning tilfredsstillende gjeldende renskrav gitt av kommuneplanens arealdel og forurensningsforskriften. Videre skal renskravene følge opp nye føringer og sikre at det ikke tilføres nitrogen og fosfor i indre deler av Børgin.

### **§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 3.1 Boligbebyggelse (B)**

På område B kan det bygges bolig med inntil to boenheter.

Tomta kan utnyttes med inntil 25%-BYA.

Byggehøyde på tomta skal ikke overstige kote 30. Eventuell takterrasse kan ikke etableres på byggets øverste etasje. Bygninger skal plasseres og orienteres slik at man oppnår mest mulig åpne siktlinjer fra regulert kulturminne mot sjøen. Farge på bygninger skal harmonere med omgivelsene.

Det skal etableres minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomta.

#### **§ 3.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (FBF)**

Områdene FBF1-5 på plankartet kan på hvert område bebygges med en fritidsbolig.

Byggeområde FBF1 (som ligger innenfor 100 m beltet mot sjø) kan bebygges med et samlet areal på inntil 80 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kan det etableres biloppstillingsplasser uten overbygg med inntil 20 m<sup>2</sup> BRA.

Hver av byggeområdene FBF2-5 kan bebygges med et samlet areal på inntil 100 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kan det etableres biloppstillingsplasser uten overbygg med inntil 20 m<sup>2</sup> BRA.

Bebyggelsen kan ha maksimal mønehøyde på 5,2 m og maksimal gesimshøyde på 3,5 målt til gjennomsnittlig planert terreng. For hytter med pulttak kan øverste gesims være 5,2 m over gjennomsnittlig terreng.

Til takteking skal det brukes matte ikke-reflekterende materialer i mørke farger.

#### **§ 3.3 Byggeområde for naust (UNB)**

Bebygd areal for naust skal ikke overskride BYA=25 m<sup>2</sup> pr enhet.

For naust er maksimum bredde 4,0 m. Maksimum tillatt gesimshøyde er 2,5 m og maksimal mønehøyde er 3,5 m over gjennomsnittlig ferdig terreng.

### **§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 4.1 Veg (V) og kjøreveg (KV)**

Kjøreveger kan etableres som regulert på plankartet. Vegene er åpne for allmenheten til sykling/gåing i samsvar med frilufslovens regler.

Veg (gruset kjørebane) kan opparbeides med bredde inntil 2,5 m. Vegenes sideareal skal legges med stabile skrånninger og tilpasses mot nærliggende skogs- eller jordbruksareal. Nødvendige fyllinger/skjæringer skal tildekkes med lokale masser slik at de kan vokse til med naturlig vegetasjon.

Regulert felles vegareal er adkomstveger for nye og eksisterende hytter, naust, boliger og landbrukseiendommer i området. Samtlige brukere av vegene har felles ansvar for vedlikehold. Grunneier kan gi andre aktuelle brukere rettighet til å benytte veger på sin grunn.

Følgende eiendommer har adkomstrett til regulerte veger:

- f\_V1 (Kattbergstien) er driftsveg for eiendom 7/1 og adkomstveg for B1, FBF1-2-3, UNB (naust), samt de eksisterende eiendommene gnr/bnr. 8/1, 7/6, 7/11, 7/13, 7/14, 7/15 og 7/16.
- f\_V2 er driftsveg for eiendom 7/1 og adkomst for B1
- f\_V3 er driftsveg for eiendom 7/1 og adkomst for FBF2, 3, gnr/bnr. 7/14
- f\_V4 er driftsveg for eiendom 7/1 og adkomst for FBF1, gnr/bnr. 7/6 og 8/1
- f\_V5 (Lønnvikvegen) er driftsveg for eiendom 7/1, er adkomst for FBF4 og 5 samt de eksisterende eiendommene gnr/bnr. 4/1, 7/4, 7/5, 7/7, 7/8, 7/10, 7/12, og 7/17.

#### § 4.2 **Parkering (P)**

P1 er parkeringsplass for FBF3

På P2 kan det etter avtale med grunneier opparbeides felles gjesteparkering.

### § 5 **LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNFR)**

Landbruk-, natur- og friluftsområder tillates brukt til landbruksdrift og stedbunden næring. Det tillates ikke ny bebyggelse på LNFR områder innenfor planområdet.

### § 6 **HENSYNSSONER**

#### § 6.1 **Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

##### § 6.1.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsone tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Enkeltstående skilt, lysstolpe eller oppstammede tre kan likevel tillates.

#### § 6.2 **Områder båndlagt etter annet lovverk (§ 11-8 d)**

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

Kulturminnene H730\_1 og H730\_2 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 6.3 **Annen angitt hensynssone**

§ 6.3.1 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Innen område for hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas terrenginngrep, planering, oppføring av bygg og installasjoner som kan ha uheldig innvirkning på kulturminneområdet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturmiljømyndighet (fylkeskommunen).



Steinkjer kommune

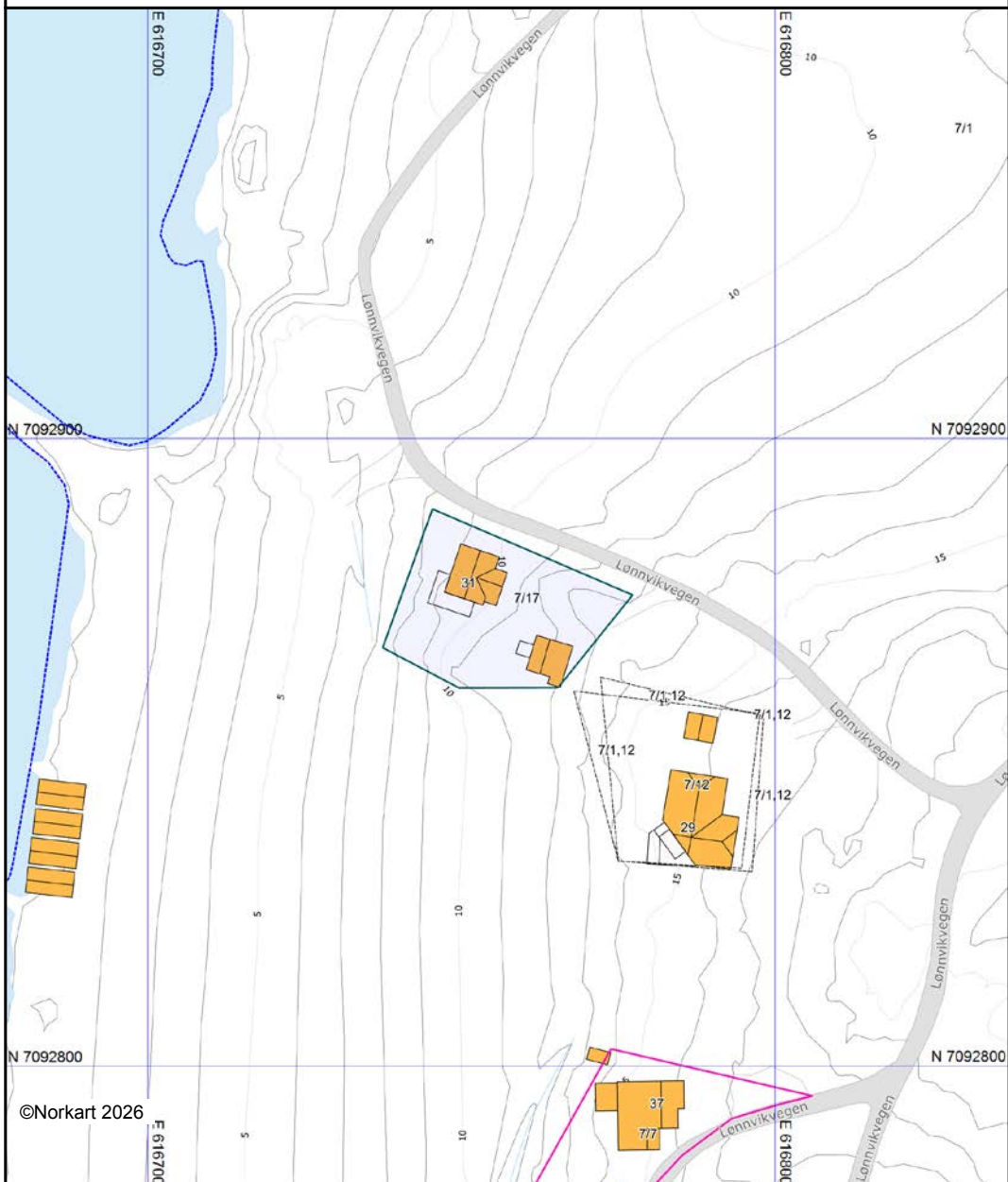
## Grunnkart

Eiendom: 7/17  
Adresse: Lønnvikvegen 31  
Dato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



Doknr: 662834 Tinglyst: 08.09.2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# ERKLÆRING

Undertegnede eiere av:

Gnr. 3, bnr. 2 – Gnr. 4, bnr. 1 – Gnr. 7, bnr. 4 og Gnr. 7, bnr. 1 – i Steinkjer kommune

gir herved

gnr. 7, bnr. 4, bnr. 5, bnr.7, bnr. 8, bnr. 10 og 19, bnr. 12 og bnr. 17 i Steinkjer kommune

rett til å tilknytte, legge, ha liggende og å vedlikeholde vannledning over sine eiendommer.

Gnr.7, bnr.1 skal ha rett til uttak av vann fra planlagt kum inne i hytteområdet for eventuell forsyning av 1 ny hytteeiendom. Ved evt. tilkøpling skal det betales en forholdsmessig andel av investeringskostnaden for vannforsyningsanlegget til de øvrige som er tilknyttet anlegget.

Disse rettigheter medfører forpliktelse for den som til enhver tid eier gnr. 7, bnr.4,5,7,8,10/19,12 og 17 og evt. senere utskilte eiendommer som ønsker tilknytning til vannforsyningsanlegget til å sørge for å gjenopprette eventuelle skader på gnr.3, bnr.2, gnr.4, bnr.1, gnr.7, bnr.4 og gnr.7, bnr.1 i Steinkjer kommune.

Erklæringen kan tinglyses.

Lønvika, den 7/5-07

6/9-09 Bodil Østerås

09.07.09  
Bjørnar Solberg

*Kristoffer Forfang*  
Gnr. 3, bnr. 2

*Anton Gilberg*  
Gnr. 4, bnr. 1

*Trond H. Auringen*  
Gnr. 7, bnr. 4

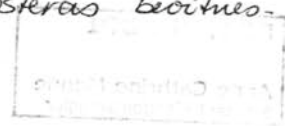
*Ole Bjørn* O.A. LONNUM  
Gnr. 7, bnr. 1

Vi bekrefter at ovenstående er undertegnet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år og myndige.

1. *Oddvar Bragstad 7710 Sparbu 41 år*  
Navn/adresse/alder

2. *Kari Horn, Bullhaugen 23, 7360 Vikhammer 54 år*  
Navn/adresse/alder

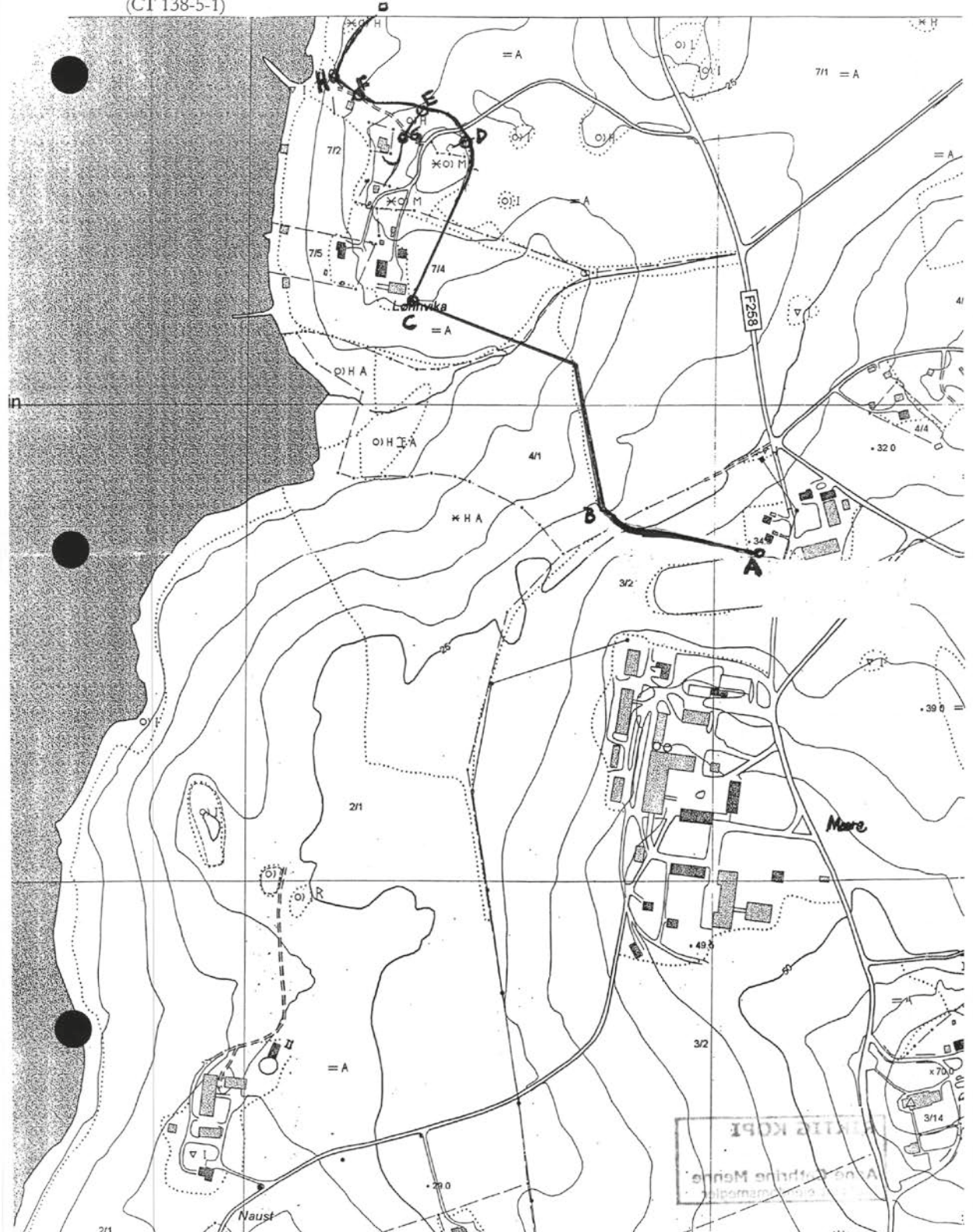
Underskrift av *Bjørnar Solberg og Bodil Østerås bevitnes*  
6.9.09  
*Anne Catharine Mennung*



**RIKTIG KOPI**  
  
Anne Cathrine Menne  
Statsaut.eiendomsmegler

# SITUASJONSPLAN 1 : 5000

(CT 138-5-1)



**RIKTIG KOPI**  
*Anne Cathrine Menne*  
**Anne Cathrine Menne**  
Statsaut.eiendomsmegler

**AVTALE OM FELLES VANNLEDNING**

Gnr.7/bnr.6, gnr.7/bnr.11, gnr.7/bnr.13, gnr.7/bnr.14, gnr.7/bnr.15 og gnr.7/bnr.16

som er hytteeiendommer på Kattberget (innenfor Lønnum Nedre - gnr.7/bnr.7),

opptas som nye deltakere i vedlagte/eksisterende avtale (erklæring) pr. 07.05.2007, vedr. legging og vedlikehold av vannledning, fra Mære landbruksskole ned til Borgenfjorden.

Ovennevnte 6 hytteeiendommer blir dermed fullverdige deltakere mht. rettigheter og forpliktelser i ovennevnte avtale/vannledning, herunder varig rett til tilkobling og vannforsyning gjennom nevnte vannledning, samt vedlikeholdsplikt/-rett for ledningen.

Vanntilkoblingen for ovennevnte nye 6 abonnementer (hytteeiendommer) skjer med utgangspunkt i eksisterende vannkum nederst ved Borgenfjorden, iht. vedlagte kartblad.

Vederlag for ovennevnte tilslutning og framtidig vedlikehold fordeles iht. vedlagte spesifikasjoner.

Vederlag for tilknytningen til eksisterende vannledning fra ovennevnte 6 hytteeiendommer, innbetales til Kåre Lorås, på vegne av og for videre betaling til nåværende eiere av vannledningen, kto.nr. \_\_\_\_\_.

Sistnevnte innbetaling forfaller til betaling når Steinkjer kommune har godkjent opplegget for vannanleggene til ovennevnte 6 hytteeiendommer.

Denne avtalen kan tinglyses som omforent servitutt (rettigheter og forpliktelser) på samtlige av de **13** eiendommene som avtalen omfatter. Tinglysningskostnaden dekkes av ovennevnte 6 nye andelshavere i vannfellesskapet.



Doknr: 935729 Tinglyst: 29.11.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Rett kopi*

Nord-Trøndelag fylkeskommune  
Økonomiavdelingen

*Bente Sveregg*

Steinkjer/Sparbu, den 15. mai 2010:

For nåværende 7 andelshavere i vannlag (oppgi personnummer – 11 siffer - ved underskrift):

Gnr.7,br.4: Tord H. Sjøgerud 200840-  
 Gnr.7/bnr.5: Per J. Klein 040740-  
Olav H. Sjøgerud 020155-  
 Gnr.7/bnr.7: Anne Cathrine Hennings 061055-  
 Gnr.7/bnr.8: Olav J. Jøsen 130240-  
 Gnr.7/bnr. 10 og 19: Olav Salthammer 040542-  
 Gnr.7/bnr.12: Kari Eirik 290552-  
 Gnr.7/bnr.17: Ola G. Fjellvolden 16.07.38

For nye/tiltredende 6 andelshavere i vannlag (oppgi personnummer – 11 siffer - ved underskrift):

Gnr.7/bnr.6: Brun Hennings 310837-  
 Gnr.7/bnr.11: John Tuset 201052-  
 Gnr.7/bnr.13: Isak August Sjøgerud 170258-  
 x Gnr.7/bnr.14: Elsa Bruem Vikari 270933-  
 Gnr.7/bnr.15: Morten Andersen 290469-  
 Gnr.7/bnr.16: Atle 100543-  
 Gnr.7/bnr.15 Tone Engberg 311066-  
 Gnr.7/bnr. 10 og 19 Kirsti Rein Salthammer 221145-  
 Gnr.7/bnr. 11 Vigdís Tuseth 010556-

x Gnr. 7/bnr. 14 Perste Vikari Kjosnes 020466-  
Heidi Vikari 110159-

Ad gnr 7 br. 6.



Per Sjøgerud  
 Steinkjer 28/5-10

Per Sjøgerud  
 STEINKJER OVERFORMYNDER  
 overformynder

Rett kopi

Nær-Tingslyst fylkeskartmanns  
 Ekspedisjonsavdelingen

Bente Susøgg

## Kostnader for vannforsyningsanlegget og fordeling av disse ved tilkøpling av 6 hytteeiere på Kattberga

Regnskap mars 2008	188 740,25
fradrag Tinglysing	-1 548,00
fradrag innbetaling kum	-9 125,00
<b>Kostnad til fordeling</b>	<b>178 067,25</b>

### Vannforsyningsanlegget er delt i 2 deler med hver sin eierstruktur :

Del I : Fra Mære tom. kum ved de to fastboende. Denne delen eies idag av to parter, hver med 50 % eierandel.  
 Del II : Fra kum ved de to fastboende ned til kum ved sjø, hvor Kattbergan har koplet seg på. Denne delen eies av 5 hytteeiere, med hver sin like andel.

### Forslag til ny eierfordeling :

Del I : Eierandelene endres fra to parter til tre parter, med hver sin 1/3-del.  
 Del II : Eierandelen endres fra 5 like deler til 11 like deler.

	Del I	Del II	Sum
Nedlagt kostnad (mars 2008)	74 700,00	103 367,25	178 067,25
Indeksjustert kostnad (mars 2010)	79 182,00	109 569,29	188 751,29

Kattbergan betaler seg inn i del I som en tredjepart, men inn i del II enkeltvis.

Del I deles da på 3 deler, hvorav Kattbergan betaler 1/3-del.

Del II deles da på 11 deler, hvorav Kattbergan betaler 6/11-deler.

	Del I	Del II	Sum
Andel Kattbergan	26 394,00	59 765,06	86 159,06

### Fordeling av eventuelle fremtidige vedlikeholdskostnader :

For del I fordeles vedlikeholdskostnadene med 1/3-del på hver av partene.

For del II fordeles vedlikeholdskostnadene med 1/11-del på hver av eierne.

### Eventuelle senere endringer av eierforhold :

Del I : En ny eier må betale seg inn hos den av de tre partene som anses naturlig, avhengig av tilkøplingspunkt. Beløpet fordeles likt mellom eierne av parten.

Del II : En ny eier må betale seg inn med sin forholdsmessige andel. Beløpet fordeles likt mellom eierne.

VEDLEGG

Rett kopi  
 Nord-Trøndelag fylkeskommune  
 Økonomiavdelingen  
 Bente Surøgg

**OPPSETT OVER KONTO FOR VANNLEDNING MÆRE**

NAVN	INNSETT.DATO	BELØP	UTBET.DATO	BELØP	KONTO
Salthammer	10.04.2007	20000			20000
	01.04.2008	8392,25			28392,25
Lorås	11.04.2007	20000			48392,25
	07.04.2008	8392,25			56784,5
Jektvolden	20.04.2007	20000			76784,5
	02.04.2008	8392,25			85176,75
Scheide	30.04.2007	20000			105176,75
	10.04.2008	8392,25			113569
Jessen	11.04.2007	20000			133569
	07.04.2008	8392,25			141961,25
Lein	18.04.2007	10000			151961,25
	03.03.2008	8675			160636,25
Laugen	16.04.2007	10000			170636,25
	14.03.2008	8675			179311,25
Iversen	13.03.2008	9125			179311,25
Kreditrente	31.12.2007	166,68			188436,25
	31.12.2008	175,69			
	beregnet	26.05.2009			
					349,94
Faktura Bragstad			28.02.2008	53070	
gebyr			29.02.2008	2	
Faktura Bragstad			10.04.2008	129116,25	
gebyr			30.04.2008	2	
Mære Lbs. Utgifter til etablering tilkobling			26.05.2009	5000	
gebyr				2	
Tinglysingsgebyr Statens kartverk for erklæring			26.05.2009	1548	
SUM				188740,25	
Øverskytende v/avslutning av konto				45,94	188786,19

VEDLEGG:

*Rett kopi*  
 Nord-Trøndelag fylkeskommune  
 Økonomiavdelingen  
*Beste Sæveg*

# Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenders navn (rekvirent): XXX	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: XXX	
Postnummer:   Poststed: XXX   XXX	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
5006	Steinkjer	xx	xx	xx
Beskaffenhets: <sup>2)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		Tomtens areal: 25 kvm	Tomteverdi: 150.000,-	
Hva skal grunnen brukes til: <input type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input checked="" type="checkbox"/> A Annet				

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
	Nina Hermann	1/2
	Cumaravelu Rajasingham	1/2

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
xxx	xxx	

4. Festeavgift pr. år
kr 3 000,-

5. Festetid <sup>3)</sup>	
Antall år 10 år	Regnet fra – dato 15.05.2026

6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup>	
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 1 års forfalt festeavgift.	
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:	

7. Supplerende tekst. <sup>5)</sup>
<p><b>Obs!</b> Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.</p> <p>Framleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke. Ved salg av hytte Gnr 7 Bnr 17, har grunneier av Gnr 7 Bnr 1 i Steinkjer kommune forkjøpsrett til naust i henhold til salgstakst på naust. Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, skal kjøperen av naustet ha rett til overta festekontrakten som fester.</p>

Dato 18.05.2026	Bortfesteres underskrift 	Festers underskrift
--------------------	---	---------------------



Kartverket – rev 11/14

Festekontrakt

Side 1 av 3

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Datert xx	
	Tomten er påvist på vedlagt kart.  xx		
Regulering av festeavgift	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:  Festeavgiften kan kreves regulert hvert 5. år i festetiden.		
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet, skjer etter avtale mellom partene og bestemmelsene i §9 og 10.		
Overdragelse og pantsettelse	Festerne har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfall festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren  (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Festeren har rett til å benytte den gangadkomst til naust som eksisterer i området. Det er ikke biladkomst til naust. Festekontrakten gjelder naust-tomta for Gnr 7 Bnr 17. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann og avløpsledninger eller kabler for elektrisitet eller annen framtidig utvikling i området. Festeavgiften betales forskudsvis den 01.01 hvert år. Avgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen hvert 5. år.		

Dato 18/05-2026	Bortfesteres underskrift 	Festeres underskrift 
Kartverket – rev 11/14	Festekontrakt	

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
<b>9. Underskrifter</b>	
Sted Sparbu	Dato 18.05.2026
Bortfesters underskrift  	Gjentas med blokkbokstaver Nina Hermann Cumaravelu Rajasingham
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted Sparbu	Dato 18.05.2026
Grunneier samtykke  	Gjentas med blokkbokstaver Nina Hermann Cumaravelu Rajasingham
<b>Noter</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.</li> <li>2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.</li> <li>3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.</li> <li>4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.</li> <li>5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.</li> </ol>	



# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.05.2026

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



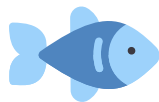
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Nabolagsprofil

Lønnvikvegen 31

## Avstand til sjø

47 m



## Offentlig transport

Trondheim Værnes	1 t 13 min	
Sparbu stasjon Linje R70	4 min 4.2 km	
Mære landbruksskole Linje 640	16 min 1.4 km	
Mære Linje 640, 680	2 min 2 km	

## Avstand til byer

Steinkjer	12 min	
Trondheim	1 t 40 min	

## Ladepunkt for el-bil

Extra Mære	2 min	
Recharge St1 Sparbu	4 min	

## Havner i området

- Skjelvågen gjestehavn



## Aktiviteter

Dampsaga Bad og Kulturhus	13 min	
Bowling 1 Steinkjer	13 min	
Steinkjer Golfklubb	15 min	
Solheim Rideleir	15 min	
Stiklestad Golfklubb	19 min	
Sandslia ridesenter	22 min	
Steinkjer Racingpark	22 min	

## Sport

Mærehallen Aktivitetshall	2 min 2.4 km	
Mære stadion Ballspill, fotball	3 min 2.9 km	
Motus Treningssenter	10 min	
3T-Steinkjer	11 min	

## Dagligvare

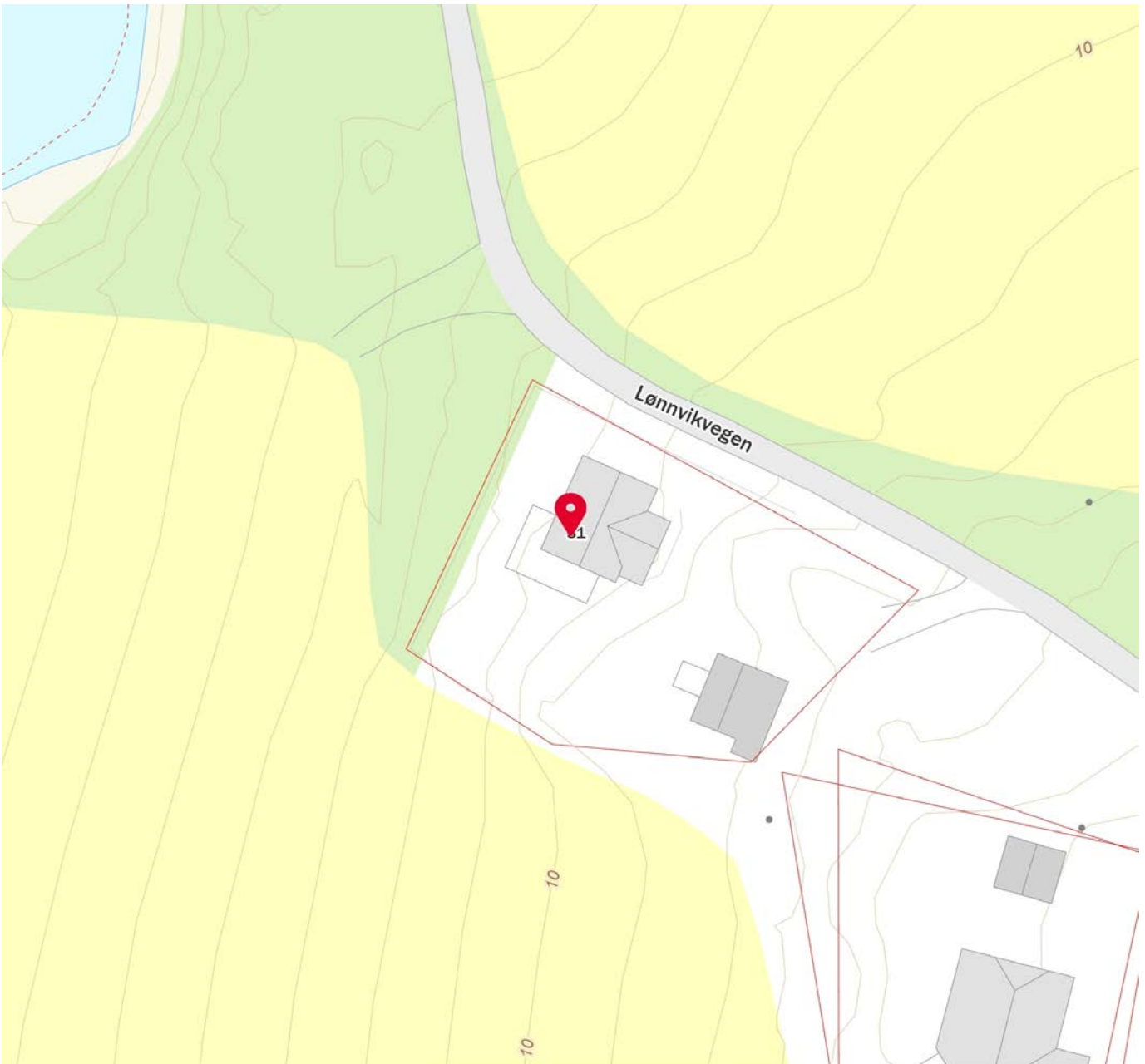
Coop Extra Mære Post i butikk, PostNord	2 min 2.1 km	
Coop Prix Sandvollan PostNord	4 min 5 km	

## Varer/Tjenester

AMFI Steinkjer	11 min	
----------------	--------	--



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





## 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 tuner/en/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. Veggglamper, 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lønnvikvegen 31  
7710 SPARBUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tomas HøinTelefon: 481 45 822  
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre