



aktiv.

Steinkjervegen 1030, 7710 SPARBU

**Mære - Større enebolig med bla. 8
soverom. Mye er renoveret, bla. 2
bad, vaskerom, vinduer, kjøkken
m.m. 2 garasjer.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 140,-
Total ink omk.: Kr 3 681 140,-
Selger: Ida Liv Rundberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 307/337 kvm
Tomtstr.: 1584 kvm
Soverom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1708240331

Din nye bolig?

Velkommen til Steinkjervegen 1030.

En meget innholdsrik eiendom, som i de siste år er vesentlig oppgradert.

Det nevnes blant annet: Nytt KVIK kjøkken med integrerte hvitevarer. 2 nye bad, nytt vaskerom. 2 renoverte sikringsskap. Ny stålpipe. Nesten alle vinduer er byttet m.m.

Innhold:

U.Etasje: Vindfang, entre og kjellerstue. Gang, 6 boder og enkel garasje.

1.Etasje: Gang, vaskerom, 2 bad, 6 soverom, stue og kjøkken. Rikelig med plassbygde garderober.

2.Etasje: Gang og 2 soverom. 2 kott.

Stor og romslig eiendomstomt med skjermet beliggenhet.

Frittstående garasje/uthus på ca 30 m2.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	33
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Kommunaleavgifter for 2025	83
Kommunal tilknytning	84
El-rapport fra Tensio	85
Feierapport	86
Planopplysninger	88
Matrikkelrapport	90
Midlertidig brukstillatelse	93
Bygningsskisser	100
Adkomstrett	111
Reguleringsplan	113
Grunnkart	120
Reguleringsplankart	121
Nabolagsprofil	123
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 307 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 337 kvm

TBA: 33 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 119 kvm

1. etasje

BRA-i: 161 kvm

BRA-e: 30 kvm

2. etasje

BRA-i: 27 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Ut over nevnte areal er det en frittstående garasje på ca. 30 m2 tilhørende eiendommen. Tatt med som BRA-e i ny arealstandard.

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

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom

disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne 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

1584 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.584kvm.

Tomten er opparbeidet med plenareal og beplantning.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom Mære og Sparbu, ca. 10 km fra Steinkjer sentrum. Det er gang/sykkelstiforbindelse både til Mære og Sparbu. Butikk, barnehage, barneskole og idrettsanlegg på Mære.

Mæresmyra ligger like ved med flotte tur/friområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Mære barnehage (1-5 år) 1.2 km

Sandvollan barnehage (1-5 år) 6.1 km

Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 6.2 km

Skoler

Mære skole (1-7 kl.) 1.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 12.4 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 14.4 km

Mære landbruksskole 2.2 km

Steinkjer vgs. 12.4 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Mære, Linje 640, 680

Tog: Sparbu stasjon, Linje R70

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og i gulv på grunn.

Krypkjeller

Oppsummering:

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en

utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for store. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Trapp ned fra balkong er slitt og har noe råteskader.

Yttervegger

Oppsummering:

Enkelte kledningsbord er noe oppsprukket.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er foretatt stikkontroller av musetetting og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres enkelte kledningsbord med råteskader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres spor etter mus.

Det registreres fuktmerker og misfarging (sverte-/muggsopp) på undertak, men ved piggmåling måles tørt trevirke. Tidligere ble det målt betydelig fukt i undertaket, men Ventileringen av loftet er bedret etter dette, og ser ut til å ha avhjulpet kondenseringen i stor grad.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Det antas at tidligere fuktproblematikk bunnet i kondensering på grunn av manglende dampsperre mot varme rom og for dårlig ventilering av loftet. Ventileringen er bedret og det er ikke tegn til kondensering pr i dag.

Taktekking

Oppsummering:

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra verandaen.

Taket er delvis dekket av snø, så inspeksjonen har sine begrensninger, og uoppdagede feil kan forekomme.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det er registrert taklekkasje på kaldloft og tilstandsgrad er delvis satt ut i fra det.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Sotluke er montert for nært brennbart materiale mot vegg. Avstand fra sotluke til brennbart materiale skal være på minimum 30 cm i alle retninger.

Skorsteinen er innkledd med brannbart materiale mot yttervegg. Avstand fra ytterside av skorsteinen til brennbart materiale bør være på 10 cm eller mer. Og skal ha inspeksjons mulighet i hele skorsteinens lengde. Dette pkt må ses på når/hvis huset skal ha en større utvendig renovering.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken og fra verandaen.

Det vises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 27/10-2023 for øvrige punkter.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk:

Det er bare kullfilter og ikke forsert avtrekk ut. Dette gir etter forskriften TG-2.

Trapp: Fra entre til 1. etasje

Oppsummering:

Det er vegg på begge sider i trappen.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Trapp: Til kjellerstue

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Vannledninger

Oppsummering:

Innvendige vannrør er nye. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Eier informerte om at det er lagt varmekabler ifm vannrør i kalde rom.

Gjenværende vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Enkelte rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Fordelerskap er plassert på gang og på vaskerom.

Stoppekran er plassert i garasje i sokkel.

Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over isolering av enkelte rørstrekk i kalde rom, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Varmesentral

Oppsummering:

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen. Det har vært før, men ukjent om den er sanert.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget fra 2009, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Varmepumpe fra 2020 gis TG-1.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Det registreres drypplekkasje fra bereder trykkventil.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Total høydeforskjell topp sluk og tettesjikt er tilfredstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Våtrom: Stort bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Dreneringen rundt hele bygningen ble opplyst skiftet.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er synlige fukskader i overflater i nordøstre hjørnet av kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Det er fall inn mot grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det registreres synlige fuktmerker i oppforet gulv og sokkellist slik at hulltaking er ikke

nødvendig.

Piggmåling i gulv i nordøstre hjørnet i kjellerstuen viser en vektprosent fukt i trevirke på 24.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på soverom i 2. etasje, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 55 mm. På stue nede måles det et avvik på ca 30 mm.

Det registreres stedvis knirk.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Lovlighet:

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg, men ikke på opprinnelig bolig.

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 05.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Råte bad, utbedret.

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

Beskrivelse: Salt utslag kjeller.

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

Beskrivelse: Ny pipe + ilsted.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Mus kjeller kaldloft.

Innhold

Underetasje:

Vindfang, entre og kjellerstue. Gang, 6 boder og garasje.

1. etasje:

Gang, vaskerom, 2 bad, 6 soverom, stue og kjøkken. Plassbygde garderober.

2. etasje:

Gang og 2 soverom. 2 kott.

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

2020:

Byttet alle dører i yttervegg og nesten alle vinduer (vinduer i 2. etasje er fra 2007). Ny garasjeport med automatisk portåpner. Entre/gang i 1. etasje ble rivd og bygd opp på nytt. Pusset opp stue, med nye overflater på vegger. Bad mot nord ble totalrenovert, inklusive nye rørføringer til vann og avløp - utført av bedrift. Pusset opp ca halvparten av soverommene. Slipt gulv og etablerte varmepumpe i kjellerstue.

2021:

Alle utvendige lys er skiftet. Ny innmat i begge sikringsskapene. Varmekabler etablert ifm vannrør. Vann/avløpsrør er skiftet og/eller tredd inn nye rør i gamle rør. Gang 2. etasje er totalrenovert. Nesten alle innvendige dører ble skiftet. Lagt nytt gulv i hele 2. etasje, bortsett fra på soverom der det allerede var skiftet. Ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer. Etablerte tilbygg ifm bad mot sør og totalrenoverte dette badet. Totalrenoverte vaskerommet - inklusive nytt bjelkelag. Resterende soverom pusset opp. Etablerte ny stålppe og ny vedovn på stue. Malte opp og ordnet soverom i 3. etasje. Det er framlagt dokumentasjon på deler av arbeidet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 05.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.
Enkel garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

sparebank1, polisenummer 20309759

Diverse

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
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- 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 tilleggstenestene.
- 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

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 04.11.2009 - ingen merknad/med merknader.

Det foreligger anmerkninger fra Brannvesenet Midt IKS, se pkt. offentligrettslige pålegg for mer informasjon.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 698 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 700 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 022 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr, septiktømming, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 1065,- kommer i tillegg.

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

Steinkjer kommune har varslet økning av kommunale avgifter for 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 690 245 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 760 980 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 34 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgene er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 25.10.2023:

Skorstein mot nord:

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Avvik:

Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt.

Sotluke er montert for nært brennbart materiale mot vegg.

Avstand fra sotluke til brennbart materiale skal være på minimum 30 cm i alle retninger

Avvik:

Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt.

Bunnen i sotluka skal være jevnt med nedre kant av sotluken, med en liten helling mot bakkant.

Anmerkning:

Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt

Skorsteinen er innkledd med brennbart materiale mot yttervegg. Avstand fra ytterside av skorsteinen til brennbart

materiale bør være på 10 cm eller mer. Og skal ha inspeksjons mulighet i hele skorsteinens lengde. Dette pkt må ses på når/hvis huset skal ha en større utvendig renovering

Skorstein i midten:

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Anmerkning:

Skorstein Skorstein midtre: dette er en tegl skorstein med 2 røykkanaler. Røykkanalen som vender øst: her er det ikke tilkoblet noe ildsted. Skal denne røykkanalen brukes så må det gjøres en liten endring på kjøkken. Det pga at det er montert brennbart materiale.

Skorstein mot sør:

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Anmerkning:

Manglende dokumentasjon på stålskorstein

Manglende dokumentasjon på hva slags type stålskorstein som er montert.

Dokumentasjonen er viktig for å se hvilke avstandskrav som gjelder for denne aktuelle skorsteinen.

Anmerkning:

Skorsteins gjennomføringer i tak.

Skorsteinen er ikke inspisert i takgjennomføringen.

Gjennomføringen bør kontrolleres for å se om det er i samsvar med monteringsveiledningen for det aktuelle produktet.

Anmerkning:

Fyringsanlegget har ikke tilfredsstillende adkomst.

Ny takstige eller feierplattform fra eksisterende takstige må monteres før feiing blir utført på skorstein sør (stålskorstein). Det vil bli sjekket på neste feiing om høyden på stålskorsteinen er over 1,20 m. Det pga. at det fra toppen av skorsteinen og ned til det punkt det er naturlig å feie fra, ikke er høyere enn 1,20 m.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/29/34:

17.01.1957 - Dokumentnr: 101 - Best. om adkomstrett

Vegvesenets betingelser vedtatt

17.01.1957 - Dokumentnr: 102 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

20.02.1957 - Dokumentnr: 413 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning. NSBs betingelser vedtas

25.10.1965 - Dokumentnr: 3524 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

08.02.1990 - Dokumentnr: 1155 - Erklæring/avtale

Kartforretning E6 hp 15 over grenser langs vegen.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2024 - Dokumentnr: 1598912 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

17.01.1957 - Dokumentnr: 97 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:29 Bnr:4

06.04.1970 - Dokumentnr: 904969 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr: 29 Bnr: 35

Gnr: 29 Bnr: 36

Gnr: 29 Bnr: 42

01.01.2018 - Dokumentnr: 254734 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:29 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1595313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:29 Bnr:34

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til enebolig datert 19.12.1969.
Det foreligger ferdigattest for ominnredning av uthus datert 26.11.1970.
Det foreligger godkjenning til bygging av garasje datert 15.06.1988.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei og vann. Det er privat septiktank med offentlig tømming.

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier. Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne. Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruksformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Mære bru og vegkryss - elektrifisering av Trønderbanen datert 15.11.2017 kan sees hos megler.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 231 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

4 000 Tilretteleggingsgebyr

1 875 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 239 Utlegg fotograf

819 Utlegg fotograf

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 856

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

10.03.2026













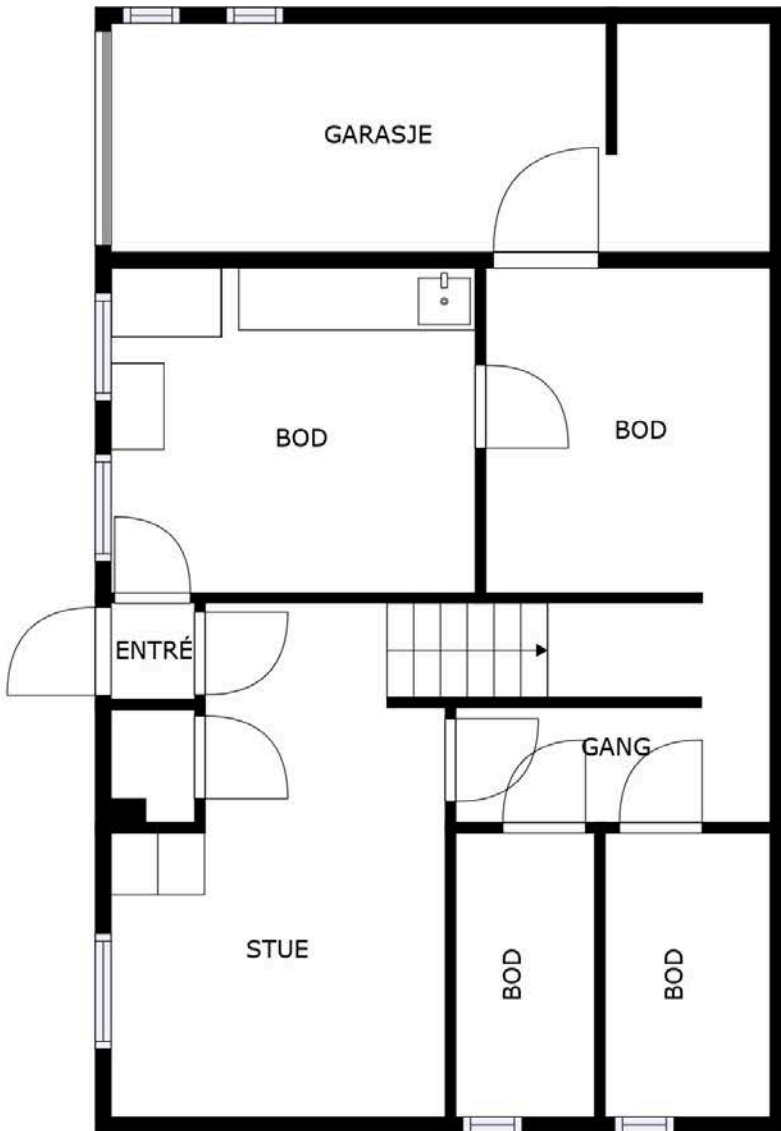
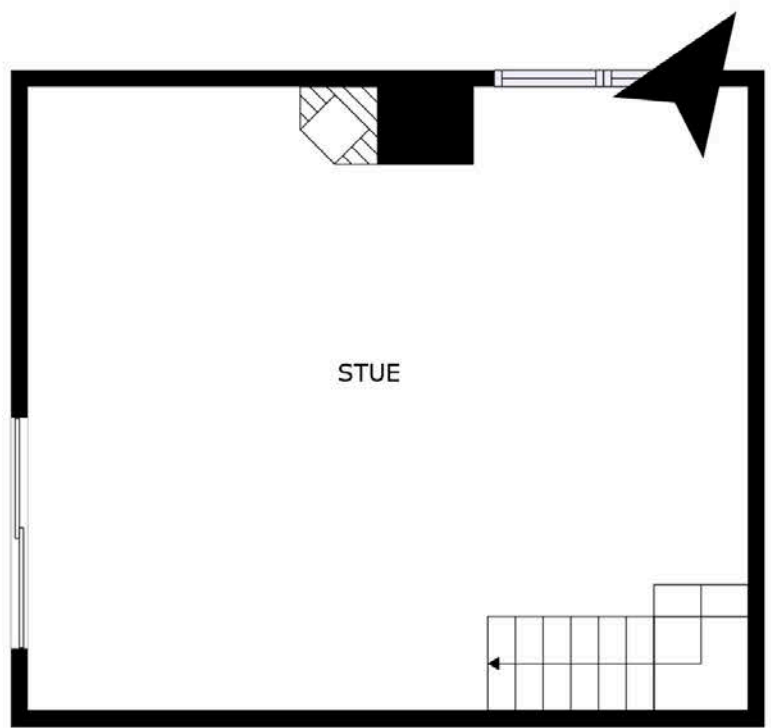


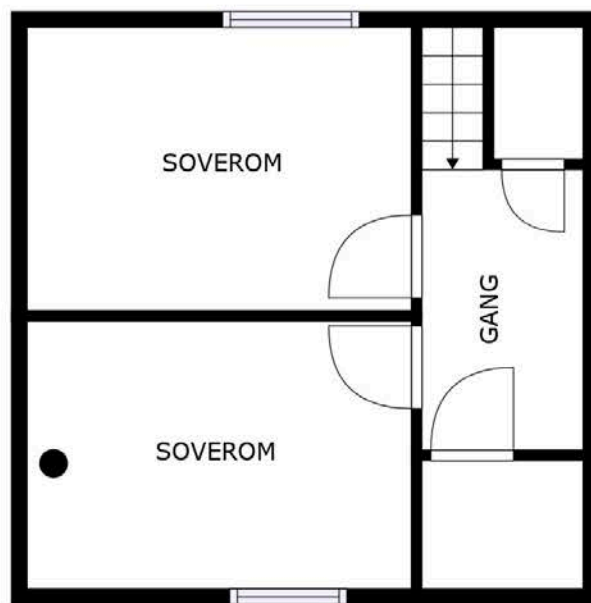












Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Steinkjervegen 1030 7710 SPARBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

BRA: 307 m²

BRA (ny arealstandard): 337 m²

BRA-i (ny arealstandard): 307 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

14

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/11301>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Dreneringen rundt hele bygningen ble opplyst skiftet.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er synlige fukskader i overflater i nordøstre hjørnet av kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Det er fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Det kan ikke utelukkes at dreneringen bør skiftes. Etablering av grunnmursplast anbefales.

Kostnadsoverslag knyttes til bytte av drenering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige fuktmerker i oppført gulv og sokkellist slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Piggmåling i gulv i nordøstre hjørnet i kjellerstuen viser en vektprosent fukt i treverk på 24.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinhold under 12% eller under 60 % RF.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Ventilering bør etableres.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsoverslag knyttes til ytterligere undersøkelser for å finne omfanget av problemet, og ikke til en utbedring.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på soverom i 2. etasje, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 55 mm. På stue nede måles det et avvik på ca 30 mm.

Det registreres stedvis knirk.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det anbefales å rette opp og eventuelt forsterke bjelkelag i 2 etasje om man skal pusse opp rommene der.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og i gulv på grunn.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for store. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Trapp ned fra balkong er slitt og har noe råteskader.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nevnte punkter anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Enkelte kledningsbord er noe oppsprukket.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er foretatt stikkontroller av musetetting og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres enkelte kledningsbord med råteskader.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Bytte av enkelte kledningsbord må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres spor etter mus.

Det registreres fuktmerker og misfarging (sverte-/muggsopp) på undertak, men ved piggmåling måles tørr trevirke. Tidligere ble det målt betydelig fukt i undertaket, men Ventileringen av loftet er bedret etter dette, og ser ut til å ha avhjulpet kondenseringen i stor grad.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Det antas at tidligere fuktproblematikk bunnet i kondensering på grunn av manglende dampsperre mot varme rom og for dårlig ventilering av loftet. Ventileringen er bedret og det er ikke tegn til kondensering pr i dag.

Anbefalte tiltak

Undertaket bør jevnlig kontrolleres for å være sikker på at bedre ventilering har lukket avviket ifm kondensering.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Tiltak mot mus må tilordnes.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra verandaen.

Taket er delvis dekket av snø, så inspeksjonen har sine begrensninger, og uoppdagede feil kan forekomme.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det er registrert taklekkasje på kaldloft og tilstandsgrad er delvis satt ut i fra det.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon av taktekking, beslag og overganger anbefales utført når det er mulig, og tiltak vurderes ut i fra det.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Sotluke er montert for nært brennbart materiale mot vegg. Avstand fra sotluke til brennbart materiale skal være på minimum 30 cm i alle retninger.

Skorsteinen er innkledd med brennbart materiale mot yttervegg. Avstand fra ytterside av skorsteinen til brennbart materiale bør være på 10 cm eller mer. Og skal ha inspeksjons mulighet i hele skorsteinens lengde. Dette pkt må ses på når/hvis huset skal ha en større utvendig renovering.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken og fra verandaen.

Det vises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 27/10-2023 for øvrige punkter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nevnte forhold anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er bare kullfilter og ikke forsert avtrekk ut. Dette gir etter forskriften TG-2.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp: Fra entre til 1. etasje

Oppsummering

Det er vegg på begge sider i trappen.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Til kjellerstue

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Innvendige vannrør er nye. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Eier informerte om at det er lagt varmekabler ifm vannrør i kalde rom.

Gjenværende vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Enkelte rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Fordelerskap er plassert på gang og på vaskerom.

Stoppekran er plassert i garasje i sokkel.

Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over isolering av enkelte rørstrekk i kalde rom, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen. Det har vært før, men ukjent om den er sanert.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget fra 2009, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Varmepumpe fra 2020 gis TG-1.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det registreres drypplekkasje fra bereder trykkventil.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Total høydeforskjell topp sluk og tettesjikt er tilfredstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales utbedret.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Våtrom: Stort bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er sensorstyrt, så undertegnede fikk ikke testet den.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av avtrekket når viften går anbefales utført.

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er sensorstyrt, så undertegnede har ikke fått testet det.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av avtrekk anbefales utført når vifta går.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tilbygg, men ikke på opprinnelig bolig.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
12.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Liv Rundberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Berg** Telefon: **41301188**
Firma: **Norconsult Norge AS** Epost: **tommy.berg@norconsult.com**
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Steinkjervegen 1030, 7710 Sparbu**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **29** Bruksnr: **34** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1957 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Byttet alle dører i yttervegg og nesten alle vinduer (vinduer i 2. etasje er fra 2007). Ny garasjeport med automatisk portåpner. Entre/gang i 1. etasje ble rivd og bygd opp på nytt. Pusset opp stue, med nye overflater på vegger. Bad mot nord ble totalrenovert, inklusive nye rørføringer til vann og avløp - utført av bedrift. Pusset opp ca halvparten av soverommene. Slipt gulv og etablerte varmekumpe i kjellerstue.	Nei
2021	Alle utvendige lys er skiftet. Ny innmat i begge sikringsskapene. Varmekabler etablert ifm vannrør. Vann/avløpsrør er skiftet og/eller tredd inn nye rør i gamle rør. Gang 2. etasje er totalrenovert. Nesten alle innvendige dører ble skiftet. Lagt nytt gulv i hele 2. etasje, bortsett fra på soverom der det allerede var skiftet. Ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer. Etablerte tilbygg ifm bad mot sør og totalrenoverte dette badet. Totalrenoverte vaskerommet - inklusive nytt bjelkelag. Resterende soverom pusset	Ja

opp. Etablerte ny stålpipe og ny vedovn på stue. Malte opp og ordnet soverom i 3. etasje. Det er framlagt dokumentasjon på deler av arbeidet.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhets yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhets, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	119	63	56	Vindfang, entre og kjellerstue.	Gang, 6 boder og garasje.
1. etasje	161	157	4	Gang, vaskerom, 2 bad, 6 soverom, stue og kjøkken.	Plassbygde garderober.
2. etasje	27	24	3	Gang og 2 soverom.	2 kott.
Totalt m²	307	244	63		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	119	119	0	0	0
1. etasje	191	161	30	0	33
2. etasje	27	27	0	0	0
Totalt m²	337	307	30	0	33

Kommentar til arealberegning

Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Ut over nevnte areal er det en frittstående garasje på ca. 30 m2 tilhørende eiendommen. Tatt med som BRA-e i ny arealstandard.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det er gjort arbeider med drenering etter byggeår, men det er ukjent når. Det var sønn til forrige eier som opplyste nåværende eier om det. Det antas å være lenge siden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Dreneringen rundt hele bygningen ble opplyst skiftet.	
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Det er synlige fukskader i overflater i nordøstre hjørnet av kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.	
Det er fall inn mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.	
Det kan ikke utelukkes at dreneringen bør skiftes. Etablering av grunnmursplast anbefales.	
Kostnadsoverslag knyttes til bytte av drenering.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Byggegrunn av fjell - opplyst av eier.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og i gulv på grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	
TG-2	
Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til hele kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Det registreres synlige fuktmerker i oppforet gulv og sokkellist slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Piggmåling i gulv i nordøstre hjørnet i kjellerstuen viser en vektprosent fukt i trevirke på 24.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinhold under 12% eller under 60 % RF.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering bør etableres.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsoverslag knyttes til ytterligere undersøkelser for å finne omfanget av problemet, og ikke til en utbedring.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Åpninger i rekkverk er for store. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Trapp ned fra balkong er slitt og har noe råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av nevnte punkter anbefales.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med kobla glass. Ytterdør og terrassedør med glass. Heve skyvdør på kjellerstue. Profilerte innvendige dører i lakkert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nesten alle vinduer og dører i yttervegg ble skiftet i 2020, bortsett fra vinduer på soverom i 2. etasje. De er fra 2007 – opplyst av eier. 2 små vinduer i kjellerstue med kobla glass er antatt fra byggeår. Alle innvendige dører, bortsett fra noen boddører i underetasjen samt dører i 2. etasje, ble skiftet i 2021 – opplyst av eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Enkelte innvendige dører tar i karm og må justeres.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er tilbygd, så noe kledning er nyere enn opprinnelig byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Enkelte kledningsbord er noe oppsprukket. Kledningen er stedvis værslitt. Det er foretatt stikkontroller av musetetting og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres enkelte kledningsbord med råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Bytte av enkelte kledningsbord må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det registreres spor etter mus.

Det registreres fuktmerker og misfarging (sverte-/muggsopp) på undertak, men ved piggmåling måles tørt trevirke. Tidligere ble det målt betydelig fukt i undertaket, men Ventileringen av loftet er bedret etter dette, og ser ut til å ha avhjulpet kondenseringen i stor grad.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Det antas at tidligere fuktproblematikk bunnet i kondensering på grunn av manglende dampsperre mot varme rom og for dårlig ventilering av loftet. Ventileringen er bedret og det er ikke tegn til kondensering pr i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undertaket bør jevnlig kontrolleres for å være sikker på at bedre ventilering har lukket avviket ifm kondensering.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Tiltak mot mus må tilordnes.

6.9 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner er skiftet i 2008.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon fra bakken og fra verandaen.

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er skiftet i 2008.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra verandaen.	
Taket er delvis dekket av snø, så inspeksjonen har sine begrensninger, og uoppdagede feil kan forekomme.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Det er registrert taklekkasje på kaldloft og tilstandsgrad er delvis satt ut i fra det.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon av taktekking, beslag og overganger anbefales utført når det er mulig, og tiltak vurderes ut i fra det.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Takstige må videreføres fra eksisterende pipe til den nye stålpipen. Dette punktet gis TG-3 til det er på plass. Kostnadsoverslag på å tilordne dette er under 10000.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på soverom i 2. etasje, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 55 mm. På stue nede måles det et avvik på ca 30 mm.	
Det registreres stedvis knirk.	
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Det anbefales å rette opp og eventuelt forsterke bjelkelag i 2 etasje om man skal pusse opp rommene der.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Stål
Det er etablert to teglsteinspiper og 1 ny stålpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er en eldre vedovn i entre, en peis på kjellerstuen og en ny rentbrennende vedovn på stuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Sotluke er montert for nært brennbart materiale mot vegg. Avstand fra sotluke til brennbart materiale skal være på minimum 30 cm i alle retninger.	
Skorsteinen er innkledd med brannbart materiale mot yttervegg. Avstand fra ytterside av skorsteinen til brennbart materiale bør være på 10 cm eller mer. Og skal ha inspeksjons mulighet i hele skorsteinens lengde. Dette pkt må ses på når/hvis huset skal ha en større utvendig renovring.	
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken og fra verandaen.	
Det vises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 27/10-2023 for øvrige punkter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av nevnte forhold anbefales.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ny kjøkkeninnredning etablert i 2021.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er etablert platetopp med integrert kullfiltervifte.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er bare kullfilter og ikke forsert avtrekk ut. Dette gir etter forskriften TG-2.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ferdigattest på tilbygg, men ikke på opprinnelig bolig.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.	

6.17 Trapp: Fra entre til 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Belagt med laminat i nyere tid.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er vegg på begge sider i trappen.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Trapp: Til kjellerstue

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.19 Trapp: Til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen, bratt tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Alt av nye rørstrekk er av plast. En liten bit på ca 2 meter gjenstår av støpejernsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør inne i boligen er skiftet ifm oppgraderinger av 2 bad, 1 vaskerom og kjøkkenet. Dette ble utført i 2020 og 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør er nye. Utvendige avløpsrør er fra byggeår, og er ikke kontrollert.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rørstrekk av kobber fra byggeår, og nye rørstrekk i rør i rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet ifm oppussing av 2 bad, vaskerom og kjøkken. Dette ble utført i 2020 og 2021.	
Gjenværende kobberrør antas å være fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Innvendige vannrør er nye. Utvendige vannrør er ikke kontrollert. Eier informerte om at det er lagt varmekabler ifm vannrør i kalde rom. Gjenværende vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Enkelte rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost. Fordelerskap er plassert på gang og på vaskerom. Stoppekran er plassert i garasje i sokkel. Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over isolering av enkelte rørstrekk i kalde rom, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 den 3/11-2023. Oppdagede avvik er rettet. Det er fortsatt anbefalt å bytte ut de eldste delene av anlegget, men det er pr nå ikke avvik. Viser forøvrig til rapportskjema fra Elpros.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert 2 varmepumper. En på kjellerstue (nyetablert i 2020) og en i entre med produkt dato fra 2009.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe etablert i entre i 2009. Ny varmpumpe på kjellerstue etablert i 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
Eier informerte om at service er gjennomført, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen. Det har vært før, men ukjent om den er sanert. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget fra 2009, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Varmepumpe fra 2020 gis TG-1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1974	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det registreres drypplekkasje fra bereder trykkventil.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekk er sensorstyrt, så undertegnede fikk ikke testet den.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Kontroll av avtrekket når viften går anbefales utført.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Det opplyses om at hulltaking ikke er foretatt mot våtsone da den ikke er tilgjengelig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumentasjon er framvist på boligmappa.no	

6.27 Våtrom: Lite bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Total høydeforskjell topp sluk og tettesjikt er tilfredstillende.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales utbedret.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et servantskap, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekket er sensorstyrt, så undertegnede har ikke fått testet det.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Kontroll av avtrekk anbefales utført når vifta går.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Det informeres om at hulltaking ikke er foretatt mot våtsone da den ikke er tilgjengelig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Stort bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble påbygd og totalrenovert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, høyskap, monolitt klosett og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Det informeres om at hulltaking ikke er foretatt mot våtsone da den ikke er tilgjengelig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er framlagt dokumentasjon på boligmappe.no.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240331	

Selger 1 navn
Ida Liv Rundberg

Gateadresse	
Steinkjervegen 1030	

Poststed	Postnr
SPARBU	7710

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1708240331

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råte bad, utbedret av firma, total renovering

Initialer selger: ILR

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total renovering bad + vaskerom

Arbeid utført av

E nord

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Total renovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Av firma Farbo

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering

Arbeid utført av

E nor

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Salt utslag kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny pipe + ilsted

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus kjeller kaldloft

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering

Arbeid utført av

E nor

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ei kontroll + utbedring av el anlegg

Document reference: 1708240331

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708240331

Tilleggs kommentar

Har svart etter beste evne og ut fra min kunnskap

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240331

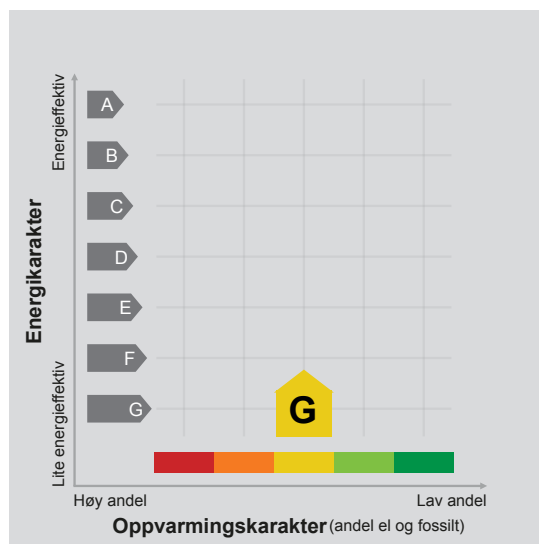
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Liv Rundberg	93d3550420f15a33a36c0 d7b2e5bdbf757dcab62	25.11.2025 10:16:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708240331

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

ENERGIATTEST

Adresse	Steinkjervegen 1030
Postnummer	7710
Sted	SPARBU
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184932792
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cb2eda30-7623-4af8-8202-ad0b8405f8bd
Dato	01.11.2023



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

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

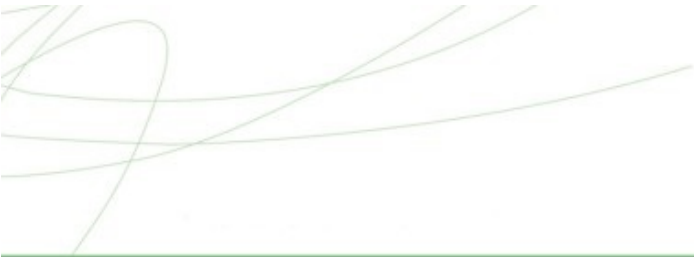
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

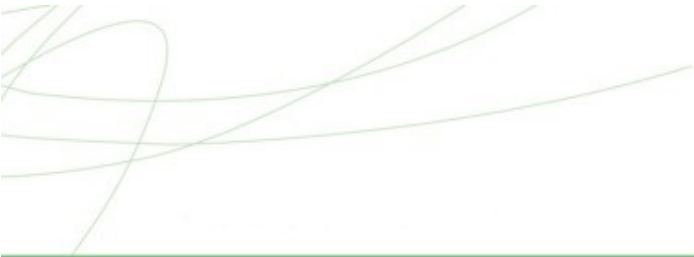
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

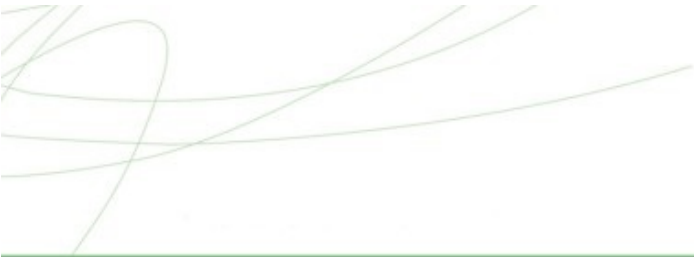
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	307
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Steinkjervegen 1030
Postnummer: 7710
Sted: SPARBU
Kommune: Steinkjer
Bolignummer: H0101
Dato: 01.11.2023 13:17:58
Energimerkenummer: cb2eda30-7623-4af8-8202-ad0b8405f8bd

Kommunennummer: 5006
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 34
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184932792

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 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 vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 29

Bnr: 34

Adresse: Steinkjervegen 1030

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	4 527,36	Basert på siste års forbruk	216 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	2 570,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	12 055,36		
	25% mva. Kr.	3 013,84		
	SUM inkl. mva.	15 069,20		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 953,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	21 022,20		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 3370 m3
Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 29/34/0/0

Adresse: Steinkjervegen 1030

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp		X

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	29	Bruksnr:	34	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Steinkjervegen 1030, 7710 SPARBU						
Dato:	10.10.2023	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	04.11.2009	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 27.10.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7444120
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 29
Bruksnr: 34
Adresse: Steinkjervegen 1030, 7710 Sparbu

Skorstein mot nord

Siste feiing: 05.02.19 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Ildsted som er registrert på skorsteinen: murt peis i kjellerstua

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Avvik Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt.	Sotluke er montert for nært brennbart materiale mot vegg. Avstand fra sotluke til brennbart materiale skal være på minimum 30 cm i alle retninger
Avvik Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt.	Bunnen i sotluka skal være jevnt med nedre kant av sotluken, med en liten helling mot bakkant.
Anm. Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt	Skorsteinen er innkledd med brennbart materiale mot yttervegg. Avstand fra ytterside av skorsteinen til brennbart materiale bør være på 10 cm eller mer. Og skal ha inspeksjonsmulighet i hele skorsteinens lengde. Dette pkt må ses på når/hvis huset skal ha en større utvendig renovering.

Skorstein i midten

Siste feiing: 05.02.19 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Ildsted som er registrert på skorsteinen: Ulefos Værk 113 (parafin) i entre' i sokkelen

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Anm. Skorstein Skorstein midtre: dette er en tegl skorstein med 2 røykkanaler. Røykkanalen som vender øst: her er det ikke tilkoblet noe ildsted. Skal denne røykkanalen brukes så må det gjøres en liten endring på kjøkken. Det pga at det er montert brennbart materiale

Skorstein mot sør

Siste feiing: ikke gjennomført Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Ildsted som er registrert på skorsteinen: Aduro 9.5 Lux på stua

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Anm. Manglende dokumentasjon på stålskorstein	Manglende dokumentasjon på hva slags type stålskorstein som er montert. Dokumentasjonen er viktig for å se hvilke avstandskrav som gjelder for denne aktuelle skorsteinen.
Anm. Skorsteins gjennomføringer i tak.	Skorsteinen er ikke inspisert i takgjennomføringen. Gjennomføringen bør kontrolleres for å se om det er i samsvar med monteringsveiledningen for det aktuelle produktet.
Anm. Fyringsanlegget har ikke tilfredsstillende adkomst	Ny takstige eller feierplattform fra eksisterende takstige må monteres før feiing blir utført på skorstein sør (stålskorstein). Det vil bli sjekket på neste feiing om høyden på stålskorsteinen er over 1,20 m. Det pga at at det fra toppen av skorsteinen og ned til det punkt det er naturlig å feie fra, ikke er høyere enn 1,20 m.

Siste tilsyn: 25.10.23 Neste tilsyn: 2028

Årsgebyr for feiing og tilsyn 1065.- inkl. mva.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.10.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinkjervegen 1030, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018006		
Navn	Kommunedelplan Sparbu - Mære		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1482/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	342 m ²	
	KPHensynsonenavn	2017002	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 242 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042017002
----	-------------

Navn	Mære bru og vegkryss - elektrifisering av Trønderbanen		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.11.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1283/Planbestemmelser_E6_M%c3%a6re%20(kommunens%20mal).pdf		
Delarealer	Delareal	184 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Feltnavn	o_SVG	
	Delareal	154 m ²	
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)	
	Delareal	3 m ²	
	Formål	Kjøreveg	
	Feltnavn	o_SKV1	
	Delareal	154 m ²	
	Formål	Landbruksformål	
	Feltnavn	LL	

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FURUBU I	Beregnet areal	1584
Etablert dato	17.01.1957	Historisk oppgitt areal	1400
Oppdatert dato	16.12.2021	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.12.2021 16.12.2021	2021/5846 20201045		29/4, 29/34, 30/1
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	16.12.2021 16.12.2021	2021/5846 20201045		29/4 (-2540,9), 500/1 (2540,9) 29/34, 30/1
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	16.12.2021 16.12.2021	2021/5846 20201045		29/34 (-510,7), 500/1 (510,7) 29/4
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	14.12.2021 14.12.2021	2021/5846 20201045		29/27, 29/34
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	14.12.2021 14.12.2021	2021/5846 20201045		29/27 (-4997,5), 500/1 (4997,5) 29/34, 29/83
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	29/34
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Feilretting	02.12.2019 02.12.2019	19/6360 161-19		29/4, 29/34, 500/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	29/34
Sammenslåing Sammenslåing	06.04.1970			1702-29/35, 29/34
Sammenslåing Sammenslåing	06.04.1970			1702-29/36, 29/34
Sammenslåing Sammenslåing	06.04.1970			1702-29/42, 29/34
Skylddeling Skylddeling	17.01.1957			29/4 (-1400), 29/34 (1400)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7091701.74	618796.21		Ja	1584	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUNDBERG IDA LIV F200584*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STEINKJERVEGEN 1030 7710 SPARBU	Bosatt (B)

Avtale/Vedtak om grunnerverv

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
12.11.2018	2018/4437	29/4, 29/34

Adresse

Vegadresse: Steinkjervegen 1030

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150403 Mære
Grunnkrets	108 Mære	Tettsted	
Valgkrets	2 Mære		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184932792		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184932806		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184932792: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	318
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	318
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	175
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steinkjervegen 1030	H0101	29/34	318	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	159	0	159	0	0	0
U01	0	159	0	159	0	0	0

2: Bygning 184932806: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
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
Tatt i bruk		03.10.2006
Endre bygningsdata	16.12.2021	16.12.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/34	-	-	-	-	-



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Dok.nr.TA883679

Arnt Minsaas
Mære

7710 SPARBU

Deres ref. Vår ref.883593/L42/UR/tv Steinkjer, 15.06.88

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG
BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN "FURUBU",
GNR. 29. BNR. 34.

Deres søknad datert: 10.06.88

Arb. art: Fasadeendr. Byggets art: Garasje

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og
kommunestyrets vedtak av 16.12.87 - sak 368/87 - (delegasjon av
myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse.

Merknader/orientering:

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

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse.
Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes
ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering
for betalt gebyr kr 250,-.

Beløpet bes innbetalt til kemneren i Steinkjer med vedlagte
postgiroblankett, eller til bankgirokonto 4410 06 00444, innen
en - 1 måned fra dags dato.

Dokumentene må være avhentet og gebyr betalt før byggearbeidet
lovlig kan starte i henhold til bygningssjefens godkjenning.

Med hilsen
Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn.sjef

Postadresse
Postboks 1007,
7700 STEINKJER

Kontoradresse
Brannstasjonen, Ølvegt.2,
Steinkjer

Telefon
077-61022

1736/69.

Tr.

Arnt Minsaas,

M æ r e.

Tilbygg til enebolig i Sparbu.

Deres byggemelding av 21.4.69 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 29. april 1969 (sak 166/69), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes.

Opplysning i byggemeldingen om at avstand til nabogrense er 12 m. må etter tidligere situasjonskart av 12.10.65 referere seg til nåværende bygg. Etter kartet ser det ut til å bli ca. 6 m., lovens minsteavstand er 4 m."

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

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

Steinkjer, den 30. april 1969.

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

5098/69.
JTE/Tr.

Arnt Minsås,
7710 Sparbu.

Tilbygg til enebolig, Mære - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 15.12.69,
hvor De selv var tilstede.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Tilbygget er utført etter de godkjente tegninger .-

Steinkjer, den 19. desember 1969.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Jon Th.Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: ansv.h. byggm. Torbj. Grande, 7710 Sparbu.

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN
BUSTADNEMNDA
HUSNEMNDA



J.NR.

0/Pr.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.-

År 1965 den 12. oktober holdt Steinkjer Bygningsråd møte.
Tilstede var samtlige medlemmer, samtalen S. Røvde og Aa. Flyum.--
Hvor da:

Sak 471/65. Garasje - Høre - Arnt Minsaas.

Ref. søknad av 16.8.65 ang. oppføring av garasje.

Enstemmig vedtak:

Anmeldelsen godkjennes.

S. Hagelsen (s.)	Amund Holm (s.)	Jarle Hatling (s.)
Arne Eggen (s.)	Thorbjørn Austheim (s.)	Ellen Melhus (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Arsha Håballe

2305/65.

Tr.

Arnt Minsaas,

M æ r e.

Garasje - Mære.

Deres søknad av 16. august 1965 ang. oppføring av ovennevnte garasje ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 12. oktober 1965 (sak 471/65), hvor dette vedtak ble fattet:

"Anmeldelsen godkjennes".

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

Steinkjer, den 14. oktober 1965.

Arne Eggen
bygningssjef

4946/70.

Tr.

Arnt Minsaas,

Mære.

Ominnredning av uthus til stall for ponnier.

Deres brev av 28.9.70 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 13. oktober 1970 (sak 537/70), hvor slikt vedtak ble fattet:

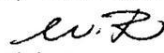
"Bygningsrådet finner å kunne godkjenne ominnredning av uthus til ponnistall i betraktning av eiendommens fri beliggenhet.

Det forutsettes at gjødsel, fast og flytende, blir fjernet uavhengig av kloakkavløpet, og at stallen blir godt ventilert."

De bes gi beskjed hertil når dette arbeide skal igangsettes, for kontroll.

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

Steinkjer, den 19. oktober 1970.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

5614/70.
JTE/Tr.

Arnt Minsaas,
7710 Sparbu.

Ominnredning uthus, Mære,- ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den
24.11.70.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Bygningskontrollen har ingen merknader .-

Steinkjer, den 26. november 1970.

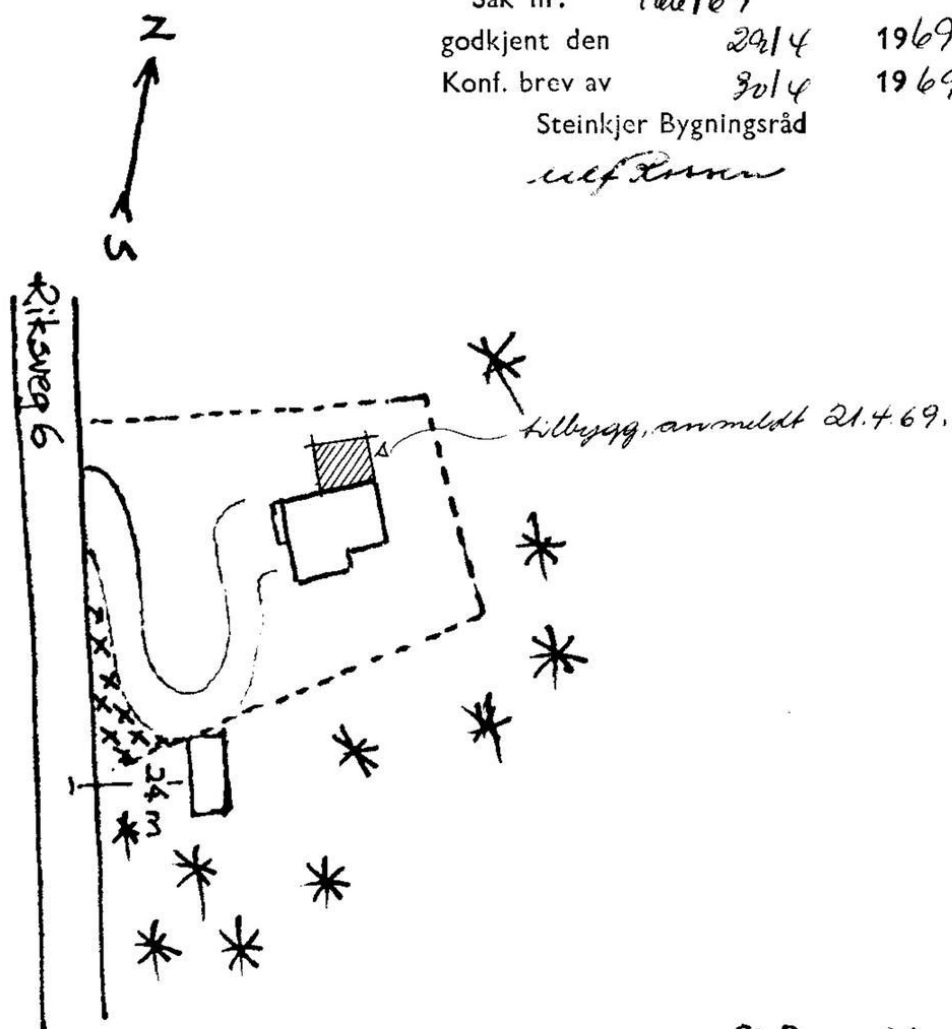
Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Jon Th.Eriksen
bygn.kontr.

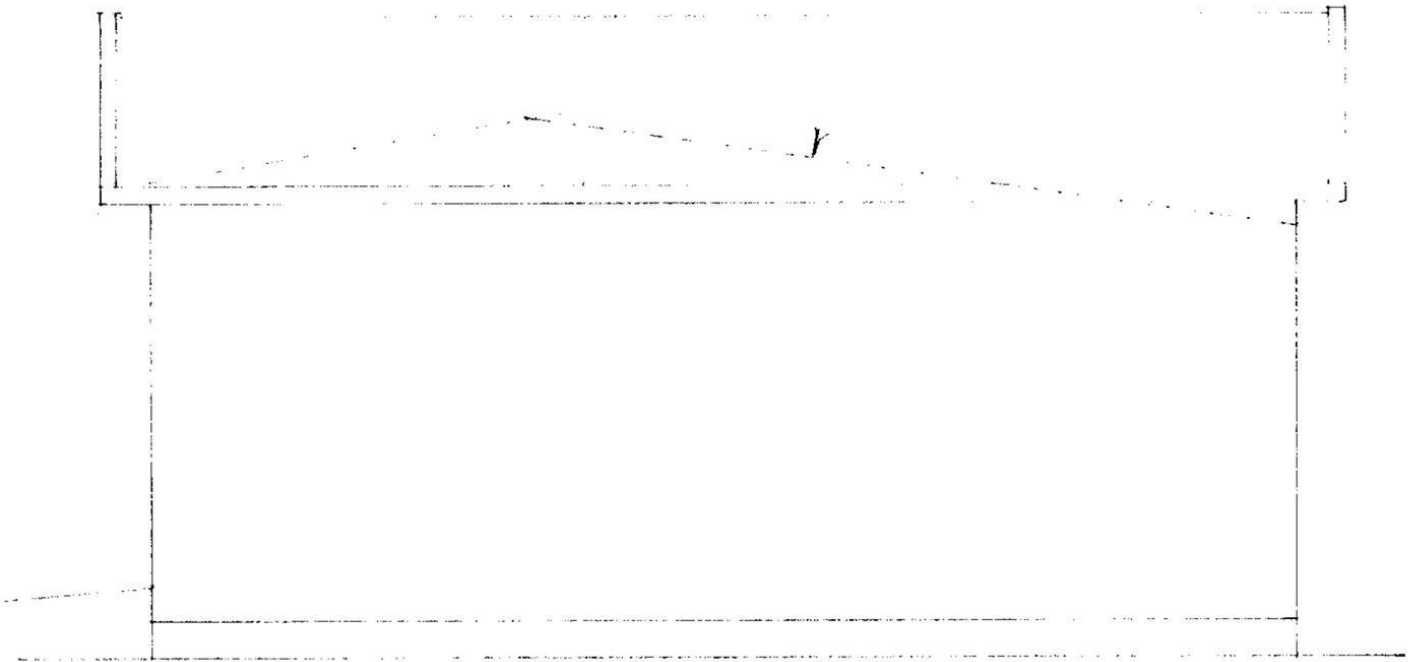
ARNT MINSAAS
VETERINÆR

Adr. Mære - Tlf. Sparbu 76

Sak nr. 166/69
godkjent den 29/4 1969
Konf. brev av 30/4 1969
Steinkjer Bygningsråd
ulf Rønne

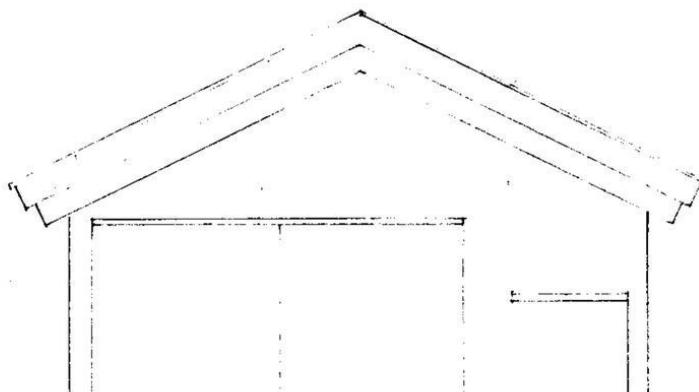


Tak nå

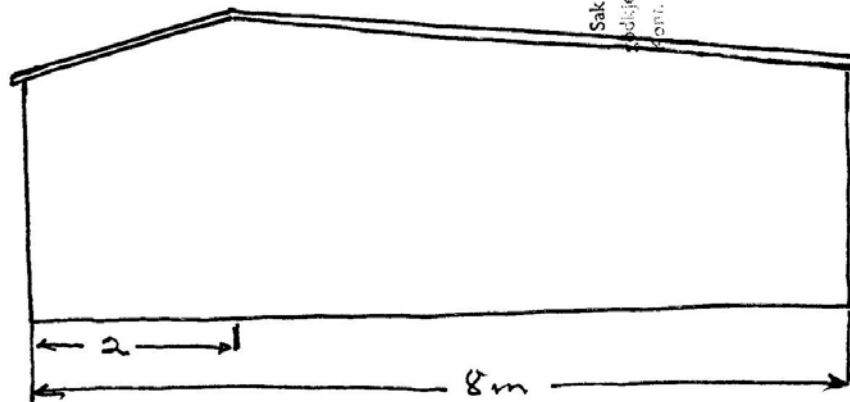
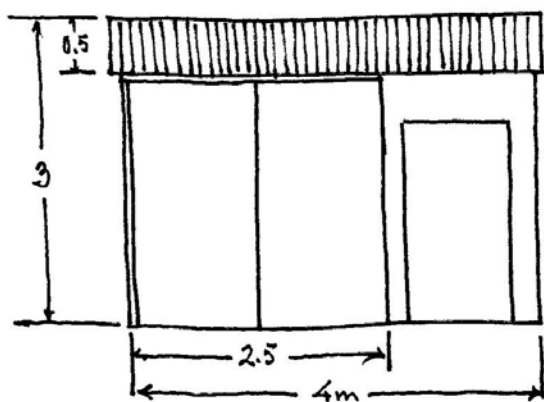


Fasade Vest

Korrugerte plater
i fall som bolighus



ARNT MINSAAS
VETERINÆR
Adr. Mære - Tlf. Sparbu 76

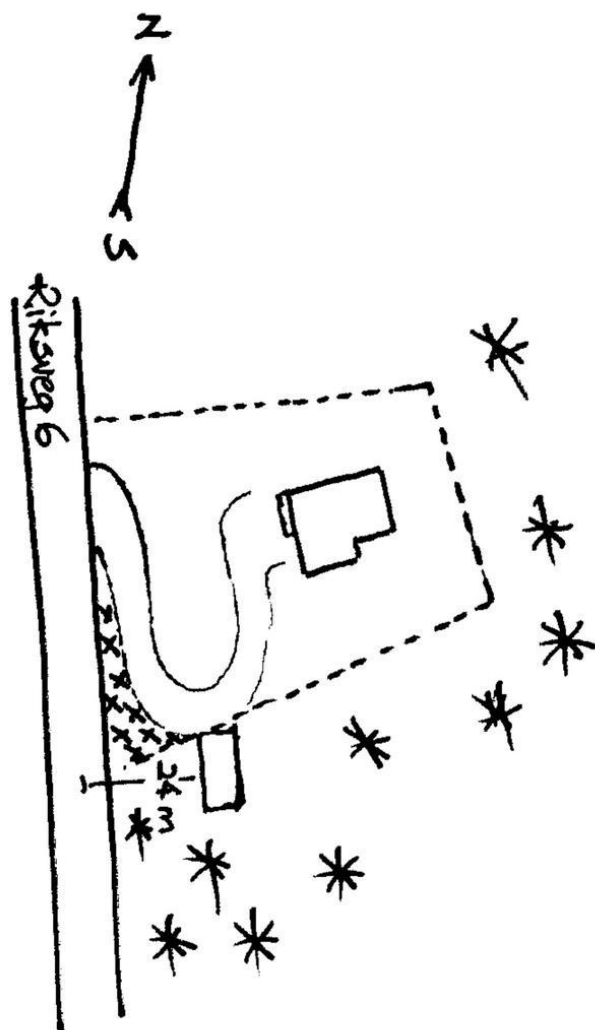


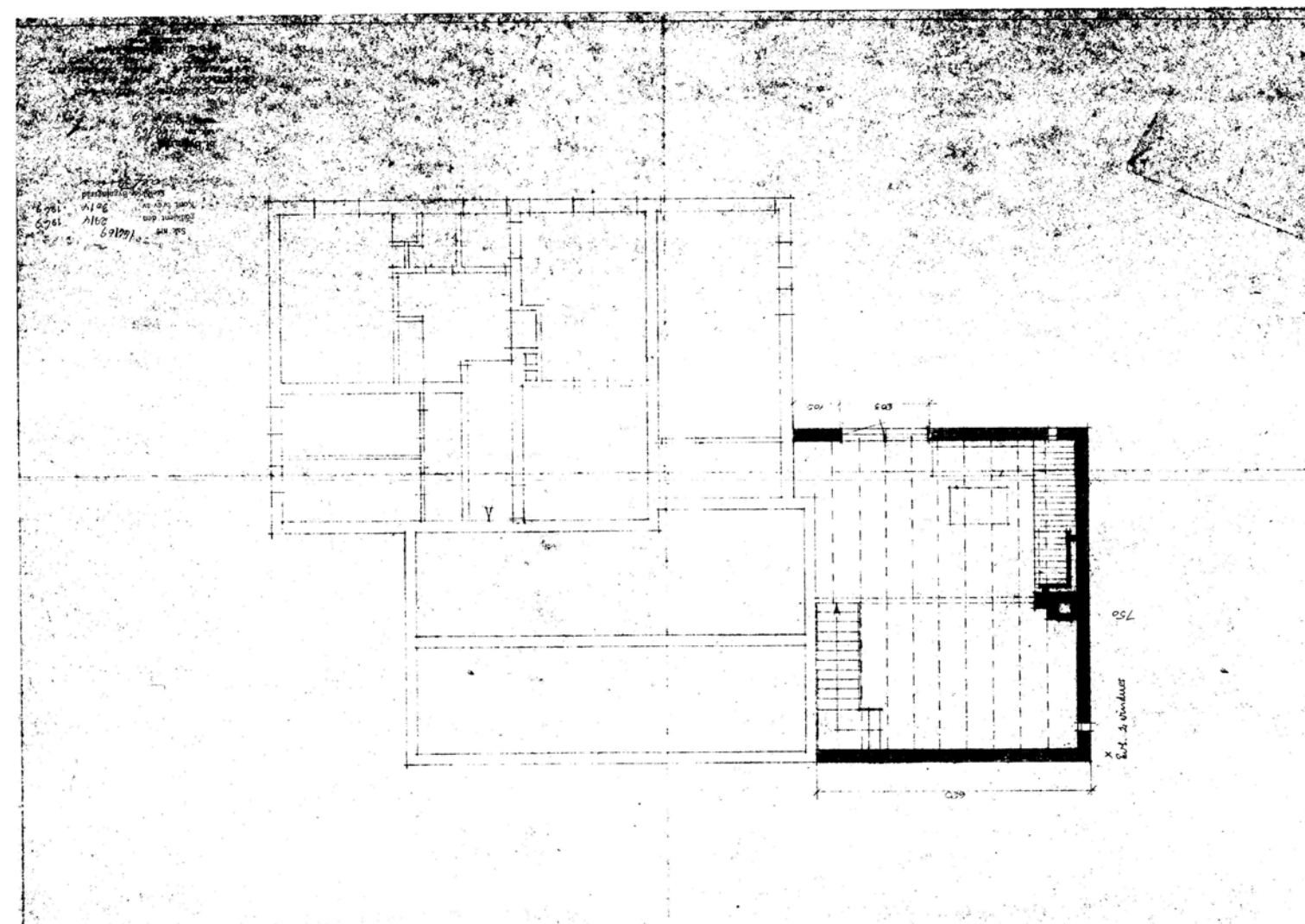
St. Byggnadsråd
sak. nr. 471/65
møte 12.10.65
1965
12/10
14/10
1965
Sak nr. 471/65
vedtatt den
kont. brev av
Steinkjer Byggnadsråd

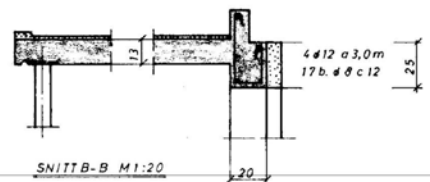
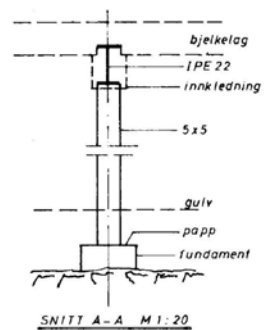
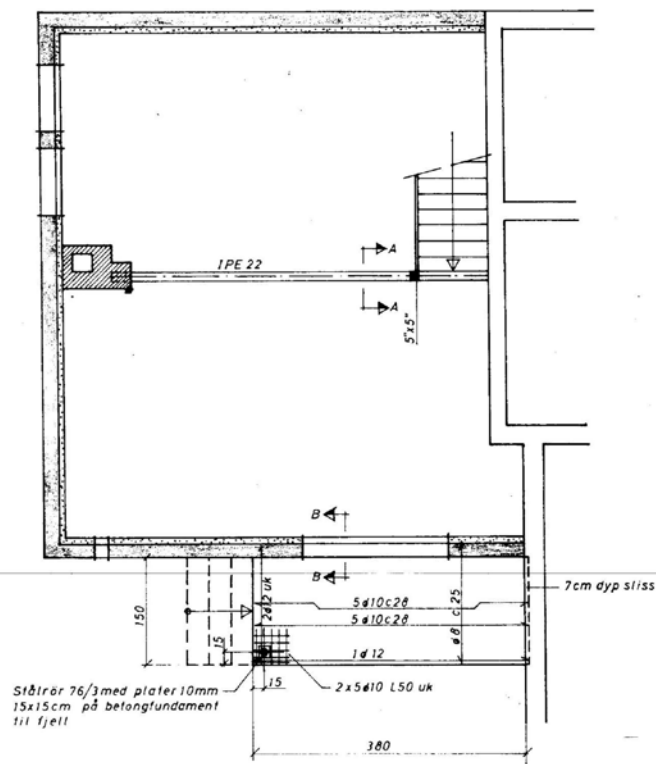
ARNT MINSAAS. MÆRE
GARAGE/UTHUS

ARNT MINSAAS
VETERINÆR

Adr. Mære - Tlf. Sparbu 76



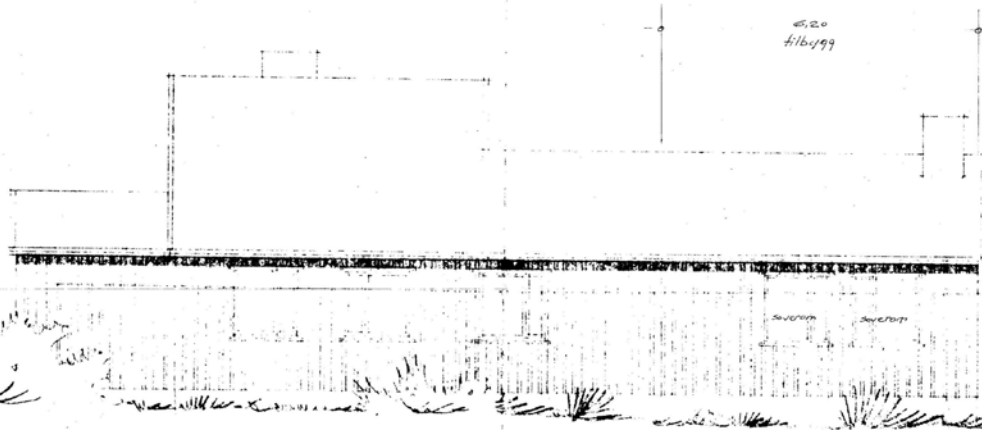




ARNT MINSAAS MÆRE
TILBYGG 1969: DIVERSE
MINSAAS OG HAARSTAD
STYLLINGSMØRER MNIT
STEINKJER - TLF. 62 108

5.5.69

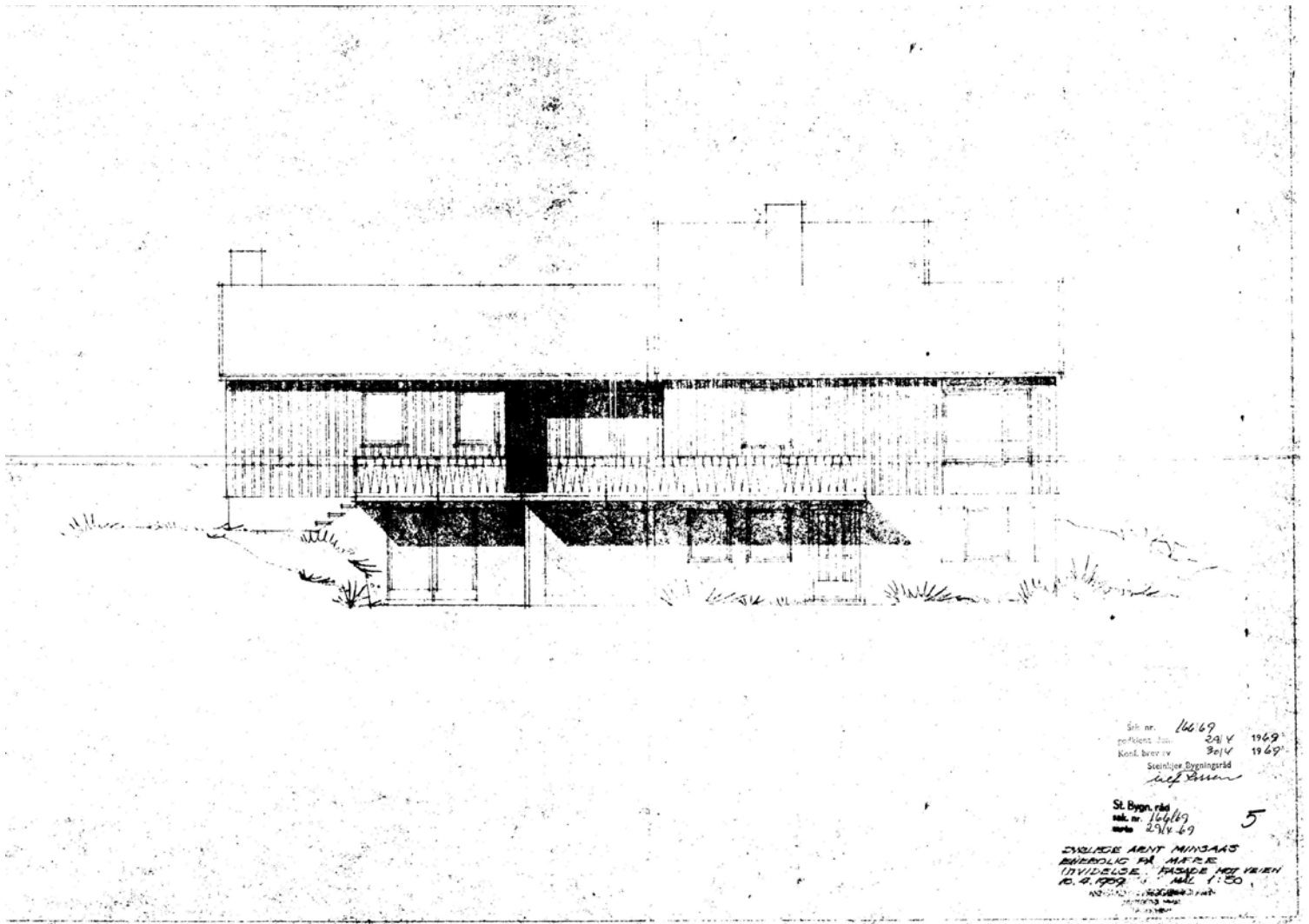
AS7 190

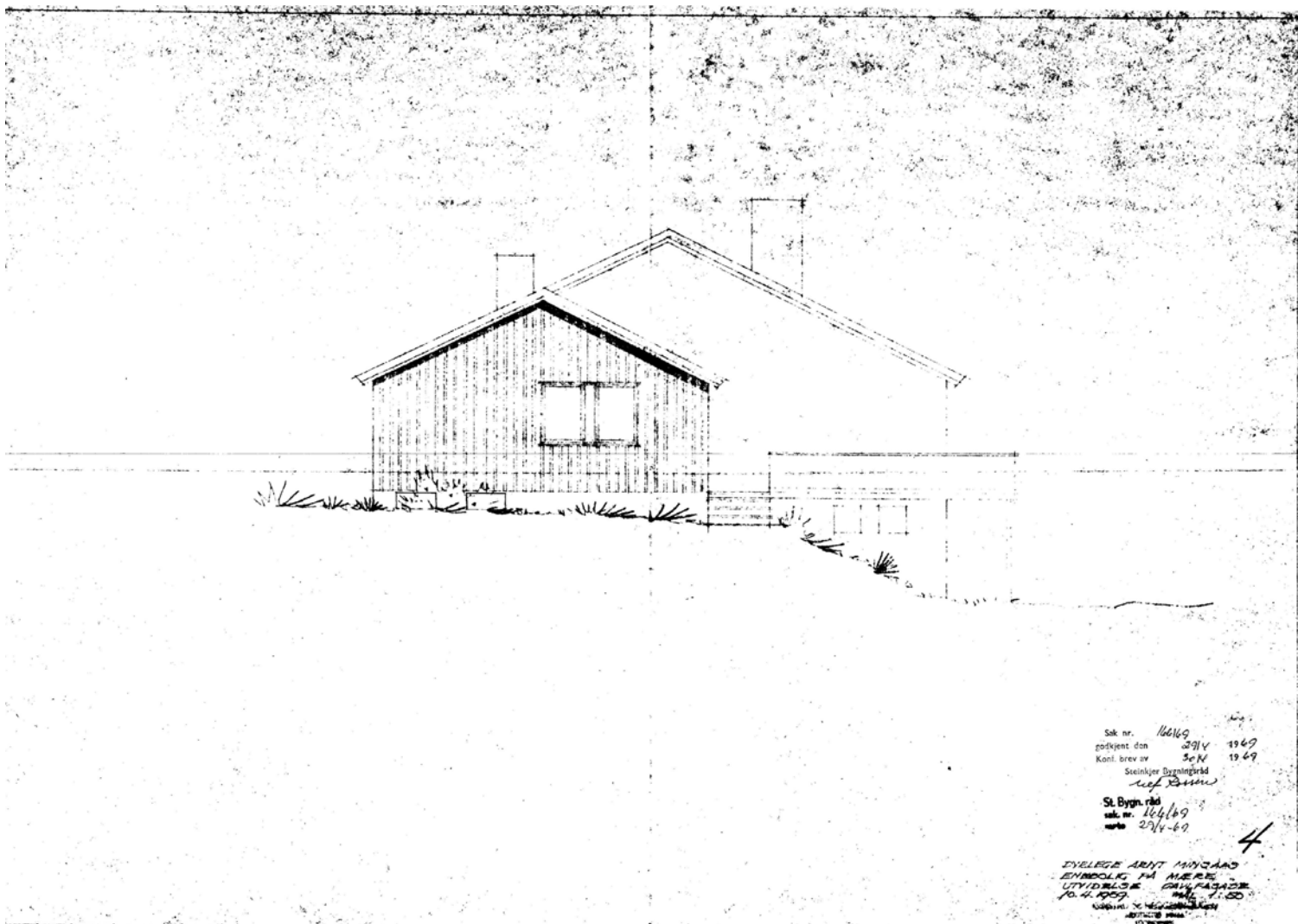


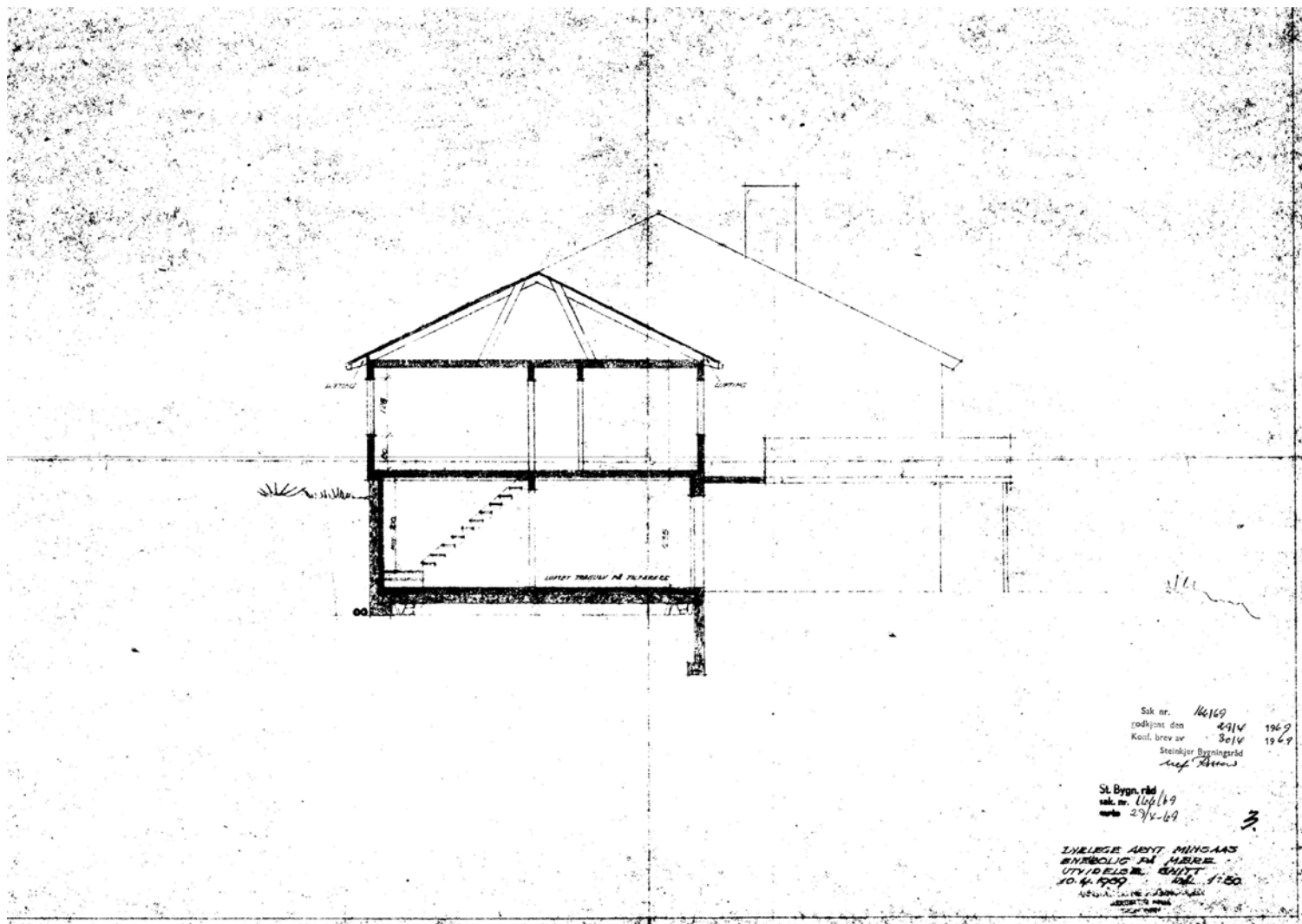
Ssk nr. 16669 1969
 godkjent den 20/11 1969
 Kontrollert av 9014 1969
 Steinhjørn Bygningsskild
 utt. P. R. R.

st. Bygn. nr. 16669
 sk. nr. 27/6-19

BYGGETE ARNT HINGELAND
 BYGGETE ARNT HINGELAND
 UTVIKLINGEN. FØRSTEN. 1.50
 10.4.1969
 ARNT ANDERSEN
 ARNT ANDERSEN







Sak nr. 146169
 godkjent den 29/11 1969
 Koll. brev av 30/11 1969
 Steinhjort Byggnadsråd
 ref. 146169

St. Byggnadsråd
 sak. nr. 146169
 ante 29/11-69

INVESTERINGSBYGGNAD
 BYGGNADSBYGGNAD
 UTVEKSLINGSBYGGNAD
 10. 11. 1969 1:50
 J. H. 1969

Dagboksnr. 101 dt. 17.1.1957
Indreøy wrenskrivrembete

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra riksvegene.

ERKLÆRING

Undertegnede **Arnt Minsås**

eier av eiendommen

Furubben Igg gnr. *29* bnr. *34 og 35* i **Spartu**

herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. *50* vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrennen må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

mar den *17. 1. 1957.*

Arnt Minsås.

Til vitterlighet:

T. R. Torvaldsen 



Vegsjefen i Nord-Trøndelagfylke.

Steinkjer, den 5. desember 1956.

3135/56. LB/HS.

Herr Arnt Minsaas

Mære

Etter Deres søknad av 25. november 1956 gir en herved tillatelse
til å legge en avkjørsel

gjennom ~~XXXXX~~ fra riksveg 50, ca 500 m syd for Mære st

ved Deres tomt der.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Sparbu

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

H. Skagseth. (S.)

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

den

Til vitterlighet

Sendes herr vegtilsynsmannen i Sparbu
for videre ekspedisjon til søkeren og retur hit i tingl. stand.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Rett avskrift:

H. Sollie.

H. Skagseth. (S.)



Dato: 30.01.2018
Saksnr/løpenr: 2016/5008-3381/2018
Klassering: L13

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) MÆRE BRU OG VEGKRYSS – ELEKTRIFISERING AV TRØNDERBANEN

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 15.11.2017

Forslagsstiller: Bane NOR
Utarbeidet av: Sweco Norge AS
Planforslagets dato: 08.05.2017
Nasjonal planid: 1702-2017002

Saksbehandling:

1.gang formannskapet		08.06.17
Offentlig ettersyn i perioden	21.06.17 -	16.08.17
2.gang formannskapet		02.11.17
Kommunestyret, vedtak		15.11.17

Revisjoner:

Høringsversjon	08.05.16
Oppdatert iht. vedtak i Kommunestyret 15.11.17	10.01.18

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på tre plankart merket Bane NOR, datert 28.04.2017, og med siste revisjonsdato 10.01.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, pkt. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Barnehage (BBH)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr 2)

- Kjøreveg (SKV)
- Gang- /sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trasé for jernbane (STJ)
- Leskur/plattformtak (SP)
- Kollektivholdeplass (SKH)

- Pendler-/innfartsparkering (SPI)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr 3)

- Naturområde – grønnstruktur (GN)
- Naturområde – park (GP)

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)

- Landbruksformål (LL)

Hensynssoner (§ 12-6)

- Fareområde høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

- Anlegg- og riggområde (MA/MR)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav

Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingen kan foregå i flere etapper/byggetrinn. Første byggetrinn vil omfatte etablering av bru over jernbane og E6, og samling av kryss/avkjørsler til T-kryss beliggende nordvest for Coop Extra iht. plantegning Mære Alternativ 1B og reguleringsplanforslaget – ETM-20-B-00035 (datert 28.04.2017). Byggetrinn 2 vil måtte skje ved realisering av midtrekkverk på E6 forbi Mære, og toplanskrysset utbygges i samsvar med reguleringsplankart.

Generelt

- Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele veglinja med tilhørende anlegg, deponiområder og berørte sideareal. Byggeplaner forelegges Bane NOR for godkjenning.
- Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av andre sommerhalvår etter ferdigstillelse av veganlegget, skal alle berørte områder istandsettes, revegeteres, tilsås og tilbakeføres til det regulerte arealformål.

Naturmangfold/miljø

- Før anleggsstart skal det utarbeides en Ytre-miljøplan (miljøoppfølgingsplan) etter krav gitt i Statens vegvesens håndbok R760 Styring av vegprosjekter. Tema som skal inngå er støy, vibrasjoner, forurensning av jord, vann og luft, landskap, naturmiljø inkl. vassdrag og vilt, dyrkamark, fremmedarter, energiforbruk, avrenning, materialvalg og avfallshåndtering.
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelags handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Nord- Trøndelag (rapport 8/2016) legges til grunn for detaljert prosjektering av veganlegget.

Geoteknikk

Alle arbeider innenfor planområdet skal utføres etter anbefalinger i Geoteknisk rapport Mære – ETM-20-A-00030 datert 28.02.2017 Det skal gjennomføres nye og detaljerte undersøkelser som grunnlag for detaljprosjekteringen.

Forurensset grunn

Før tiltak igangsettes må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

Vann- og avløp

Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om tiltak. Planen skal godkjennes av Steinkjer kommune.

Anleggstrafikk og trafiksikkerhet

- Der anleggs- og riggområde krysser avkjørsler og adkomstveger/driftsveger, skal anleggsdriften planlegges og utføres slik at den ikke hindrer bruken av disse.
- Ingen eksisterende adkomstveger til eiendommer kan stenges eller ødelegges før ny eller midlertidig adkomst til eiendommen er etablert og kan tas i bruk.

3.2 Krav til anleggsgjennomføring

- For all dyrket mark som blir midlertidig berørt til kjøring og anleggsarbeider, skal matjord tas av og brukes som topplag ved reetablering av dyrket mark.
- Utstyr og maskiner som skal benyttes på dyrkamark og som mistenkes å kunne være infisert med karanteneskadegjørere, skal behandles i henhold til Mattilsynets anbefalinger.
- Utstrekning av terrenginngrep og berørte sidearealer skal begrenses.
- Overskudd av matjord skal mellomlagres på egnede steder i planområdet.
- Det skal opprettholdes adkomst til dyrket mark som er i drift i anleggsfasen.
- Alle kantsoner langs vassdrag skal reetableres der disse ødelegges. Til dette skal vegetasjon som naturlig vokser vilt i området benyttes.

3.3 Konstruksjoner

Alle konstruksjoner bygges iht. Forprosjekter konstruksjoner Mære – ETM-20-A-00040 (datert 28.04.2017). Mindre endringer og justeringer av konstruksjonsmessige forhold kan tillates av vegeier.

3.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten i Nord-Trøndelag fylkeskommune skal kontaktes umiddelbart, jf. lov om kulturminner §8, annet ledd. De som utfører arbeidet skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

3.5 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (rundskriv T-1442/2016) legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

Støyskjermer skal oppføres som vist i plankartet. Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetikk og kvalitet. Støyskermene vist på plankartet skal ha følgende høyder:

- Støyskerm nord for Coop Extra langs E6: Kombinasjon av skjerm/voll med en høyde på maksimalt 3 m i forhold til ytre skulderkant.
- Støyskerm sør for Mærekrysset langs E6: Kombinasjon av skjerm/voll med en høyde på maksimalt 2,5 m i forhold til ytre skulderkant.
- Støyskerm langs fv. 258 ved eksisterende barnehage: Maksimalt 2 m høy skjerm fra ytre skulderkant langs fv. 258 og maksimalt 1,5 m høyt tett rekkverk ved gangfelt ved rundkjøring og langs lokal veg videre sørover.
- Støyskerm ved gnr/bnr 29/50: Maksimalt 2,5 m høy skjerm i forhold til nærliggende fortau.
- Støyskerm ved gnr/bnr 29/62 og 29/67: Skjerm på terrengfylling. Topp skjerm kotehøyde 29 m ved 29/67 og 28,5 m ved 29/62.

Støyskjermingstiltak bør tilfredsstille grenseverdi 55 dB (Lden) på uteplass og 35 dB (Leq24h) inne i oppholdsrom. Støytiltakene skal være praktisk gjennomførbare og skal kostnadsmessig stå i rimelig forhold til den støydempende effekten («ambisjonsnivåmetoden»). Dersom det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold (jf. T-1442/2016) skal dette dokumenteres.

Den konkrete utformingen og utførelsen av de lokale støytiltakene avklares i samråd med den enkelte grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig.

I anleggsfasen skal kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn for gjennomføringen.

3.6 Luftkvalitet

Grenseverdiene i retningslinje T1520/2012 (Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Områdene skal nyttes til boligformål.

4.2 Næringsbebyggelse

Området BN1 skal nyttes til varehandel. Maksimum utnytting for området er BRA = 70 % inklusiv personbilkparkeringsplass.

Området BN2 skal nyttes til næringsbebyggelse/kontor/forretninger med tilhørende anlegg. Maksimum utnytting for området er BRA = 70 % inklusiv personbilkparkeringsplass. Nybygg skal anlegges innenfor byggegrenser angitt på plankart. Området kan ikke bygges ut før vegsystemet er ferdig utbygd iht. plankartet.

4.3 Barnehage

Området skal nyttes som trafikk- og parkeringsareal til eksisterende barnehage.

4.4 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor dette arealet tillates etablering av ny pumpestasjon.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser

Arealene kan benyttes til ulike typer veger med nødvendige arealer for bruer, fyllinger, skjæringer, grøfter, støyskjermingstiltak (skjermer og voller) og annet sideareal, grøntanlegg, belyningsanlegg, anlegg for elektrisitetsforsyning, murer og stabiliserende tiltak, og annet som kan være en nødvendig del av et fullverdig veganlegg for alle typer trafikanter. Skråningsutslag på plankart er illustrerende og kan endres noe på byggeplannivå.

Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder og gangarealer tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming i størst mulig grad. Dette gjelder blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Nær gangveier skal bruk av planter og trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner søkes unngått.

5.2 Kjøreveg

Følgende kjøreveger skal anlegges som offentlige veger:

- o_SKV1 er ny E6, ny og eksisterende fylkesveg og ny kommunal veg, offentlig veg.
- o_SKV2 er fylkesveg, offentlig veg.

- o_SKV5 er offentlig veg og adkomst til innfartsparkeringsplass, miljøstasjon og VA-anlegg.

Følgende kjøreveger skal anlegges som private veger:

- SKV3 er privat adkomstveg fra lokalveg til de eiendommene som naturlig tilhører vegen.
- SKV4 er privat adkomstveg fra lokalveg til eiendom gnr/bnr. 29/12
- SKV6 er privat adkomstveg fra fylkesveg til eiendom gnr/bnr. 29/50
- f_SKV7 er privat adkomstveg fra fylkesveg til eiendommene gnr/bnr. 29/26 og 29/204
- SKV8 er privat landbruksveg til eiendommene gnr/bnr. 25/1 og 25/9
- f_SKV9 er privat adkomstveg fra lokalveg til de eiendommene som naturlig tilhører vegen.
- SKV10 er privat adkomstveg fra fylkesveg til eiendom gnr/bnr. 29/207
- SKV11 er privat adkomstveg fra lokalveg til eiendommene regulert til BN1 og BN2.
- SKV12 er privat adkomstveg og adkomst til de eiendommene som naturlig tilhører vegen.
- SKV13 er privat vareleveringsadkomst fra lokalveg til eiendom gnr/bnr. 29/209
- SKV14 er privat adkomstveg fra lokalveg til eiendom gnr/bnr. 25/5
- SKV15 er privat adkomstveg fra lokalveg til eiendom gnr/bnr. 29/27

5.3 Gang-/ sykkelveg

Alle gang-/ sykkelveger og fortau er offentlige. Bredden på offentlig gang-/sykkelveg og fortau skal være 3 meter inkludert skulder.

5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Innenfor området tillates etablering av ny miljøstasjon.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal

I områdene vist som annen veggrunn grøntareal skal det etableres skråninger for skjæringer og fyllinger for kjøreveg. På annen veggrunn kan det plasseres murer, vegskilt, lysmaster og andre innretninger for drift av veganleggene. Områdene kan midlertidig benyttes til anleggsområde før de tilsås og beplantes.

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

5.6 Pendler-/innfartsparkering

Parkeringsplassen skal være offentlig.

5.7 Kollektivholdeplass

Offentlig kollektivholdeplasser skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100.

5.8 Trasé for jernbane

Innenfor arealene avsatt til jernbaneformål kan det etableres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til banedriften, herunder blant annet spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, tekniske skap, tekniske bygg, servicebygg, heiser, ramper, plattformer og plattformadkomster, sikkerhetsgjerder, master, belysningsanlegg, fundamenter, kabelkanaler og kulverter. Det kan videre etableres skjæringer, fyllinger, støttmurer og skjermer i tilknytning til baneanlegg og kjøreatkomster.

5.9 Leskur/plattformtak (SP)

Innenfor arealet skal det etableres leskur. I tilknytning til busslommen ved E6 i nordgående retning, skal det i tillegg etableres 12 sykkelparkeringsplasser med tak.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur – naturområde

o_GN1 og o_GN2 er regulert til områder for grønnstruktur. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares for å gi best mulig skjerming. Det tillates imidlertid tynning og vedlikeholdsskjøtsel.

6.2 Grønnstruktur – park

o_GP er regulert til område for park. Området er offentlig. I forbindelse med utarbeidelsen av byggeplan for veganlegget skal området prosjekteres i forhold til beplantning og detaljert arealbruk. Det er ikke tillatt å benytte områdene til lagring, parkering eller annet som ikke er forenelig med formålet grønnstruktur. Området skal holdes åpent og tilgjengelig for allmennheten.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

7.1 Landbruksformål

Områdene gjelder eksisterende LNFR-areal i kommuneplanens arealdel. Områdene skal benyttes etter gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Faresone høyspenningsanlegg

Fareområder gjelder høyspenningsanlegg. Alle tiltak innenfor angitte fareområder skal godkjennes av linjeeieren.

§ 9 BESTEMMELSESMRÅDE

9.1 Generelt (MA og MR)

Alle anlegg- og riggområder er midlertidige. Områder kan benyttes til riggområde, lagerplass for materialer, anleggsveg og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende. Områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk; alternativt tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål.

I alle områder med eksisterende dyrket mark som blir berørt av anleggsdrift, skal det tilstrebes en istandsetting som gir samme kvalitet som før inngrepene.

All matjord og annen toppmasse skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til landbruksproduksjon nært opprinnelsessted. Mindre volumer matjord kan disponeres i veganleggene. All matjord og vegetasjonsdekke kan lagres i ranker med maksimal 2 meters høyde. Dyrka mark skal beskyttes mot at stein trenger ned i jordsmonnet og mot spredning av ugress og plantesykdommer.

Utstyr og maskiner som skal benyttes på dyrkamark og som mistenkes å kunne være infisert med karanteneskadegjørere, skal behandles i henhold til Mattilsynets anbefalinger.

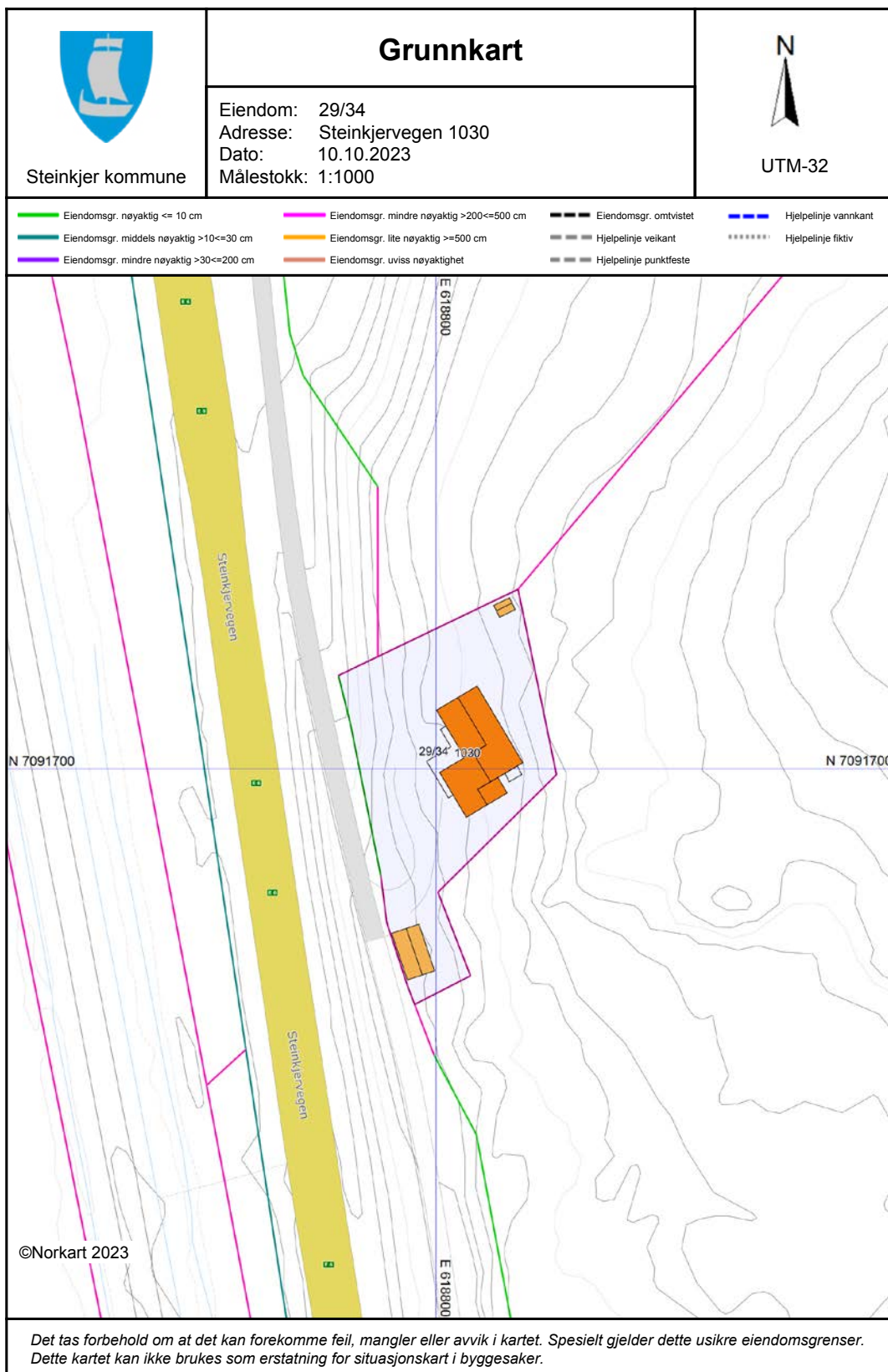
9.2 Midlertidig riggområde (MR)

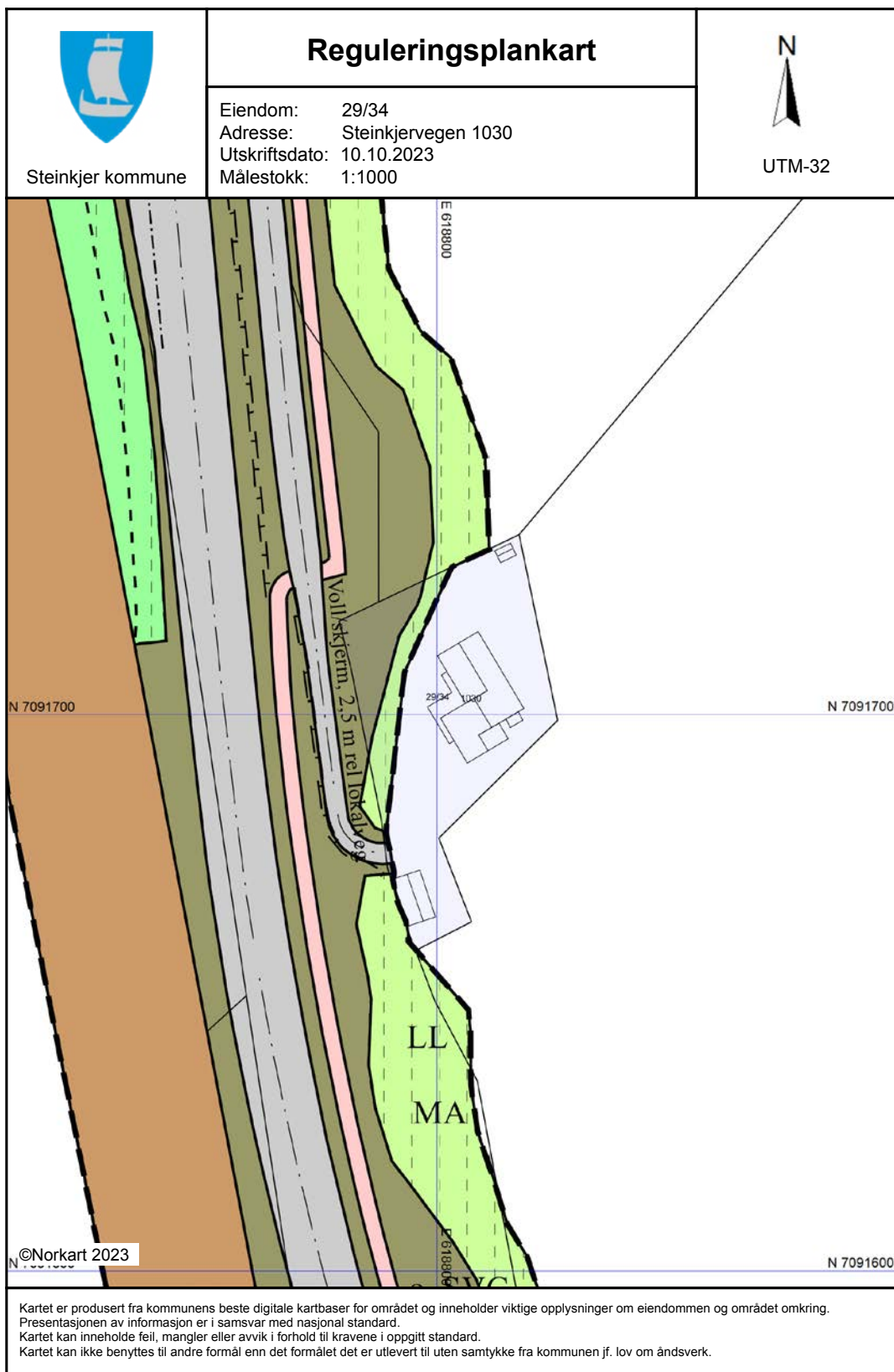
Areal markert med MR på plankartet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger (brakker) og anlegg, lagring m.m.

Riggområdene skal sikres på forsvarlig måte før de tas i bruk. Det skal etableres rutiner som sikrer trygg oppbevaring av forurensende stoffer og kjemikalier og hindrer avrenning av olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer i grunnen.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- 1. Geoteknisk rapport Mære – ETM-20-A-00030 (datert 28.02.2017)*
- 2. Forprosjekt konstruksjoner Mære – ETM-20-A-00040 (datert 28.04.2017)*
- 3. Plantegning Mære Alternativ 1B og reguleringsplanforslaget – ETM-20-B-00035 (datert 28.04.2017)*





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane
-  Naturområde
-  Landbruksformål
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert støyskjerm
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål

Nabolagsprofil

Steinkjervegen 1030

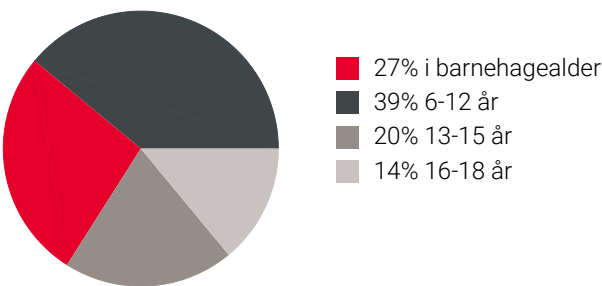
Offentlig transport

🚗 Mære	9 min 🚶
Linje 640, 680	0.7 km
🚊 Sparbu stasjon	26 min 🚶
Linje R70	1.9 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 9 min 🚗

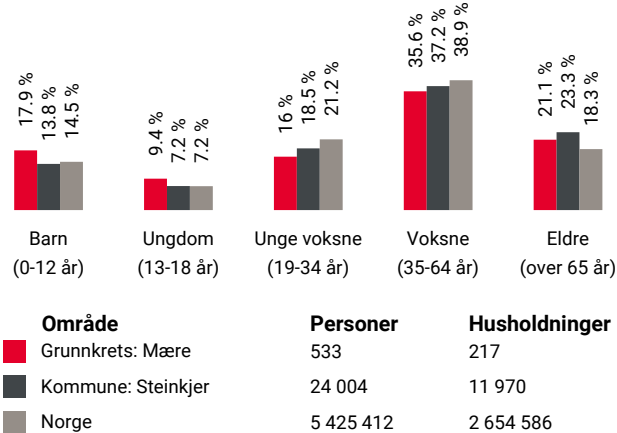
Skoler

Mære skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
208 elever, 12 klasser	1.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚗
498 elever, 38 klasser	12.4 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚗
311 elever, 18 klasser	14.4 km
Mære landbruksskole	3 min 🚗
165 elever	2.2 km
Steinkjer vgs	13 min 🚗
750 elever, 44 klasser	12.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

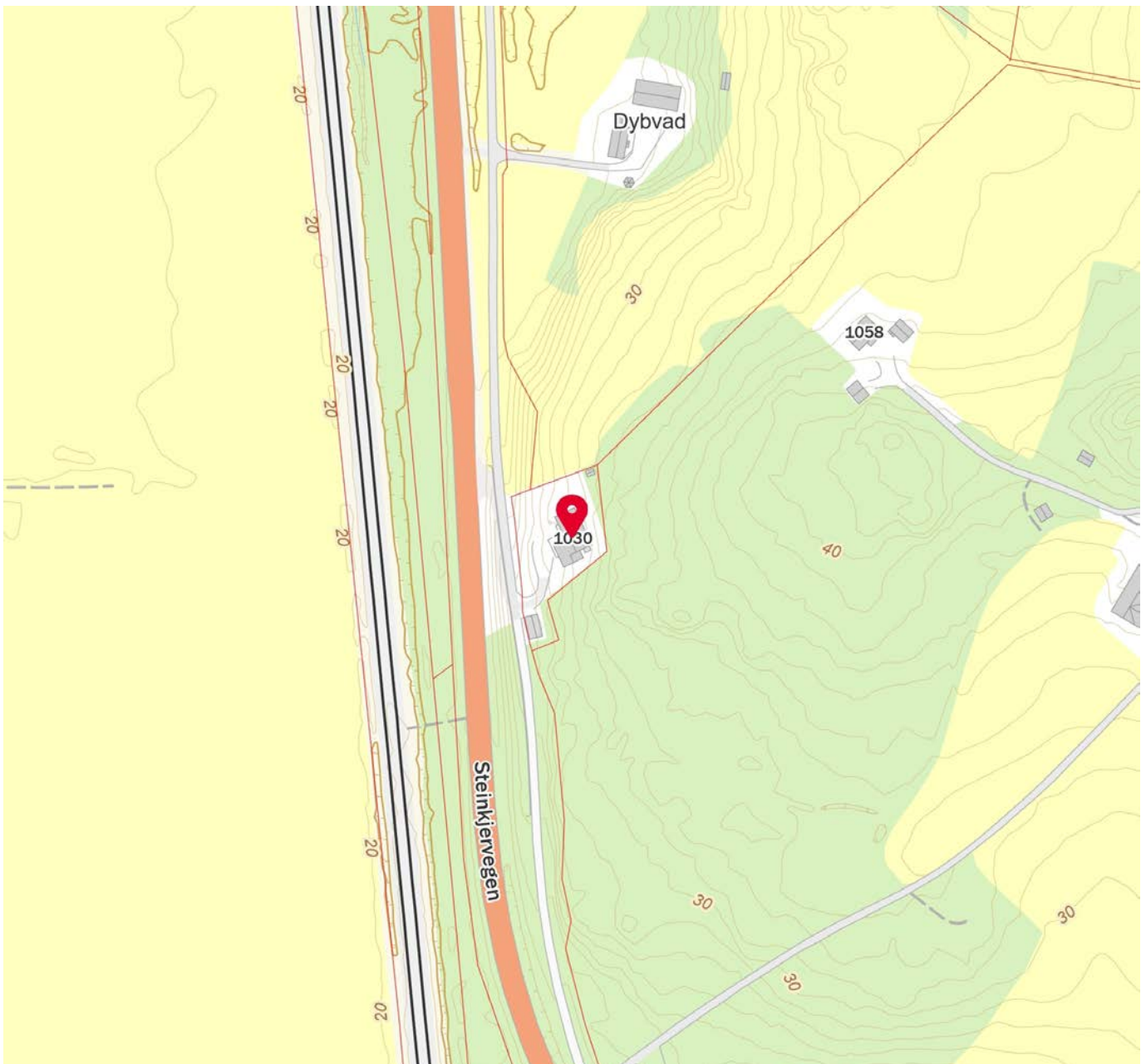
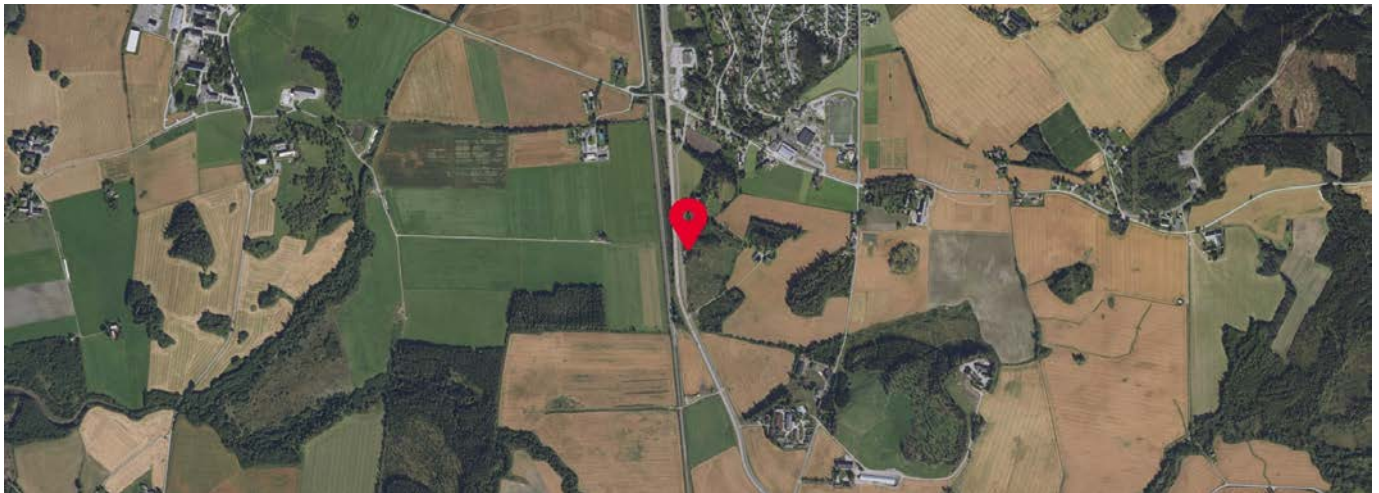
Mære barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
71 barn	1.2 km
Sandvollan barnehage (1-5 år)	8 min 🚗
46 barn	6.1 km
Kringla friluftsbarnhage (1-5 år)	8 min 🚗
42 barn	6.2 km

Dagligvare

Coop Extra Mære	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Coop Prix Sandvollan	8 min 🚗
PostNord	8.7 km

Sport

⚽ Mærehallen	13 min 🚶
Aktivitetshall	1 km
⚽ Mære stadion	16 min 🚶
Ballspill, fotball	1.2 km
🏊 Motus Treningssenter	9 min 🚗
🏊 3T-Steinkjer	10 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Steinkjervegen 1030
7710 SPARBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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