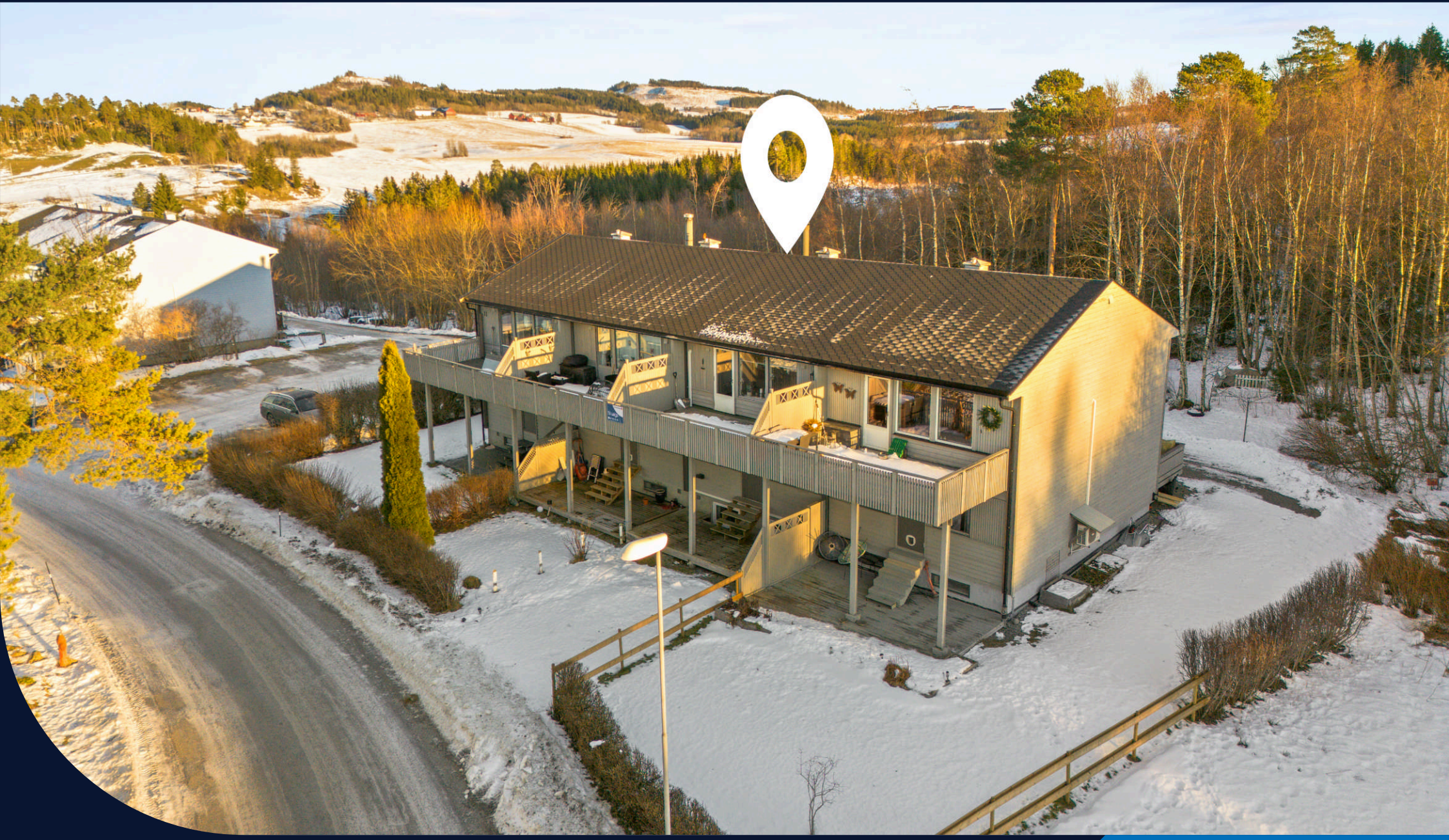


Velkommen til

Måssåbergvegen 11B, 7710 Sparbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Måssåbergvegen 11B
7710 Sparbu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 840,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1978
BRA/BRA-i	137 / 137 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Måssåbergvegen 11 B - et innbydende og velholdt rekkehus.
EiendomsMegler 1 v/ Kjetil Sandmo har gleden av å presentere et flott og innholdsrikt rekkehus med tre soverom, to stuer og en svært trivelig beliggenhet øverst i boligfeltet på Sparbu. Her bor du stille og rolig, med kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter.
Boligen fremstår som velholdt, med god standard og en praktisk planløsning som passer like godt for barnefamilier som for par eller enslige som ønsker god plass.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kjetil Sandmo
Eiendomsmegler

+47 482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Måssåbergvegen 11B, 7710 Sparbu

Registerbetegnelse
Gnr. 30, Bnr. 139, Steinkjer kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 019 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 48 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 49 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 704,-
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 4 642,-

Andre faste kostnader
Feiegebyr: kr 750,-
Festeavgift per år kr 1 400,- (Beløpet er ikke bekreftet av bortfester, men tilsvarer beløp som naboeiendom betaler).

Areal
BRA - i: 137 m²
BRA totalt: 137 m²
TBA: 50 m²

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

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) 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 være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering utvendig på felles biloppstillingsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 120 m² på festet tomt.
Grunneier er Liv Toril og Trond Berg
Festetiden er oppgitt til 99 år med løpetid fra 1978.
Kopi av festekontrakten ligger som vedlegg.
Vi har ikke mottatt svar på våre henvendelser til grunneier for festeopplysninger knyttet til tomten. Nåværende eier har ikke betalt festeavgift siden 2024 og har ikke hatt kontakt med grunneier vedrørende dette. Selger opplyser at en nabo har betalt ca 1400,- i årlig festeavgift. Det kan derfor antas at festeavgiften også her ligger i det sjiktet.

Kjøper overtar ev. ansvar og risiko tilknyttet dette.
Festekontrakt opprettet: 02-01-1978
Festekontrakt utløper: 02-01-2077

Grunneier
Liv Toril Berg og Trond Berg

Byggeår
1978 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Gang/trapp, kjellerstue, vaskekjeller, 2 boder.
1. etasje: Vindfang, gang/trapp, toalett, 3 soverom og bad.
2. etasje: Stue m/trapp og kjøkken.

Standard
Kjeller
Gang/trapp: Laminat på gulv, panel og pusset overflate på vegger. Panel i himling.
Kjellerstue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Varmepumpe
Vaskekjeller: Malt betonggulv, malt panel og malt mur på vegger. Malt panel i himling.
Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, stoppekran, vannmåler og wc.
Bod 1: Støpt gulv, panel og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.
Bod 2: Støpt gulv, panel og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

1. etasje
Vindfang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.
Gang/trapp: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.
Toalett: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med servant, wc og naturlig avtrekk.
Soverom 1: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og utgang til terrasse.
Soverom 3: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.
Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap og naturlig avtrekk.

2. etasje
Stue m/trapp: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling.
Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Beliggenhet
Beliggende i Hamrumsåsen, ca 12 km sør for Steinkjer sentrum. Flott utsikt mot Borgenfjorden, Sandvollan og Sparbu/Mære.
Svært gode solforhold med kveldssol.

Adkomst
Fra Steinkjer, ta av til venstre fra E6 på Sparbu, opp mot Betania. Ta så første veg til høyre, så til venstre når du kommer til fotballbanen og følg veien til toppen. Rekkehuset ligger som nr 3 i rekke 2.

Det vil bli skiltet ekstra i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Etasjeskillene er trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Byggemåte iht. takstmann/tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for rekkehusleilighet datert 07.02.1979.

Oppvarming
Oppvarming fra vedfyring, elektrisitet og varmepumpe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energikarakter D, oppvarmingskarakter GUL. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen følger bestemmelser for Kommuneplanens arealdel (2024-2037). Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 494 210,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 976 841,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Iver Berg Grønbeck

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2720
Dato: 17.04.1980
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
Dette gjelder bl.a. endringer i kjelleren:
Rom beskrevet som "Hobbyrom" og "Brensel" på byggegodkjente tegninger brukes i dag som kjellerstue . Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. oppdragsansvarlig. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent jfr kommentar fra takstmann i tilstandsrapport

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4 481,-
Fotograf kr. 3 500,-
Tilstandsrapport kr. 18 320,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takst-Forum Trøndelag AS
- ELW media

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-01-2026 av Espen Wæren i Takst-Forum Trøndelag AS.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det bemerkes at det er vanskelig å tyde byggemeldte tegninger.
- Byggemeldte hobbyrom/brensel er i dag en kjellerstue, det er satt inn nye vindu i kjellerstuen. Rekkehuset fremstår ellers som fra tegninger i kommunale arkiv.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen
som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Vaskekjeller: Generell

TG2:
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Dører
- Rom under terreng
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Toalettrom: Overflater og konstruksjon
- Bad: Overflater vegger og himling
- Bad: Overflater gulv
- Bad: Sluk, membran og tettesjikt
- Bad: Sanitærutstyr og innredning
- Bad: Ventilasjon
- Kjøkken: Avtrekk

TG ikke undersøkt:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Terrengforhold
Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Oppgraderinger ihht. tilstandsrapport:
2025: Ny taktekking, renner og nedløp
2023: Varmtvannstank
2021: Installert varmepumpe
Ca 2020: Ny vedovn
Ca 2017: Renovert bad

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
Selgers egenerklæring datert 13.01.2026
Tilstandsrapport datert 22.01.2026
Tegninger
Kart
Kommunale opplysninger
Festekontrakt
Ferdigattest datert 07.02.1979
Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Kjetil Sandmo
Eiendomsmegler
Telefon: 482 72 235
Epost: kjetil.sandmo@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Steinkjer
Besøksadresse: Strandvegen 25, 7713 Steinkjer
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


























family


Maja
you are
so loved


Once
Luna




SAMSUNG
vaskepulver



Hobby/brensel omgjort til kjellerstue. Det foreligger ingen søknad om bruksendring & kjøper overtar risiko for dette.






Til salgs



bankID SIGNERT 13.01.2026
Grønbeck Iver Berg

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Iver Berg Grønbeck

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Måssåbergvegen 11B
7710 Sparbu

5006-30/139/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsinnredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Lilleberg mur og bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av takshingel, takrenne og takstige

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Steinar Aurstad
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Brødrene dahl
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannstank, sett inn vannmåler, og nye rør til varmtvannstank

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

Utbygging av sparbu stasjon

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Måssåbergvegen 11B , 7710 SPARBU

STEINKJER kommune

gnr. 30, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14248-1223 **Referansenummer:** ET1095

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Espen Wæren
Uavhengig Takstingeniør
espen.waeren@tft.no
922 51 556

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Måssåbergvegen 11B , 7710 SPARBU
Gnr 30 - Bnr 139
5006 STEINKJER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.

Tekkingen var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgraden er basert på kjent tekkemateriale og alder.
Renner og nedløp i metall.

Kontroll av renner og nedløp ble veldig begrenset på befaringsdagen, dette grunnet mye snø. Eventuelle snøfangere, takstige samt feieplattform var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det opplyses å være montert ny takstige i 2025.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1975 og 1976.
Det er PVC-vinduer med 2-lags glass datert 2021 i kjellerstuen.
Bygningen har malt balkongdør i tre, døren er med 2-lags glass.
Det er en tredør fra byggeår ut fra soverom i 1.etasje.
Ytterdøren er en malt tredør med 2-lags glass datert 2016.

Det er terrasse mot vest med utgang fra stuen i 2.etasje.
Det er terrasse mot vest med utgang fra soverom i 1.etasje.
Det er terrasse foran inngangspartiet mot øst.
Trekonstruksjonene opplyses å være fra ca 2016.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og panelplater. Innvendige tak har trepanel og malte overflater.
Etasjeskillene er trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipe. Det er en Jøtul 602 på stuen i 2.etasje, ovnen opplyses å være fra ca 2020.
Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har ikke målinger under 7,8%.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Vaskekjeller fra byggeår med malte betonggulv og pusset mur kombinert med panel på vegger.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, stoppekran, vannmåler og wc.
Det er naturlig ventilering uten tilluft.

Ved enkel nivellering registreres det 45 mm fall mot plastsluken.

Rommet er ikke oppført som et våtrom, det er ikke etablert membran i våtsoner.

Hulltaking er ikke foretatt da det er mulig å måle fukt i treverk i veggene.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har ikke målinger under 7,8%.

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

Badet ble renovert i ca 2017 av tidligere eier.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har ikke målinger under 7,8%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til stekeovn og det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminatgulv og malt panel på vegger. Det er servant, panelovn og wc.
Rommet har naturlig avtrekk med begrenset tilluftsspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det ble lagt opp nye vannrør til varmtvannsberederen i 2023.
Det er avløpsrør av plast.
Rekkehuset har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe, det er to innedeler.
Varmtvannstanken er på 194 liter.
Det ble i 2022 lagt opp ny kurs til varmepumpe og renovert sikringsskap. Det ble lagt opp ny sikring til varmtvannsberederen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2015.

Kontrollen ble veldig begrenset da det er terrasser på begge sider av bygget.
Bygningen har betonggrunnmur. Murene er kledd med pussede treullplater på innsiden.
Terrenget rundt boligen er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet terrasser og snødekke.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er kobber, det er synlig kobberrør ved vanninntaket i vaskekjelleren. Det er

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Måssåbergvegen 11B , 7710 SPARBU
Gnr 30 - Bnr 139
5006 STEINKJER

Beskrivelse av eiendommen

offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

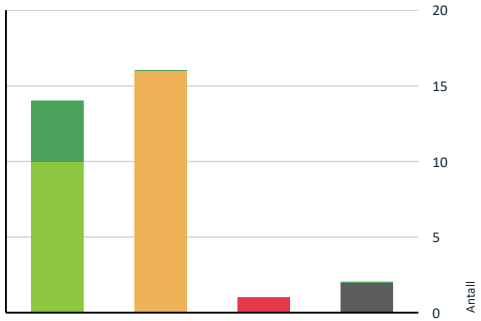
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det bemerkes at det er vanskelig å tyde byggemeldte tegninger.

Byggemeldte hobbyrom/brensel er i dag en kjellerstue, det er satt inn nye vindu i kjellerstuen.
Rekkehuset fremstår ellers som fra tegninger i kommunale arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

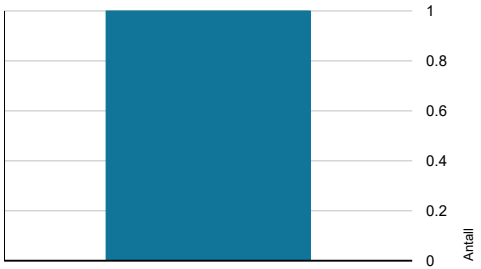
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Måssåbergvegen 11B , 7710 SPARBU
Gnr 30 - Bnr 139
5006 STEINKJER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.

Tekkingen var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgraden er basert på kjent tekkemateriale og alder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

Kontroll av renner og nedløp ble veldig begrenset på befaringsdagen, dette grunnet mye snø. Eventuelle snøfangere, takstige samt feieplattform var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det opplyses å være montert ny takstige i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen må jevnlig overflatebehandles.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er luke i himling på kjøkken.

Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse gjort fra området rundt luken da det ikke er gulv eller gangbane på kaldloftet.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er misfarginger på undersiden av undertaket, men ingen tegn til lekkasjer.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Måssåbergvegen 11B , 7710 SPARBU
Gnr 30 - Bnr 139
5006 STEINKJER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn av kaldloftet.







Det er luke i himling på kjøkkenet.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1975 og 1976.
Det er PVC-vinduer med 2-lags glass datert 2021 i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene bør skrapes og overflatebehandles.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre, døren er med 2-lags glass.
Det er en tredør fra byggeår ut fra soverom i 1.etasje.
Ytterdøren er en malt tredør med 2-lags glass datert 2016.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er svelling og oppsprekking på dørblad i 2.etasje.
Det er treg lås/klinke på dør ut fra soverommet.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er terrasse mot vest med utgang fra stuen i 2.etasje.
Det er terrasse mot vest med utgang fra soverom i 1.etasje.
Det er terrasse foran inngangspartiet mot øst.

Trekonstruksjonene opplyses å være fra ca 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og panelplater. Innvendige tak har trepanel og malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Det er en Jøtul 602 på stuen i 2.etasje, ovnen opplyses å være fra ca 2020.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstuen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har ikke målinger under 7,8%.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres bruk av plast i veggen. Dette er feil oppbyggingsmetode og kan føre til magasinering av fukt i veggen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Måssåbergvegen 11B , 7710 SPARBU
Gnr 30 - Bnr 139
5006 STEINKJER

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

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

Vaskekjeller fra byggeår med malte betonggulv og pusset mur kombinert med panel på vegger.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, stoppekran, vannmåler og wc.
Det er naturlig ventilering uten tilluft.

Ved enkel nivellering registreres det 45 mm fall mot plastsluken.

Rommet er ikke oppført som et våtrom, det er ikke etablert membran i våtsoner.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er mulig å måle fukt i treverk i veggene.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har ikke målinger under 7,8%.



1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

Badet ble renovert i ca 2017 av tidligere eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlige skader i nedre del av våtromsplater bak dusjkabinettet. Kontrollen ble begrenset da det er vanskelig å dra frem dusjkabinettet.

Det mangler tetting rundt gjennomføringer bak servantskapet.

Det er hull i vegger etter tidligere montert utstyr.

Det er synlig bruk av plast bak våtromsplatene, dette er avvik fra leggeanvisningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Det anbefales ytterligere kontroll av våtromsplatene bak dusjkabinettet.



Det er ikke tettet rundt gjennomfringer.



Det er synlige avvik på våtromsplater bak dusjkabinettet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Måssåbergvegen 11B , 7710 SPARBU
Gnr 30 - Bnr 139
5006 STEINKJER

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er trege dusjdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjdørene må justeres og smøres.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

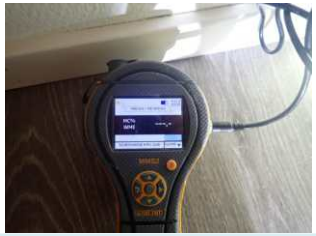
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har ikke målinger under 7,8%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til stekeovn og det er opplegg for oppvaskmaskin.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler lys på i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv og malt panel på vegger. Det er servant, panelovn og wc.
Rommet har naturlig avtrekk med begrenset tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det ble lagt opp nye vannrør til varmtvannsberederen i 2023.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Måssåbergvegen 11B , 7710 SPARBU
Gnr 30 - Bnr 139
5006 STEINKJER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Rekkehuset har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, det er to innedeler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Det ble i 2022 lagt opp ny kurs til varmepumpe og renovert sikringsskap. Det ble lagt opp ny sikring til varmtvannsberederen.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er Qr-kode i skapet. Det er samsvarserklæring datert 22.06.2022.
   Det er ellers ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Måssåbergvegen 11B , 7710 SPARBU
Gnr 30 - Bnr 139
5006 STEINKJER

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2015.

Kontrollen ble veldig begrenset da det er terrasser på begge sider av bygget.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Murene er kledd med pussede treullplater på innsiden.

TG IU Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet terrasser og snødekke.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er kobber, det er synlig kobberrør ved vanninntaket i vaskekjelleren. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

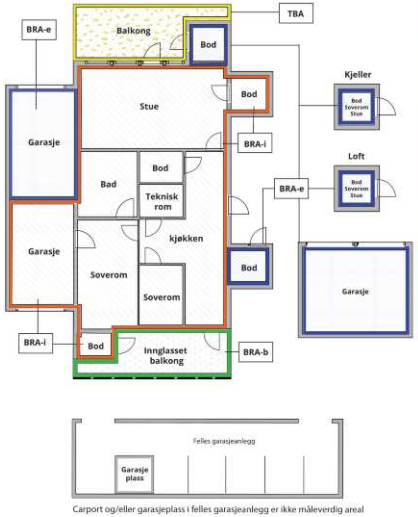
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	44			44	
1.etasje	46			46	32
2.etasje	47			47	18
SUM	**137**				**50**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapp, vaskekjeller, kjellerstue, bod, bod 2		
1.etasje	Vindfang, gang/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
2.etasje	Stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det bemerkes at det er vanskelig å tyde byggemeldte tegninger.

Byggemeldte hobbyrom/brensel er i dag en kjellerstue, det er satt inn nye vindu i kjellerstuen.
Rekkehuset fremstår ellers som fra tegninger i kommunale arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det ble skiftet takshingel, takrenne og takstige i 2025.
Det ble byttet varmtvannstank, satt inn vannmåler og montert nye rør til varmtvannstanken i 2023.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	122	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Espen Wæren	Takstingeniør
	Iver Berg Grønbeck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	30	139		0	120 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Måssåbergvegen 11B

Hjemmelshaver
Grønbeck Iver Berg, Berg Liv Toril, Berg Trond

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.01.2026		Innhentet		Nei
Areal og standard	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

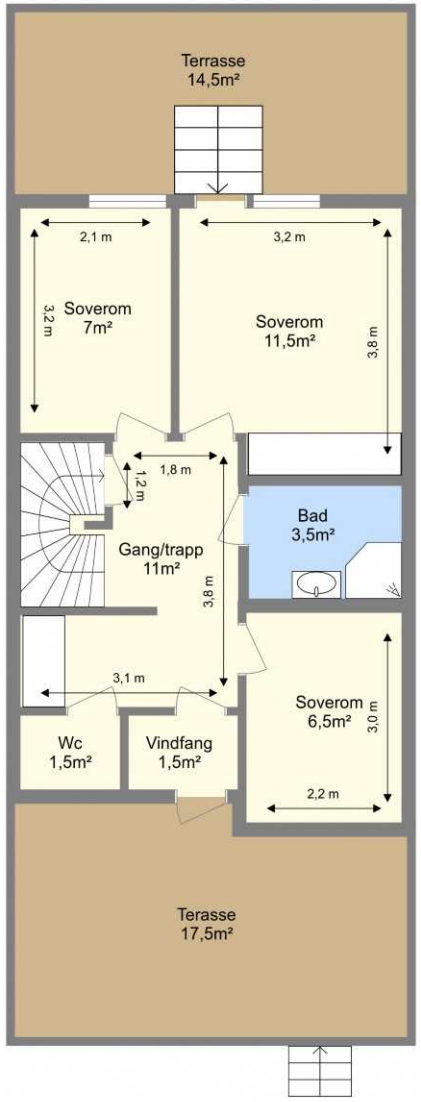
Personvern

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

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Måssåbergvegen 11B

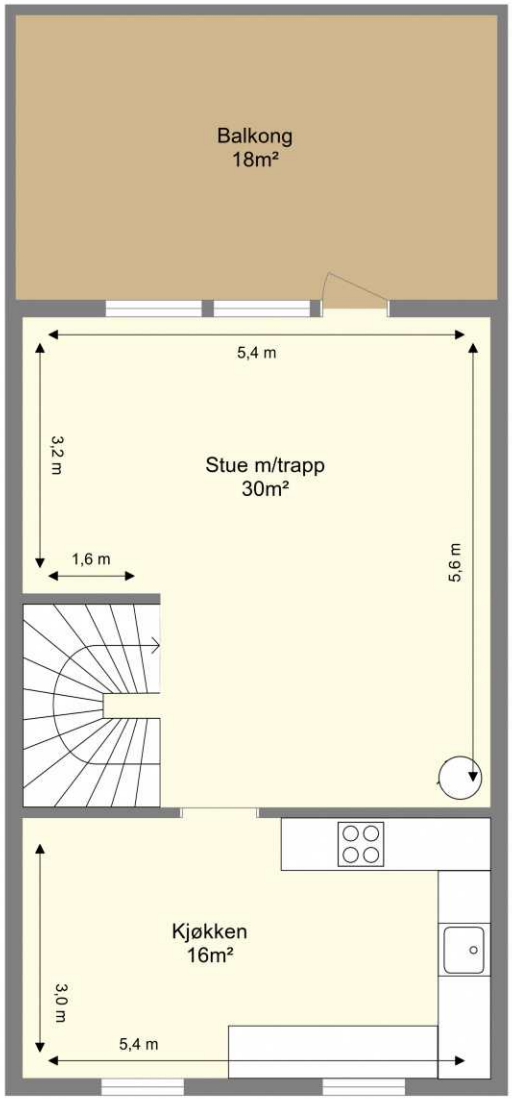
1.etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Måssåbergvegen 11B

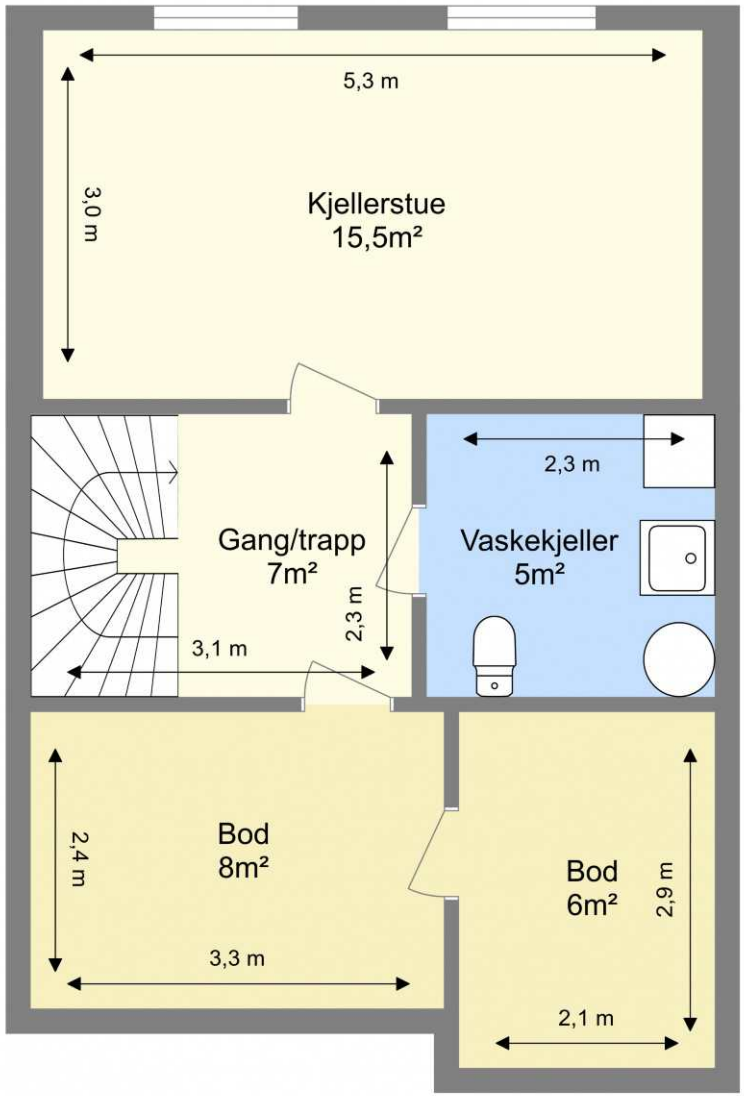
2.etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Måssåbergvegen 11B

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88 **Saksbehandler:** Marian Brekke Rennan **Dato:** 13.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8928070
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 30
Bruksnr: 139

Adresse: Måssåbergvegen 11B, 7710 Sparbu

Skorstein 1 og ildsted
Siste feiing: 21.06.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse
Eier har ikke tilrettelagt for feiing 24.06.25
Siste tilsyn: 05.06.18 Neste tilsyn: 2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 602 på stua i 2.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 750.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Steinkjer kommune
Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer
Telefon: 74 16 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måssåbergvegen 11B, 7710 SPARBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23010808	87	22.12.2024	Årsavlesning - målt	65

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

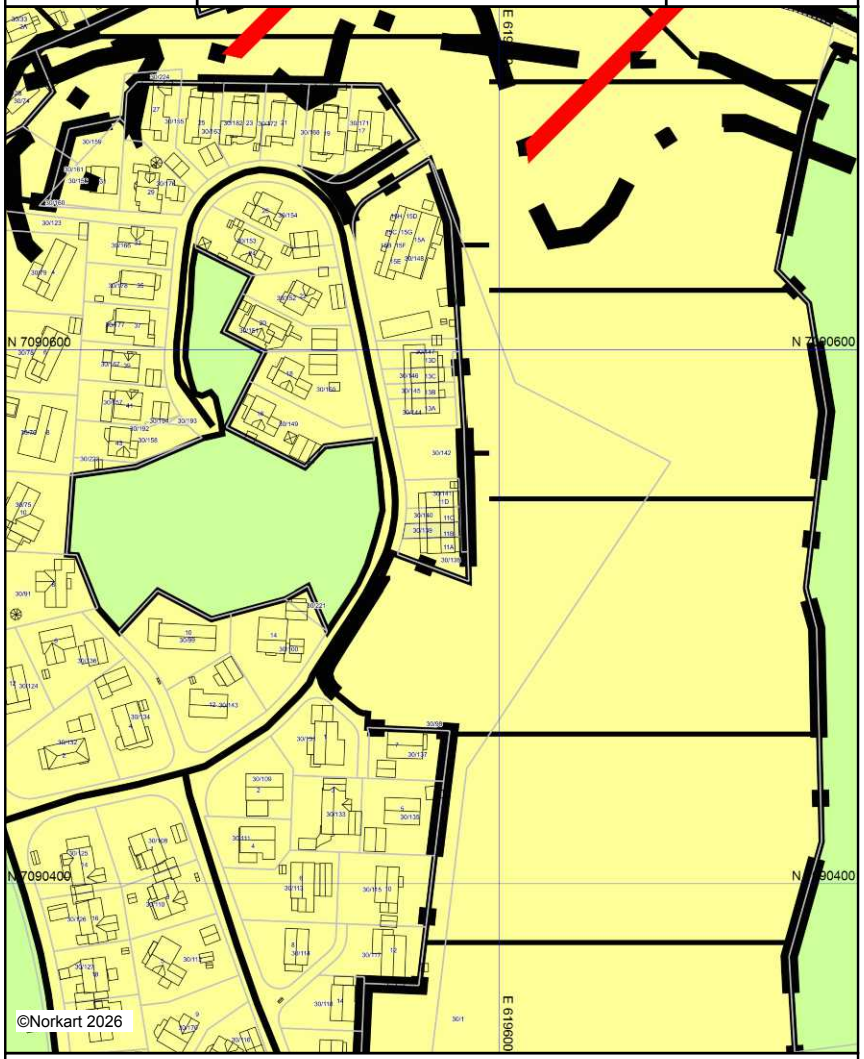
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/139
Adresse: Måssåbergvegen 11B
Utskriftsdato: 12.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging for regulering etter PBL - eksiste
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Jernbane - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

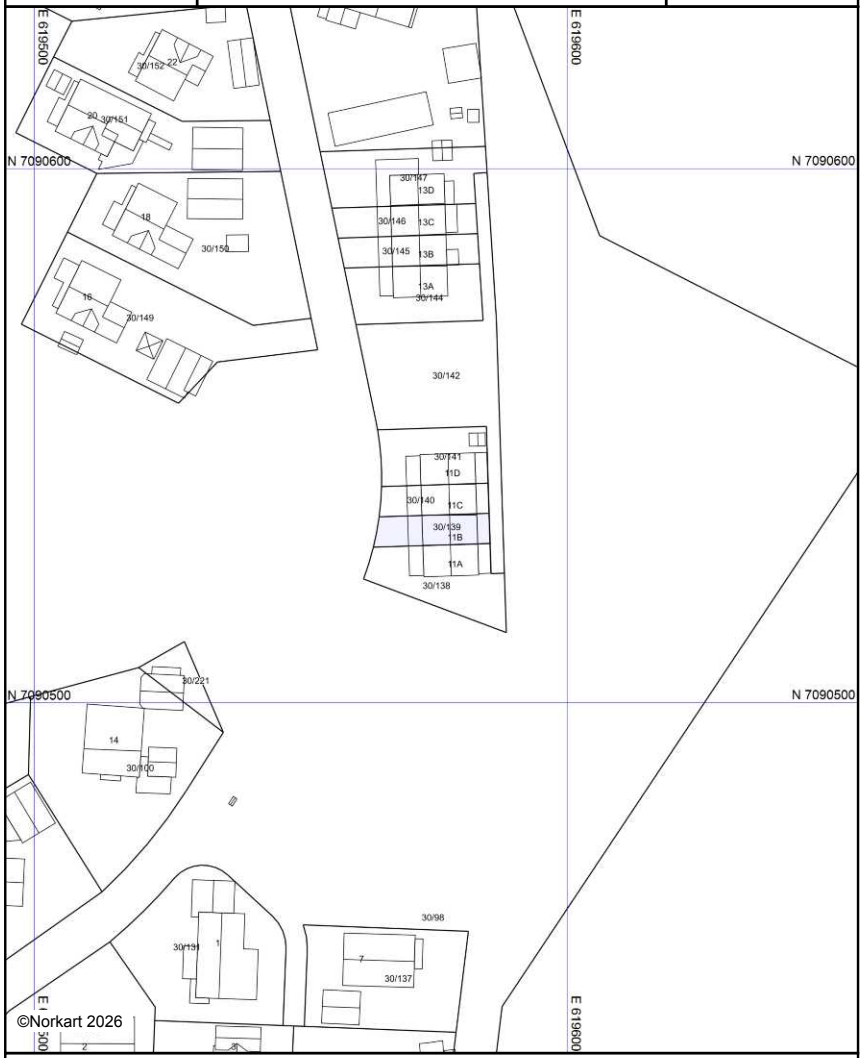
Steinkjer kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/139
Adresse: Måssåbergvegen 11B
Utskriftsdato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Eiendomskart for eiendom 5006 - 30/139//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

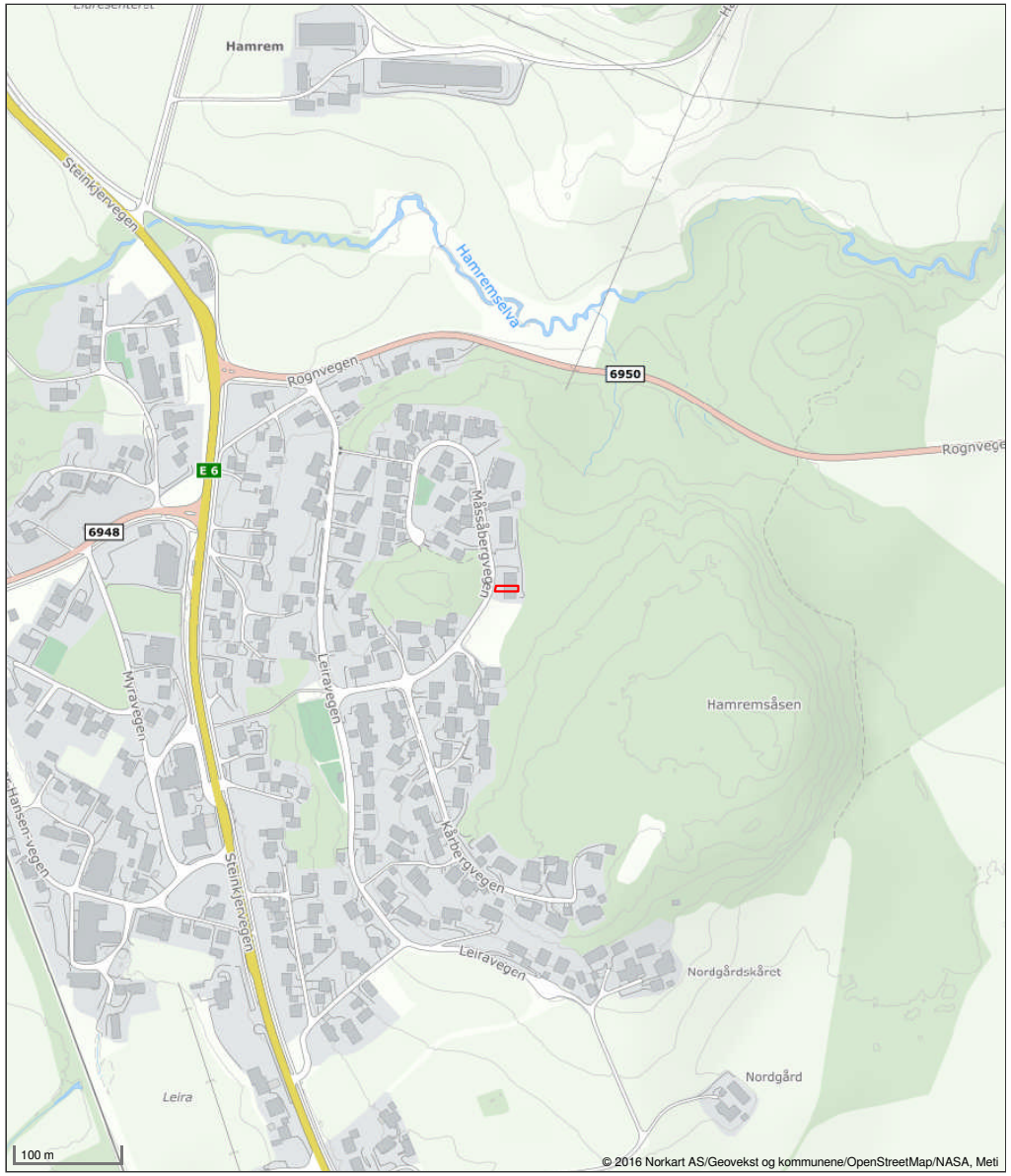
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	120,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7090530,78	**Øst**	619566,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7090535,45	619585,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,66	
2	7090529,81	619585,59	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,64	
3	7090529,11	619563,67	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	21,93	
4	7090534,8	619564,75	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,79	57,42

Utskriftsdato: 12.01.2026

Oversiktskart for eiendom 5006 - 30/139//



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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måssåbergvegen 11B, 7710 SPARBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 120 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MÅSSÅBERGVEGEN 11B	Beregnet areal	120
Etablert dato	16.03.1977	Historisk oppgitt areal	120,1
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	30/139
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	30/139
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.03.1977			30/98 (-120,1), 30/139 (120,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7090530.78	619566.97	0	Ja	120	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRØNBECK IVER BERG F040102*****	Fester (F) 1/1	Måssåbergvegen 11B 7710 SPARBU	Bosatt (B)
BERG TROND F090352*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HAMREMSBAKKEN 17 7710 SPARBU	Bosatt (B)
BERG LIV TORIL F210655*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HAMREMSBAKKEN 17 7710 SPARBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Måssåbergvegen 11 B **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150403 Mære
Grunnkrets	106 Sparbu	Tettsted	7001 Sparbu
Valgkrets	2 Mære		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	185041115		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 185041115: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	90
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	90
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Måssåbergvegen 11B	H0101	30/139	90	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0

652/79.
JTE/ws.

Leif Pettersen.
Måssåbergvegen 11 B,
7710 Sparbu.

ANG. REKKEHUSLEILIGHET PÅ MÅSSÅBERGVEGEN 11 B, SPARBU. FERDIGBEFARING.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 29.8.77 og 6.2.79.

Under befaringen har en notert seg følgende merknader:

1. Det skal være stiger til mørkeloft i alle leiligheter.
   En vil ikke anbefale lesstige da det ikke er oppbevaringsplass andre steder enn i kjeller.
2. Det må monteres en list på øvre trinn på kjellertrappen for å bevare belegg.

Leiligheten er oppført slik godkjente tegninger viser.

Steinkjer, den 7. februar 1979.

Bjarne Skogseth
bygn.insp.

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart: Block Watne Hus A/S, 7090 Støren.
Block Watne Hus A/S, Kongensgt. 23, 7700 Steinkjer.

5170/76.
Tr.

Block Watne Hus A/S,
7020 Steren.

Rekkehus med 4 leiligheter på Mässåbergvegen 11.

Deres byggemelding datert 1. juli 76 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 17. august 1976 (sak 638/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byggeinnsynen for byggestart.
2. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken ventileres over tak.
3. Balkonger må utføres i trykkimpregnerte materialer.

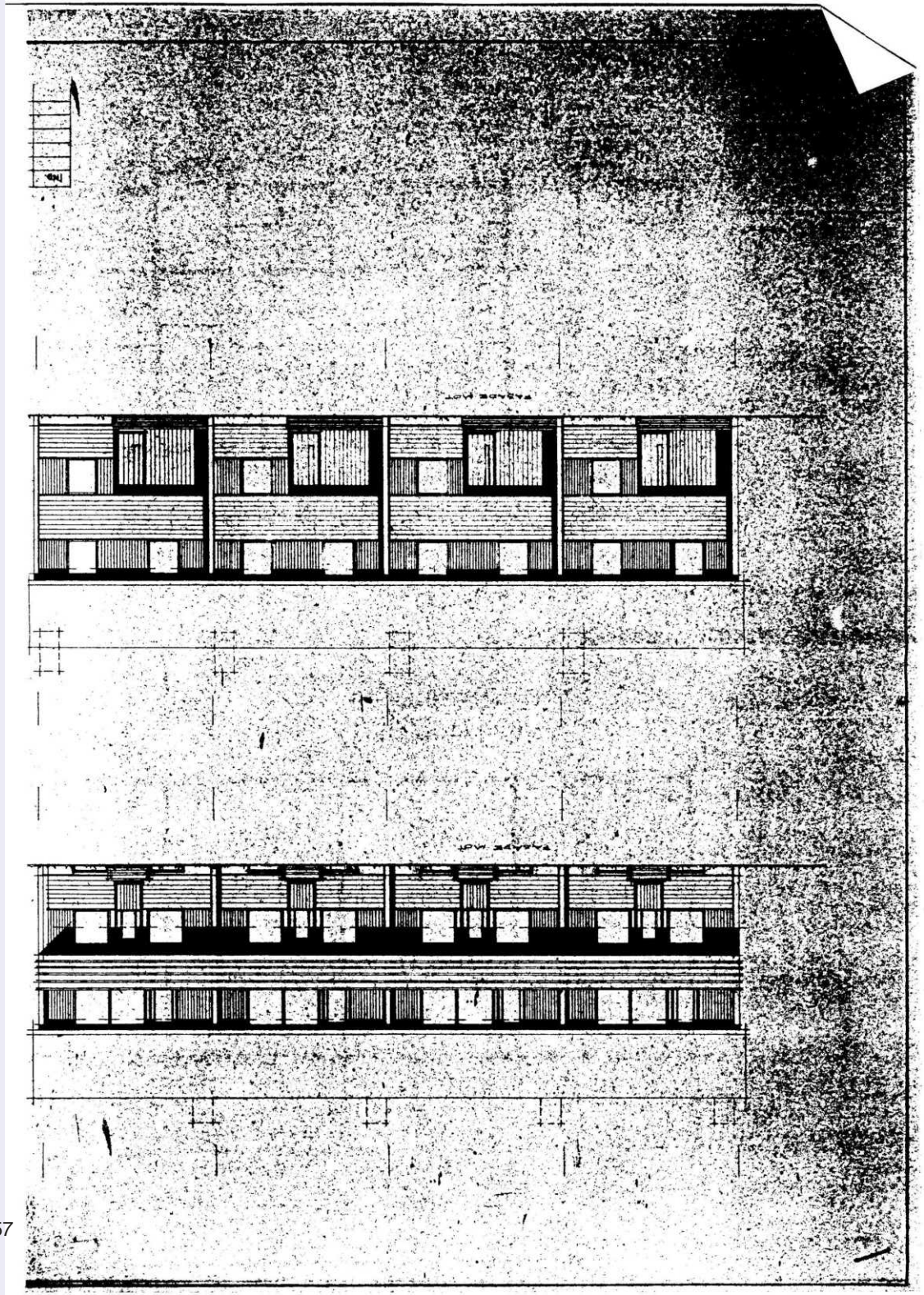
Merknad:
Bygningsrådet ser det som en fordel at det ble murt pipe i leilighetene, t.eks. som vist med rødt på plan. "

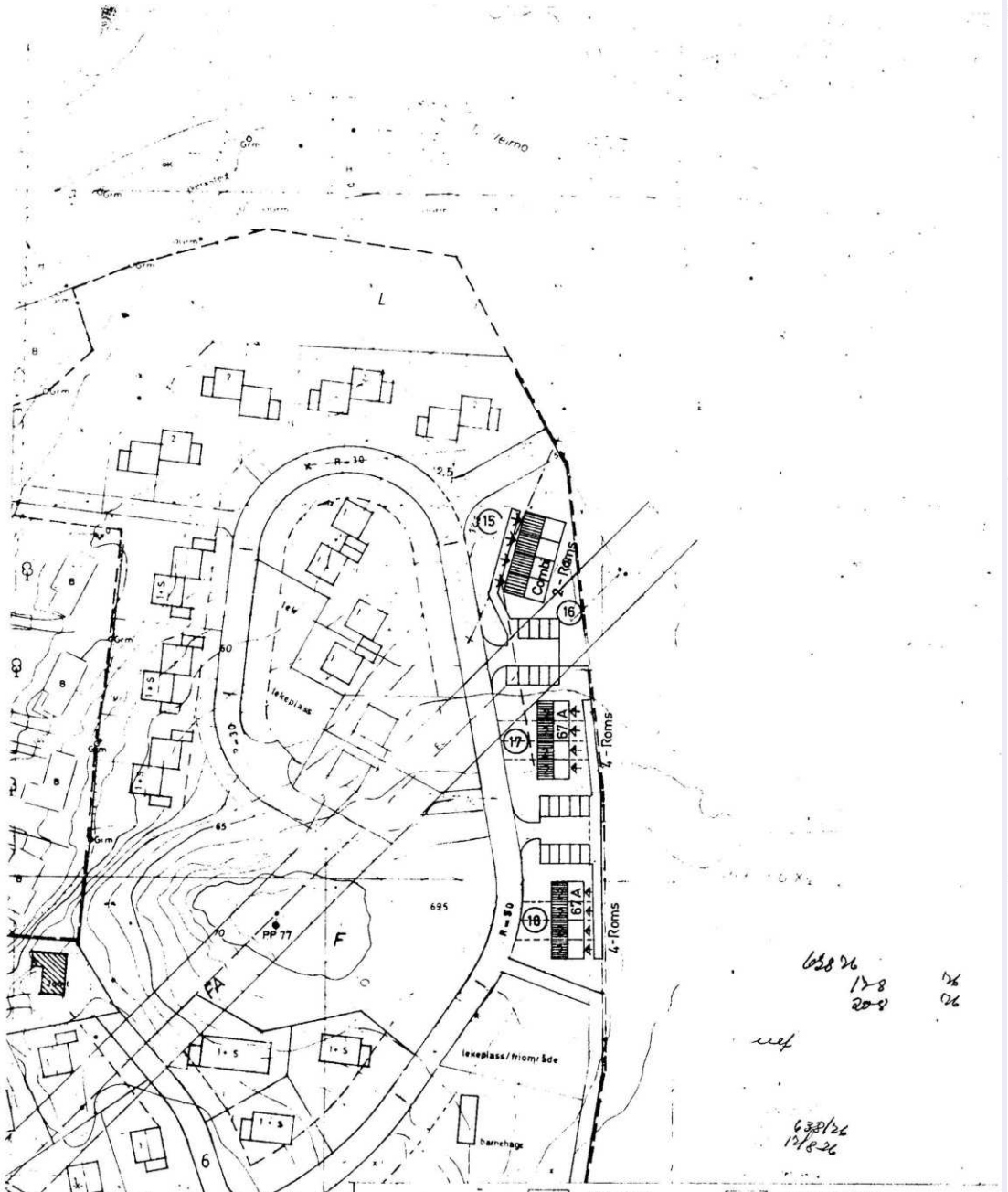
De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking og kontroll.
./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".
Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 2o. august 1976.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.





BOLIGER
HAGER
GARASJER
KJØREAREAL
GANGVEGER
FELLESAREAL

SPARBU STASJONSOMRÅDE

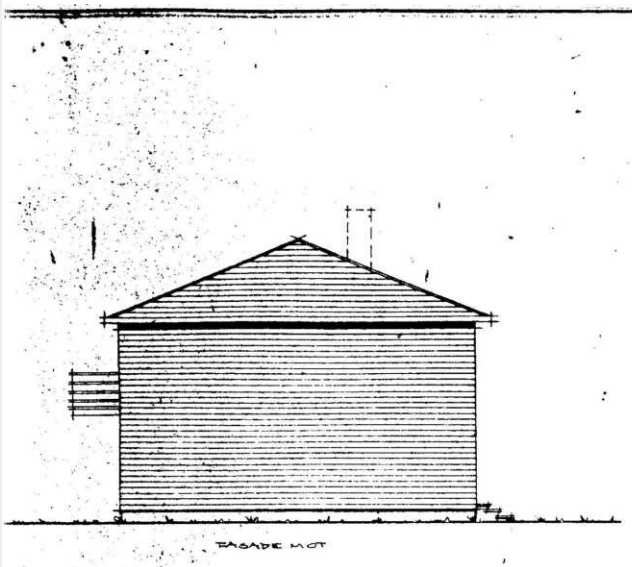
REKKEHUSBEBYGGELSE

BLOCK WATNE HUS A/S
TELEFON (074/31101, 7090 STJØRDAL

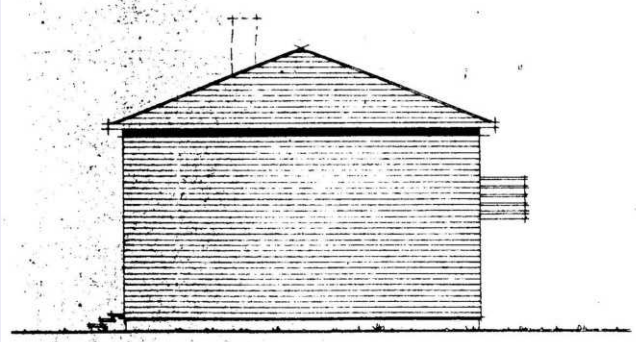
TEGN	RT
GODKJ	
MÅL	1 : 1000
DATO	30.6.76

TEGN. NR. 3-120

638/26
12-8 26
20-8 26



FASADE MOT



FASADE MOT

638/26
12-8 26
20-8 26

Alt. A er en bolig i 2 etasjer med kjeller beregnet for flatt terreng.

Boligens hovedmål er 9,08 x 5,69 m, som gir et samlet leieareal på 90 m². Boligen er planlagt i 30 cm modul.

1. etasje består av kjøkken med tilhørende spisestue, samt oppholdsrom med åpen trappeløsning.

Underetasjen består av 3 soverom med 4 sengeplasser på gulv. Foruten vindfang og hall, er det adskilt bad og w.c.

Inngangen er plassert i underetasjen. Fra hallen føres det døren inn til husets 3 soverom samt til bad og w.c. Videre føres det trapp opp til oppholdsrommet som har åpen forbindelse til spisestue og kjøkken. Dette gir dermed en større romvirkning.

Denne boligen kan og leveres som 4-roms leilighet uten kjeller, 5-roms leilighet m/kjeller, 3-roms leilighet u/kjeller, forskjøvet terreng med inngang i underetasje eller i 1. etasje, samt 2-roms leilighet i [illegible].

Boligen er planlagt med tette gavler, og er beregnet for sammenbygg i konsentrert bebyggelse.

På grunn av husets form er boligen lite tomtekrevende.

Utregning av leiearealet:

1. etg. 9,70 x 5,40 m	=	46,98 m²
underetg. 8,71 x 5,41 m	=	40,73 m²
		87,16 m²
- trapp og v.f.	=	3,60 m²
Sum	=	90,36 m²

[illegible] 1 m fra 20710

638/26
12-8 26
20-8 26

ALT. A

BLOCK 67 4 roms m./kjeller

Korrigert	DAT	Sign.
Iht. kommunen	21.06.76	S.W.V.

BYGGHERRE: BLOCK WATNE HUS A/S

BYGGEPLASS: SPARBUFELTET

REV. [illegible] TEGNINGEN GJELDER Bnr. T.V. 8/6-76

HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

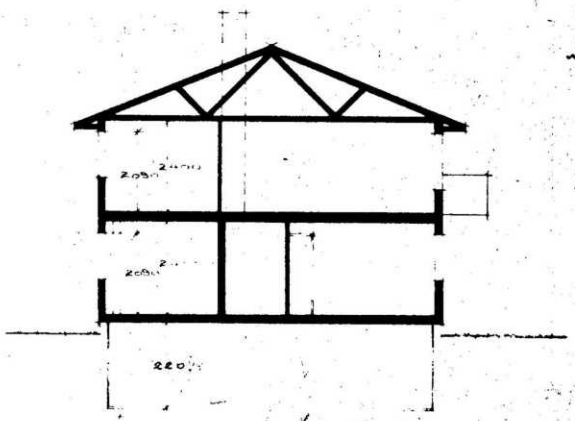
TEGN	[illegible]
GODKJ	
MÅL	1:100
DATO	3/6 76

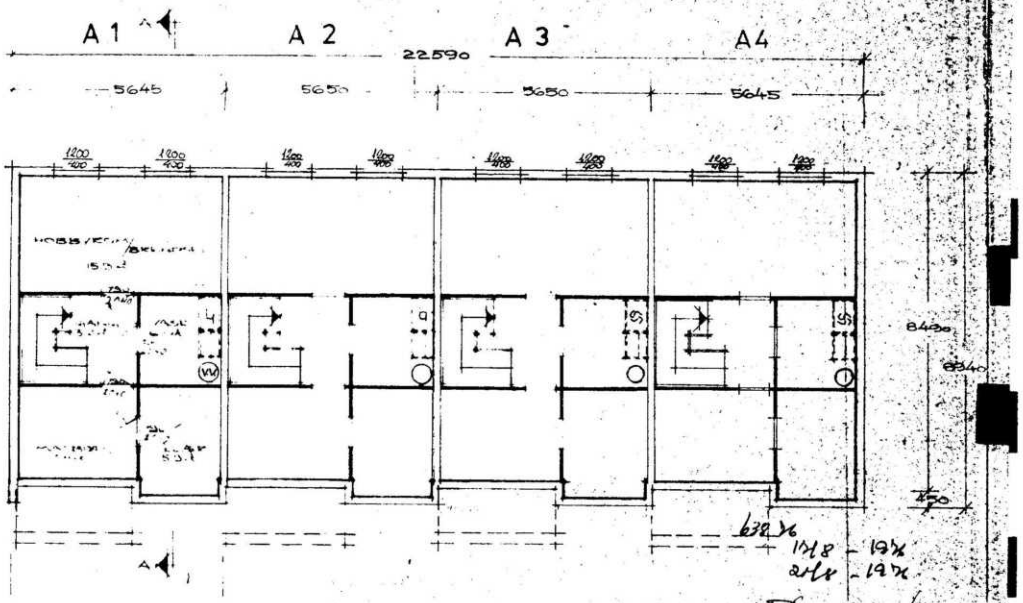
ERST. FOR

TEGN. NR. 53362

ERST. AV

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/S ikke medvirker i





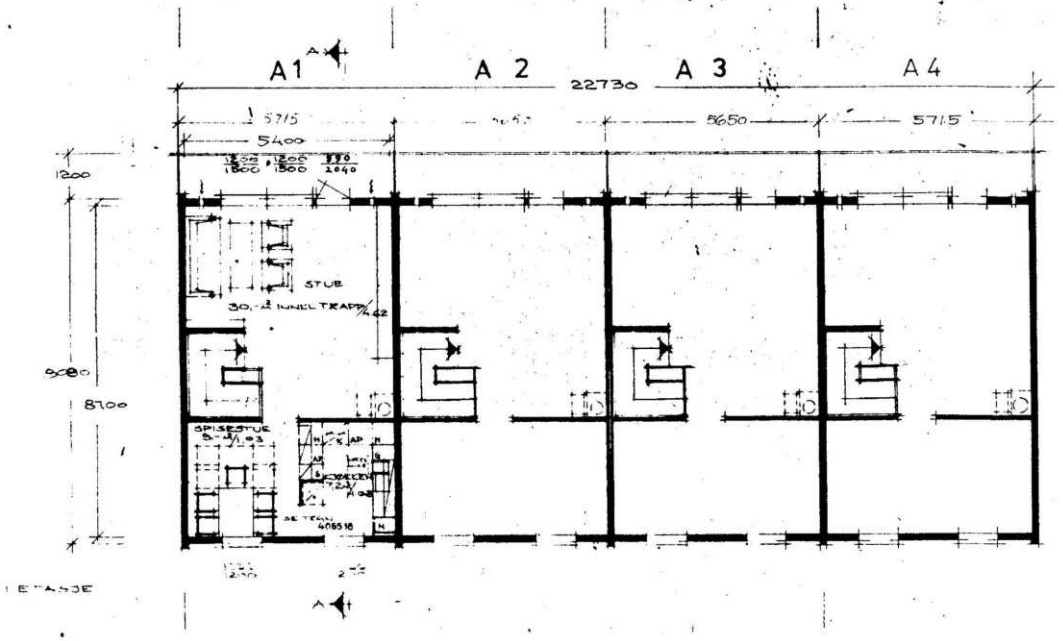
ALT. A

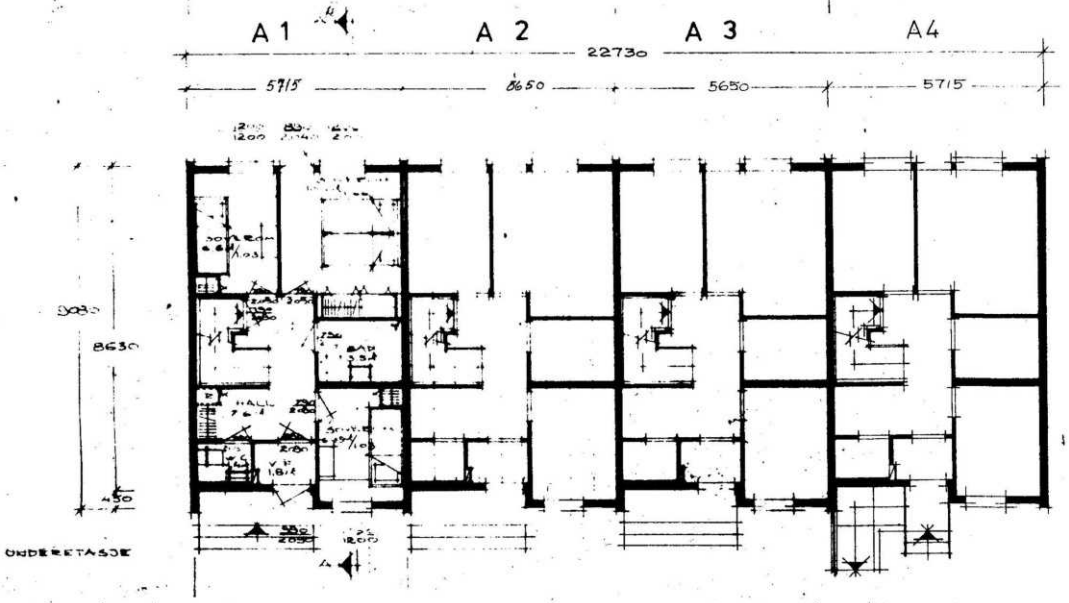
BLOCK 67, 4 roms m/kjeller

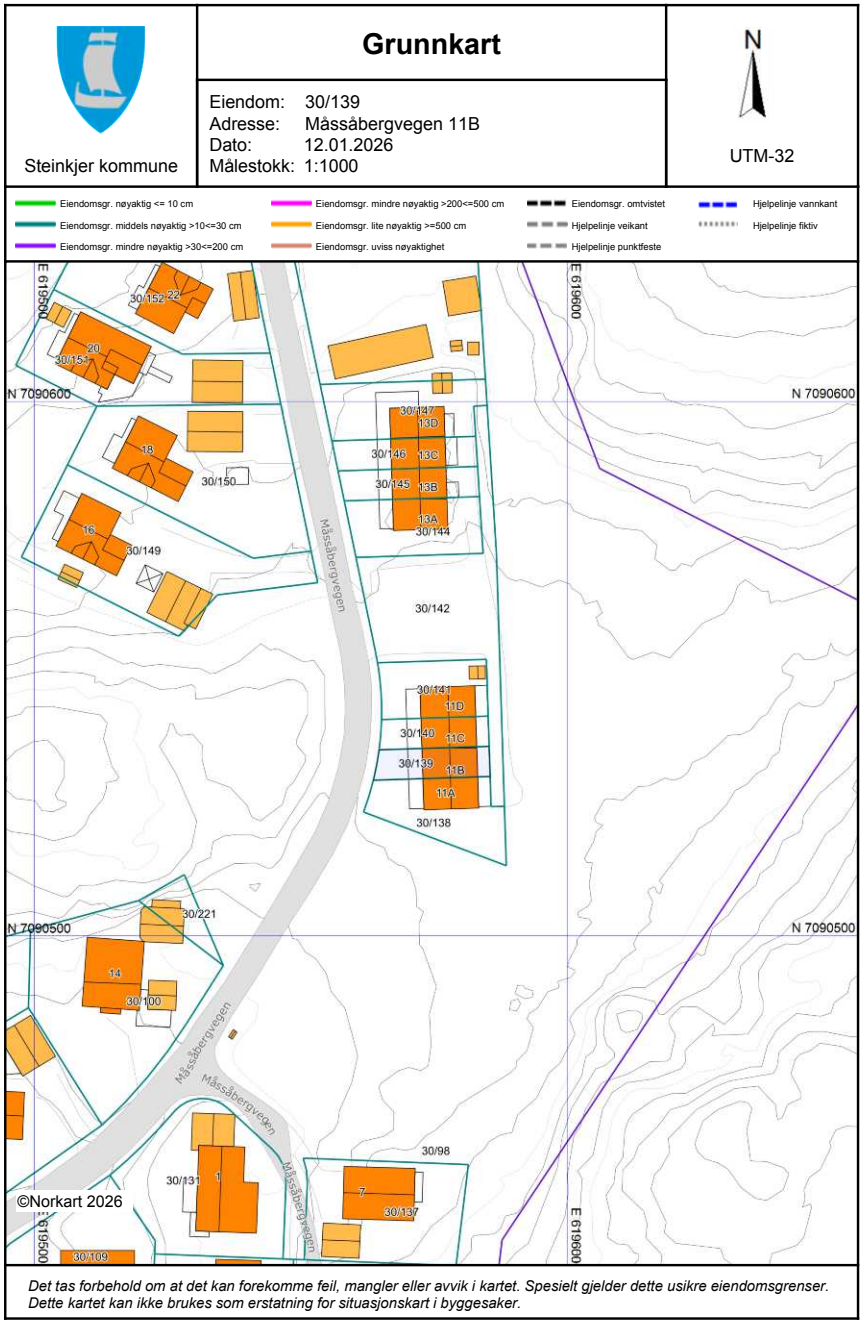
BYGGHERRE: BLOCK. WATNE HUS 2/6	Rev. kjellervinduer, W/ skyll., garasjeport i bad, trappe gelender
BYGGEPLASS: SPARBUFELTET	REV. AV: REVIDERINGEN GODKJENT J.K.// SIGN. 26/6 76
	HUSBANKENS REG. NR: FOR TYPETEGNINGER
TEGN. VENNES	ERST. FOR
JOBB NR	TEGN. NR 53363
MÅL 1:100	ERST. AV
DATO 8.6.52	

G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 044/83 900 KLEPP

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/S ikke medvirker i







Bestemmelser til arealformål

14. Bebyggelse og anlegg (§§ 11-7 nr. 1 og 11-10)

14.1 Bebyggelse og anlegg (BA) 1001

a) Områder avsatt til bebyggelse og anlegg er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innen formålet tillates vannkraftverk og andre energianlegg med nødvendig infrastruktur, herunder transformator- og koblingsanlegg.

14.2 Boligbebyggelse (B) 1110

a) Områder avsatt til boligbebyggelse er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

14.2.1 Fremtidig boligbebyggelse

a) Boligtyper og størrelser

- Byggehøyde nær eksisterende boligområder skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i nærområdet.
- Ved planforslag for mer enn 10 nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser og boligtyper, tilpasset tilliggende områder. Bestemmelsen gjelder ikke områder som er regulert til eneboligformål. Reguleringsplanen skal inkludere fordeling av størrelse og typer boenheter.

Retningslinje: I variert boligbebyggelse med mer enn 10 nye boenheter og for enkeltstående boligbygg med mer enn 10 boenheter bør minst 30% av boenhetene være større enn 90 m² BRA.

b) Fellesareal

I boligbygg/blokkbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det avsettes areal til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom/verksted, vinterhage eller lignende iht. følgende minimumskrav:

- Minimum 25 m² for 10 - 25 boenheter
- Minimum 1 m² pr. boenhet for 26 eller flere boenheter

Fellesarealet skal tilfredsstille til enhver tid gjeldende teknisk forskrifts krav til varig oppholdsrom.

Retningslinje: Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedadkomsten til boligene ligger.
Ved feltvis utbygging bør det etableres innvendig fellesareal innenfor hvert delfelt/boligblokk iht. antall boenheter innen delfeltet/boligblokken.

c) Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Område	Bestemmelser
B2 Malm	Høydedraget skal reguleres som friområde for å ivareta nærturområdet for barn og for å redusere silhuettvirkning av bebyggelsen. Adkomstveg skal etableres med minst mulig tap av dyrka mark.
B3 Vellamelen	Eksisterende skiløyper skal ivaretas i reguleringsplanen.
B4 Vellamelen	I reguleringsplanen skal det avsettes et friområde som både areal- og kvalitetsmessig erstatter det omdisponerte friområde i reguleringsplan for «Sørvendt – Nord-Fosnes». I reguleringsplanen skal det sikres et turdrag som gir hensiktsmessig adkomst til friluftslivsområdet «Hesttrøa».
B5 Kvam	Ingen særskilte bestemmelser.
B6 Egge	Ingen særskilte bestemmelser.
B8 Binde	Utbygging av området er unntatt plankrav forutsatt at det ikke etableres mer enn 3 eneboligtomter i området. Fradeling av tomter må ikke være til hinder for videre utbygging av området. Området kan ikke tas i bruk for det er etablert utvidet vegskulder fra tiltaksområdet til Smibekkvegen.
B9 Binde	Ingen særskilte bestemmelser.
B10 Røysing	Ingen særskilte bestemmelser.
B11 Røysing	Ingen særskilte bestemmelser.
B12 Henning	Adkomstveg til boligområdet skal opparbeides via Albert Moens veg. Ny adkomstveg skal også sikre adkomst til gnr/bnr 124/2 og 128/7. Dagens avkjøring fra Henningvegen til gnr/bnr 124/2 skal saneres før det gis brukstillatelse.
B13 Mære	Utbygging skal ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelveg fra området til Mære skole.
B15 Vellamelen	**Bestemmelsen er unntatt rettsvirkning pga stående innsigelse** Utbygging skal ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelveg langs fv. 6995 mellom utbyggingsområdet og skoleområdet, samt etablert tilknytning til kommunalt avløp langs fv. 6995. Det tillates kun etablert frittliggende småhusbebyggelse i området.

14.2.2 Eksisterende boligbebyggelse

a) Høyde

- Tillatt maksimalhøyde for gesims er 7 m. Tillatt maksimalhøyde for møne er 9 m. Tillatt maksimalhøyde til gesims for boliger med flatt tak er 7 m. Takterrasse på hovedtak tillates ikke.

b) Fortetting

- Det tillates fortetting med inntil 5 nye boenheter per gårds- og bruksnummer med fradeling som enkelttomter uten krav om reguleringsplan. Det kan likevel kreves reguleringsplan dersom tiltaket berører et identifisert fare- eller aktsomhetsområde og tiltaket plasseres i høy sikkerhetsklasse (F2, F3, S2, S3, K3 eller K4), jf. bestemmelsene 20.4 og 20.5.
- Ved fortetting (deling av boligtomt) må både gjenværende og fradelt boligtomt ha mulighet for både bolighus, påkrevd minimum parkeringsdekning og tilfredsstillende uteoppholdsareal. Øvrige krav i kommuneplanen gjelder for både ny og gjenværende tomt.
- Plassering og utforming av nye bygg skal ta hensyn til områdets karakter. Byggets størrelse og plassering skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Se også bestemmelse 7.4.

c) Garasjer

- Garasjer tillates oppført med bebygd areal/bruksareal inntil 50 m^2. Tillatt maksimalhøyde for gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3 og 5,5 m. Garasjer skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

14.3 Fritidsbebyggelse (FB) 1120

a) Områder avsatt til fritidsbebyggelse markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

14.3.1 Fellesbestemmelser

a) Myr og vassdrag skal ikke bygges ned eller forringes gjennom terrenginngrep.

b) **Utnyttelsesgrad:**

- For fritidsbebyggelse innenfor 50m fra vassdrag og 100 m fra sjø og verna vassdrag (H560), skal samla bruksareal ikke overstige BRA=130 m^2. For fritidsbebyggelse for øvrig skal samla bruksareal ikke overstige BRA=150m^2 Ev. naust er her ikke inkludert, og gjelder begge ovennevnte kategorier. Tillatt utnyttelsesgrad for naust er angitt i punkt 14.11.1.
- I bruksareal medregnes alle bygninger og konstruksjoner over bakken. Krav til biloppstillingsplass skal ikke medberegnes i BRA forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 6 m.

d) Kun én fritidsbolig tillates per eiendom.

e) Det tillates ikke inngjerding av tomt/bygning.

f) **Estetiske hensyn og visuelle kvaliteter**

- Byggverk skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land, og skal ikke bryte åsprofiler og landskapssilhuetter.
- Hovedmøneretning og lengderetning skal plasseres parallelt med høydekotene. Byggverk skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep skal unngås.
- Det skal benyttes stedstilpassede materialer og farger. Taktekking skal utføres med materialer som ikke gir en lys eller reflekterende fargevirkning.

14.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

a) Felles løsninger for vann og avløp skal etableres i henhold til en egen VAO-plan, se bestemmelse 5.1.1.

b) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	Bestemmelser
FB1 Aunvold	Utbygging av området er unntatt plankrav forutsatt at det ikke etableres mer enn 4 fritidsboliger i området. Ved fradeling skal tomtene være tilnærmet like store, med maksimalt 10 % avvik i størrelse mellom de største og minste tomtene, med mindre særlige forhold, som topografiske utfordringer eller hensyn til naturmiljø, tilsier noe annet.
FB2 Egge	Ingen særskilte bestemmelser.
FB3 Egge	Ingen særskilte bestemmelser.
FB4 Børgin	Ingen særskilte bestemmelser.

14.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse

a) Plankrav: I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse tillates utbygging på tomter som allerede er fradelt uten krav om reguleringsplan. Ytterligere fradeling og fortetting i disse områdene utløser krav om reguleringsplan.

14.4 Sentrumsformål (SF) 1130

a) Områder avsatt til sentrumsformål er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innen formålet tillates forretninger, tjenesteyting, næring (kun A-virksomheter) og boligbebyggelse.

c) For å sikre levende sentrum skal det tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, som for eksempel forretning, bevertning og tjenesteyting på gateplan mot torg og viktige gaterom. Plassering og minimumsomfang av slike funksjoner skal avklares i reguleringsplan, og tilpasses det enkelte sentrumsområdet.

d) I områder for sentrumsformål skal det legges vekt på effektiv arealutnyttelse og gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Alle sentrumsområder skal ha offentlige møteplasser, som for eksempel torg, parker, offentlige lekeplasser o.l.

e) Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. Volumoppbygging og fasadeutforming skal skape variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader.

f) Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Område	Bestemmelser
SF1 Malm	Ingen særskilte bestemmelser.

14.5 Forretninger (FOR) 1150

a) Områder avsatt til forretning er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innen formålet tillates bygninger for detaljhandel med tilhørende infrastruktur.

14.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (T) 1160

a) Områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innen formålet tillates ulike former for offentlig eller privat tjenesteyting. Dette inkluderer for eksempel skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturinstitusjon, administrasjon og forsamlingshus. Innenfor formålet tillates også idrettsanlegg i direkte tilknytning til skole eller annen tjenesteyting.

c) Innenfor formålet eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting tillates oppføring av byggverk på inntil 200 m² BYA uten krav om reguleringsplan. Tiltaket kan ikke være en etappe av større utbyggingstiltak innenfor planperioden.

d) Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Område	Bestemmelser
T1 Mære	Innen Mære landbruksskole tillates bygg, anlegg og aktiviteter som er nødvendige for eller naturlig knyttet til skolens formål. Dette omfatter blant annet produksjon og salg av landbruksprodukter, opplæringsvirksomhet, internat, utleie av lokaler og arealer, samt andre aktiviteter i regi av landbruksskolen. Midlertidige eller permanente tiltak som er nødvendige for praktisk landbruksdrift tillates.

14.7 Fritids- og turistformål (FTU) 1170

a) Områder avsatt til fritids- og turistformål er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor området tillates utleiehytter, campingplasser og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

c) Det tillates ikke tiltak som begrenser allmennhetens tilgang til strandsonen langs sjø og vassdrag. På campingplasser som ligger mindre enn 100 m fra sjø, eller 50 m fra vassdrag, skal allmennhetens tilgang til strandsonen sikres.

d) Innenfor 200-års flomsone med klimapåslag skal alle faste tiltak bygges slik at de tåler flom. Oppstillingsplass for campingvogn og bobil kan tillates, men det tillates ikke spikertelt eller andre faste konstruksjoner i tilknytning til vognene. Servicebygg o.l. kan tillates forutsatt at gulvnivå på nederste plan er høyere enn vannstand ved 200-årsflom med klimapåslag.

e) Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Område	Bestemmelser
FTU1 Vellamelen	Innenfor området tillates inntil 4 utleiehytter på maks. 10 m² BRA pr. hytte. Området er unntatt plankrav forutsatt at denne og de øvrige bestemmelsene i kommuneplanen overholdes.
FTU2 Vølset, Follafoss	I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres en vurdering av stormflo i kombinasjon med framtidig havnivåstigning. Vurderingen skal også omfatte bølgepåvirkning, og danne grunnlag for eventuelle sikringstiltak.

14.8 Råstoffutvinning (RU) 1200

a) Områder avsatt til råstoffutvinning er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Det stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det samme gjelder ved utvidelse av eksisterende masseuttak.

c) Reguleringsplan skal avklare følgende forhold:

- Størrelsen på uttaket
- Avbøtende tiltak i driftsperioden, spesielt med hensyn til støy og støv
- Istandsetting av området etter endt uttak, inkludert reetablering av vegetasjon og terrengforming.
- Landskapsvirkninger og ønsket etterbruk av området.

d) Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften. Slike konstruksjoner, bygninger, anleggsmateriell og maskiner skal fjernes når driften avsluttes, og området skal istandsettes i henhold til godkjent plan.

e) Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker.
f) Eksisterende massetak tillates tilbakeført til LNFR-formål ved avvikling av drift.

Retningslinje: Drift ved uttak av mineralske ressurser skal skje i henhold til bestemmelser i minerallovenmed gjeldene forskrifter, samt vilkår i tillatelser etter loven. Uttak over 500 m3 er meldepliktig, og uttak over 10 000 m3 krever driftskonsesjon. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven

14.9 Næringsbebyggelse (NÆ-A, NÆ-B, NÆ-C) 1300

a) Områder avsatt til næringsvirksomhet er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

14.9.1 Fellesbestemmelser

a) Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
b) Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke uten tilstrekkelig sikkerhetsavklaring.
c) Tilgang til tilstrekkelig elektrisk energi skal være avklart før vedtak av reguleringsplan for ny næringsbebyggelse.

14.9.2 A-virksomheter

a) Bestemmelsene gjelder for områder merket NÆ-A i kartet, sentrumsformål og områder med kombinert formål der det åpnes for A-virksomheter.
b) Områder for A-virksomheter tillater etablering av besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, inkludert kontor, hotell og bevertning.

14.9.3 B-virksomheter

a) Bestemmelsene gjelder for områder merket NÆ-B i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for B-virksomheter.
b) Områder for B-virksomheter tillater verksted, håndverks- og lagervirksomhet. Annen næringsvirksomhet kan tillates dersom den ikke fører til økt støy, lukt eller luftforurensning. Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter tillates ikke.

14.9.4 C-virksomheter

a) Bestemmelsene gjelder for områder merket NÆ-C i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for C-virksomheter.
b) Områder for C-virksomheter tillater industri, lager og annen næring som ikke bør ligge nært støyfølsom bebyggelse.

14.9.5 Særskilte bestemmelser til enkeltområder

Kode	Område	Status	Bestemmelser
NÆ-C1	Follafoss industriområde øst	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 80% BYA. Maks mønehøyde for bygning settes til kote 12.
NÆ-B1	Bratreitøra	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 60% BYA. Bebyggelse kan ha en maksimal høyde på 10 meter over planert terreng.
NÆ-B2 og NÆ-B3	Veldemelen grendesenter	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 30% BYA.
NÆ-B4	Røysing grendesenter	Eksisterende	Tillatt bebygd areal er 30% BYA.
NÆ-B5	Vist 1 og 2	Fremtidig	Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes et vegetasjonsbelte med en minimumsbredde på 10 m, som skal fungere som en buffersone mot tilgrensende dyrka mark.
NÆ-AB	Andersåsen	Fremtidig	Innen området kan det tillates etablert bevertning. Øvrig A-virksomhet tillates ikke.
NÆ-C	Malm industripark	Fremtidig	- Eksisterende gårdstun innen området skal reetableres før utbygging av industriparken igangsettes. - I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres en vurdering av stormflo i kombinasjon med framtidig havnivåstigning. Vurderingen skal også omfatte bølgepåvirkning, og danne grunnlag for eventuelle sikringstiltak.

14.10 Idrettsanlegg (IDR) 1400

a) Områder avsatt til idrettsformål er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor formålet tillates skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebane, motorcross og lignende funksjoner med tilhørende infrastruktur. Dette inkluderer tribuner og andre publikumsanlegg, garderober og andre anlegg for utøvere, dommere og treningsapparat, parkering m.m.
c) **Særskilte bestemmelser til enkeltområder**

Område	Bestemmelser
IDR1 Vellamelen	Ved utbygging av området skal adkomst til pumpestasjonen reetableres. Adkomstvegen skal utformes med vendehammer og ha tilstrekkelig standard for drift og vedlikehold.

14.11 Andre typer anlegg (ABA og BUN) 1500

a) Områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

14.11.1 Småbåtanlegg og naust (BUN)

a) For naust i tilknytning til sjø tillates BYA = 30m^2 med maksimal bredde 5 m. Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m over planert terreng.
b) For naust i tilknytning til ferskvann tillates BYA = 20m^2 med maksimal bredde 4 m. Mønehøyden for naust skal være maksimalt 3,5 m over planert terreng.
c) Naust skal ikke innredes for overnatting eller varig opphold. Det tillates ikke unødige installasjoner i sjø eller bygningsdeler som gir bygget preg av fritids- eller boligformål.

14.11.2 Kommunaltekniske anlegg (ABA)

a) Innen område tillates kommunaltekniske anlegg.

14.12 Gravplass (GR) 1700

a) Områder avsatt til grav- og urnelund er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor formålet tillates kirker/kapell/seremonirom, krematorium, offentlige gravplasser og minnelunder som går inn under Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven), samt nødvendige bygg for drift av grav- og urnelund.

14.13 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (KBA) 1800

a) Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) For områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål gjelder de spesifikke bestemmelsene for hvert enkelt arealformål innenfor området.

Retningslinje: Der det for eksempel tillates en kombinasjon av boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting, skal bestemmelsene for boligbebyggelse gjelde for boligbebyggelse i området. Tilsvarende gjelder bestemmelsene for offentlig eller privat tjenesteyting for arealer som benyttes til dette formålet.

c) Tabell arealbruk:

Kode	Område	Tillatt bruk
KBA1	Stod sykehjem	Innen området tillates bolig (B), offentlig eller privat tjenesteyting (T) og idrettsanlegg (IDR).
KBA2	Kvam bosenter	Innen området tillates bolig (B) og offentlig eller privat tjenesteyting (T).
KBA5	Dagligvarebutikk Follafoss	Innen området tillates bolig (B), offentlig eller privat tjenesteyting (T) og forretning (FOR).
KBA6	Barnehage Follafoss	Innen området tillates offentlig eller privat tjenesteyting (T). Ved eventuelt vedtak om flytting av barnehagen tillates også bolig (B) innen området.
KBA7	Sparbu sentrum	Innen området tillates bolig (B), forretning (FOR), offentlig eller privat tjenesteyting (T) og næringsbebyggelse innen kategorien B-virksomhet (NB).
KBA8	Administrasjons-bygget Malm	Innen området tillates bolig (B) og næringsbebyggelse innen kategorien A-virksomhet (NA).
KBA9	Bo- og behandlingssenter Malm	Innen området tillates bolig (B) og offentlig eller privat tjenesteyting (T).
KBA10	Sanna i Malm	Innen området tillates bolig (B) og forretning (FOR).

15. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§§ 11-7 nr. 2 og 11-10)

15.1 Bane (BAN) 2020

a) Områder avsatt til bane er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

15.2 Havn (H) 2040

a) Områder avsatt til havn er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor arealformålet tillates anlegg og infrastruktur knyttet til maritim virksomhet, herunder kaiområder, lager, verksteder, kontorfasiliteter, og tjenester for skipstrafikk.

Retningslinje: Havne- og farvannsloven har egne bestemmelser som skal legges til grunn for planlegging og drift av havner.

15.3 Kollektivknutepunkt (KK) 2070

a) Områder avsatt til kollektivknutepunkt er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor arealformålet tillates anlegg og fasiliteter som understøtter kollektivtransporten. Arealet skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming.

15.4 Parkering (P) 2080

a) Områder avsatt til parkering er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Planen skiller ikke mellom offentlig parkering for allmennheten og felles parkering for et begrenset antall brukere.

16. Grønnstruktur (§§ 11-7 nr. 3 og 11-10)

a) Områder avsatt til grønnstruktur, naturområde, friområde og park er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

16.1 Grønnstruktur (G) 3001

a) Grønnstruktur skal fungere som grønn buffersone med skjermende, landskapsmessig eller økologisk funksjon. Tiltak som reduserer områdets funksjon som grønnstruktur tillates ikke.

16.2 Naturområde (GN) 3020

a) Naturområder skal bevares med sine naturgitte kvaliteter. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Skånsom tilrettelegging for ferdsel kan tillates.

16.3 Friområde (FRI) 3040

a) Friområder som kommunen skal sikre seg eierskap eller bruksrett til er vist med offentlig formål. Dette gjelder o_FRI1. Planen skiller ellers ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder for et begrenset antall beboere.

b) Friområder omfatter grønnstruktur og forbindelser mellom dem. Friområder skal ha et grønt preg og det kan tillates skånsom tilrettelegging for friluftsaktiviteter, rekreasjon og naturopplevelser.

16.4 Park (PA) 3050

a) Parker skal fremme grønne opplevelseskvaliteter og kan tilrettelegges for lek, aktivitet, opphold, rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser for allmennheten. Det tillates etablert lekeutstyr, sittegrupper og benker m.m. Terreng kan opparbeides og planeres for å gi variasjon i lek. Universell utforming og bevisst bruk av arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges i utformingen.

17. Forsvaret (§§ 11-7 nr. 4 og 11-10)

17.1 Skytefelt eller øvingsområde (FS) 4020

a) Områder avsatt til skytefelt/øvingsområde er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Innenfor området avsatt til skytefelt/øvingsområde tillates følgende:
- Bruk til militært skyte- og øvingsfelt med relevant materiell.
- Etablering og vedlikehold av nødvendige anlegg og infrastruktur for skytefeltet.
- Sikkerhetsmerking av feltets yttergrenser med nødvendig skogrydding langs denne.

c) Innenfor område avsatt til skytefelt/øvingsområde tillates ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven uten samtykke fra Forsvaret.

18. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (§§ 11-7 nr. 5 og 11-11)

18.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) 5100

a) Områder avsatt til LNFR er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Ved søknad om tiltak i LNFR-områder skal reindriftsnæringen konsulteres dersom tiltaket berører arealer innenfor et reinbeitedistrikt.

c) I LNFR-områder tillates 2 våningshus pr. landbrukseiendom.

Retningslinje: Veileder H-2401 Garden som ressurs fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet redegjør nærmere hva som omfattes av arealformålet.
Fradeling av boenheter tilknyttet tunet skal som hovedregel ikke tillates. Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes.

d) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser. Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap. Før plassering på dyrka mark, eller reelt dyrkbar mark kan tillates, skal det i forbindelse med søknad om tiltak gjøres rede for alternative plasseringer. Dette skal inkludere en vurdering av samlede konsekvenser for landbruksdrift, miljø og nasjonale jordvernmål.

Retningslinje: Ved nybygging, tilbygg og rehabilitering innen gårdstun der det finnes representativt eksempel på trønderlån eller firkanttun skal det tas tilbørlig hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt.

e) Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål fordrer dispensasjonsbehandling.

18.2 Spredt bebyggelse (LSB og LSF) 5210 og 5220

a) Områder avsatt til spredt bebyggelse er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Fradeling og plassering av ny bebyggelse skal tilfredsstille krav i bestemmelse 18.3 Lokaliseringskrav for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

18.2.1 Spredt boligbebyggelse (LSB) 5210

a) Innenfor områder for spredt boligbebyggelse tillates videreutvikling av eksisterende eiendommer (tilbygg, garasje, uthus, bod o.l.), samt fradeling og oppføring av ny boligbebyggelse (mikrohus eller enebolig med inntil én utleieenhet) uten krav om reguleringsplan på følgende vilkår:
- Nedbygging eller inngrep i dyrka mark, myr og vassdrag tillates ikke. Minste avstand til fulldyrka jord skal være 4 meter.
- Ny boligbebyggelse skal tilfredsstille følgende krav:
  - Maksimalt bebygd areal (BYA): 220 m^2 per tomt
  - Saltak: Gesims maks 7 m, møne maks 9 m
  - Flatt tak: Gesims maks 7 m. Takterrasse tillates som hovedregel ikke på hovedtak

b) I fremtidige LSB-områder gjelder følgende tilleggskrav:
- Maksimalt antall nye tomter i planperioden:
  - LSB1: 3 nye tomter
  - LSB2: 5 nye tomter

18.2.2 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) 5220

a) Innenfor områder for spredt fritidsbebyggelse tillates:
- Videreutvikling av eksisterende eiendommer (f.eks. garasje, uthus, anneks)
- Fradeling og oppføring av ny fritidsbebyggelse tillates i områdene LSF1–LSF3 samt i fremtidige LSF-områder, uten krav om reguleringsplan. Fradeling av tomter til ny fritidsbebyggelse tillates ikke i øvrige LSF-områder.

b) For nye tiltak gjelder følgende vilkår:
- Fradeling skal være gjennomført før oppføring av ny fritidsbolig (der fradeling er tillatt)
- Tomtestørrelse ved fradeling: min. 400 m^2, maks. 1000 m^2
- Tiltaket skal være i samsvar med 14.3.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse

c) I områdene LSF1, LSF2 og LSF3 gjelder følgende øvre rammer for totalt antall fritidsboliger (eksisterende og nye samlet):
- LSF1 Gilten: maks 7 enheter
- LSF2 Gilten: maks 9 enheter
- LSF3 Røssin: maks 8 enheter

18.3 Lokaliseringskrav for fremtidig spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

a) Lokaliseringskrav for LNFR spredt bolig- og fritidsbebyggelse:
1. Risiko for naturfare skal være tilstrekkelig avklart (bestemmelse 20.4 og 20.5).
2. Plassering av bebyggelse må ikke være til hinder for ny etablering av bebyggelse i området. Det skal legges særskilt vekt på at egnet adkomst til området ikke sperres.
3. Bebyggelse tillates ikke i områder med nasjonal eller regional naturverdi.
4. Adkomst til tomta skal ikke gå over dyrka, reelt dyrkbar mark eller gjennom gårdstun.
5. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent.
6. Kulturminner må ikke skades, fjernes eller forringes. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

   Retningslinje: Saken bør oversendes til kulturmiljøforvaltningen ved søknad om fradeling for å sikre tidlig avklaring.

7. Bebyggelsen skal plasseres slik at området får en samlet og funksjonell arrondering. Lokaliseringen skal ikke medføre unødvendig spredning av bebyggelsen.

   Retningslinje: Ny bebyggelse bør som hovedregel plasseres innenfor 50 meter fra eksisterende bebyggelse i området. Større avstand kan tillates dersom særlige forhold, som krevende terreng eller andre dokumenterbare hensyn, tilsier dette.

8. Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen for ny boligbebyggelse, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert før byggetillatelse blir gitt.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§§ 11-7 nr. 6 og 11-11)

19.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV), 6001

a) Områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Formålet omfatter flerbruksområde i sjø som skal ivareta naturverdier, friluftsliv, ferdsel, farled, fiske og andre allmenne interesser.

c) Vedlikehold, fjerning, flytting og nyetablering av nødvendige sjømerker og navigasjonsinstallasjoner innenfor planområdet, uavhengig av underformål, er tillatt, jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

d) Utfylling, deponering, kaianlegg eller andre tiltak krever reguleringsplan og kan kun tillates dersom de ikke er i konflikt med områdets naturverdier og allmenne interesser. I

reguleringsplanen skal det foretas en vurdering av miljøkonsekvenser, inkludert påvirkning på biologisk mangfold, vannkvalitet, tradisjonelle fiskeriinteresser, landskap og kulturminner.

Retningslinje: Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven og eventuelt forurensningsloven og akvakulturloven. Alle tiltak skal forelegges Trondheim havn før det fattes vedtak. Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, skal varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner.

19.2 Plankrav for brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og vassdrag

a) Etablerte, tidligere godkjente brygger kan bygges om, rives, og gjenoppbygges uten krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket ikke medfører utvidelse av opprinnelig godkjent brygge.

b) Nye brygger og flytebrygger kan bare oppføres i områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for dette. Flytende badebrygger uten landfeste på maksimum 2 x 3 meter, som tas opp av sjø/innsjø i vinterhalvåret og som er tilgjengelig for allmennheten, er unntatt fra plankrav.

Retningslinje: Søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, eventuelt også havne- og farvannsloven, gjelder selv om tiltaket er unntatt krav om reguleringsplan.

c) Ved regulering for brygger og flytebrygger gjelder følgende krav:
- Brygger og flytebrygger skal etableres som fellesanlegg for å minimere antallet inngrep i strandsonen og sikre allmennhetens tilgang til sjøen.
- Isopor eller annet materiale som kan gå i oppløsning i sjø, er ikke tillatt som flyteelement på brygger og utriggere.
- Enkeltbrygger som oppføres langs sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen for å sikre at det er tilstrekkelig tilgjengelig strandlinje for allmennhetens bruk.
- Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygger eller utkragede brygger for å minimere inngrep i sjøbunnen og redusere miljøpåvirkningen.

19.3 Farleder (FA) 6200

a) Områder avsatt til farled er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør skipstrafikk.

Retningslinje: Tiltak i nærheten av farled (hoved- og biled) skal forelegges Kystverket før det fattes vedtak.

19.4 Havneområde i sjø (HOS) 6220

a) Områder avsatt til havneområde i sjø og småbåthavn er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) I havneområdene i sjø tillates ikke tiltak og aktivitet som vanskeliggjør manøvrering av fartøy og skipstrafikk.

19.5 Småbåthavn (SH) 6230

a) I områder avsatt til småbåthavn tillates landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger samt annen tilrettelegging for allmenn bruk og ferdsel.

Retningslinje: Småbåthavners landanlegg bør være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

b) For nye småbåthavner og for vesentlige utvidelse av eksisterende småbåthavner kreves reguleringsplan.

19.6 Akvakultur (AKV) 6400

a) Områder avsatt til akvakultur er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Formålet omfatter all produksjon av akvatiske organismer, herunder oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende.

c) Før nye akvakulturtiltak godkjennes, skal det gjennomføres mer detaljert kartlegging av marine naturtyper og konsekvenser for naturmangfold.

Retningslinje: Tillatelse til å etablere akvakulturanlegg reguleres av akvakulturloven.

19.7 Drikkevann (DV) 6500

a) Områder avsatt til drikkevann er markert i plankartet med følgende farger:

Eksisterende	*Fremtidig*

b) Reinsvatnet, Follavatnet, Kulltjønna, Leksdalsvatnet og Vådalsvatnet er gitt formålet drikkevannskilde. Nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 med tilhørende bestemmelse 20.1.

Hensynssoner

20. Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a)

20.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

a) Innenfor sikringssonene tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet eller annen virksomhet som kan medføre fare for drikkevannskvaliteten. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor sikringssonen.

Retningslinje: Alle planforslag og søknadspliktige tiltak innenfor sikringssonen skal varsles Mattilsynet som skal gis mulighet til å avgi uttalelse før det kan gis tillatelse.

b) **Innenfor sikringssone for drikkevann gjelder følgende:**

1) Ferdsel, friluftsliv, bading og fiske tillates, men fiskeutstyr/båt som har vært benyttet i andre vassdrag/sjø må rengjøres og desinfiseres før bruk.
2) Organisert camping er forbudt innenfor 100 meter fra drikkevannskilder.
3) Nye småbåthavner, brygger og flytebrygger tillates ikke, unntatt flytende badebrygger uten landfeste (maks 2 x 3 meter) som tas opp i vinterhalvåret og er tilgjengelig for allmennheten.
4) Innføring av levende organismer som kan påvirke vannkvaliteten negativt er forbudt.
5) Lagring av oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende er forbudt uten tillatelse fra kommunen.
6) Kunstgjødsel må lagres under tak eller være forsvarlig tildekket. Inntransport av avløpsslam til nedbørfeltet er forbudt.
7) Transport av farlige produkter skal foregå slik at det ikke utgjør noen fare for forurensning. Maskiner og kjøretøy må håndteres forsvarlig ved vask, reparasjon og oljeskift.
8) Salting av veger innenfor sonen skal begrenses.

c) **Klausulert drikkevannskilde:**
Innen området som er klausulert rundt drikkevannskilden Reinsvatnet gjelder Reinsvannsskjønnet av 26.06.67. Arealene her må nyttes på en slik måte at det ikke er i strid med de bestemmelser og forutsetninger som er gitt i skjønnet. Eventuelle endringer i arealbruken i forhold til dagens situasjon godkjennes ikke uten at det i hvert enkelt tilfelle klareres i forhold til Reinsvannsskjønnet.

20.2 Rød støysoner (H210)

a) Se bestemmelse 12.1

20.3 Gul støysone (H220)

a) Se bestemmelse 12.1

20.4 Ras- og skredfare (H310)

a) H310_1: Aktsomhetsområder skred i bratt terreng

Hensynssone H310_1 er aktsomhetsområde for skred bratt terreng. Grunnlaget for sona er aktsomhetskart for snøskred S3 2023, aktsomhetskart for steinsprang, og aktsomhetskart for jord- og flomskred. I alle plan- og byggesaker skal sikkerhet mot skred skje avklares etter følgende prosedyre/fremgangsmåte:

1. Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang, og/eller jord- og flomskred, må fagkyndige vurdere om sikkerheten mot skred er tilstrekkelig i henhold til krav i TEK17 § 7-3.

2. Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred S3 2023, men utenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred og aktsomhetsområde for steinsprang, gjelder følgende:
   a) For tiltak etter TEK17 § 7-3, 1. ledd og sikkerhetsklasse S3 må fagkyndige avklare om skredfaren er reell.
   b) For tiltak i sikkerhetsklasse S2 kan aktsomhetskart for snøskred S2 uten skogeffekt konsulteres.
      - Dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområdet, er sikkerheten tilstrekkelig og skredfaren avklart.
      - Dersom S2 tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområdet må aktsomhetskart for snøskred med skogeffekt konsulteres. Dersom tiltaket da ligger utenfor aktsomhetsområde for S2 med skogeffekt er sikkerheten tilstrekkelig, forutsatt at det blir gjort tiltak som sikrer at skogens skredforebyggende effekt blir ivaretatt i fremtiden. Alternativt må fagkyndige kartlegge skredfaren som om skogen ikke er til stede, og om nødvendig dokumentere tilstrekkelig sikkerhet ved bruk av risikoreduserende tiltak.
   c) For tiltak i sikkerhetsklasse S1 kan aktsomhetskart for snøskred S2 med skogeffekt konsulteres.
      - Dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområdet kan tiltaket gjennomføres uten tiltak som sikrer at skogens skredforebyggende effekt blir ivaretatt.
      - Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområdet må fagkyndige kartlegge skredfaren, og om nødvendig dokumentere tilstrekkelig sikkerhet ved bruk av risikoreduserende tiltak.
3. Fagkyndig kartlegging av skredfare i bratt terreng skal skje i samsvar med NVE sin «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».
4. Dersom spørsmålet om reell fare for skred i bratt terreng må avklares ved bruk av fagkyndig etter gjennomgang av denne prosedyren, er det krav om reguleringsplan for tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det kan gis tillatelse til tiltaket

b) H310_: H310_2 (aktsomhetsområder kvikkleire) og H310_3 (kjente kvikkleiresoner)

- For K3 og K4-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs kvikkleireveileder NVE 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere utgaver legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon» Før det kan settes i gang tiltak innenfor hensynssonen, må det gjennomføres geoteknisk vurdering som dokumenterer at kravene til sikker byggegrunn jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 («Sikkerhet mot skred») oppfylles.
- Utgangskapittelet er at det er plankrav for K3 og K4- tiltak. I områder innenfor aktsomhetskartet for kvikkleire er det akseptabelt å gjøre unntak for plankravet dersom fare for områdeskred entydig kan avklares etter gjennomgang av steg 1-3 i tabell 3.1 i NVE veileder 1/2019.
- For tiltak i tiltakskategori K0 kreves det ikke geoteknisk vurdering dersom prinsippene i vedlegg 2 («Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring») i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» følges.

20.5 Flomfare (H320)

a) **H320_: H320_1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (faresone flom)**

- H320_1 (Aktsomhetsområde flom): For alle F2 og F3-tiltak skal sikkerhet mot flom avklares gjennom reguleringsplan i henhold til sikkerhetskrav i TEK17 §7-2 («Sikkerhet mot flom»), med mindre det aktuelle tiltak eller område ligger med større høyde over vassdraget enn maksimal vannstandsstigning.

- H320_2 (Faresone flom): Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal tilstrekkelig sikkerhet jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-2 («Sikkerhet mot flom») dokumenteres. Det må også dokumenteres av tiltaket ikke øker flom og erosjonsfaren for tilstøtende arealer.

20.6 Brann- og eksplosjonsfare (H350)

a) Før planlegging og utbygging i faresone for brann- og eksplosjonsfare kan godkjennes, skal sikkerheten være tilstrekkelig avklart i henhold til storulykkeforskriften.

20.7 Sone for militær virksomhet (H380)

a) Innenfor faresonen skal aktiviteter utover Forsvarets bruk av område begrenses.
b) Fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel ved bruk av området som øvingsområde.
c) Det tillates sikkerhetsmerking av sonens yttergrenser med nødvendig skogrydding langs denne.

20.8 Annen fare (H390)

Retningslinje: Området er avsatt som faresone grunnet påvist forurenset sediment i tilstandsklasse 4 og 5 for kobber (Miljødirektoratets klassifiseringssystem M-608). Ved tiltak som kan berøre eller påvirke sedimentene, skal nødvendige tillatelser innhentes etter gjeldende forurensningsregelverk.

21. Soner med særlige hensyn (§ 11-8 c)

21.1 Hensyn landbruk (H510)

Retningslinje: Området er egnet som mottaksareal for omdisponerte jordressurser.

21.2 Hensyn kulturlandskap (H550)

Retningslinje:
Omfatter:
H550_1 Mæresmyra
H550_2 Åsgårdsgrenda
H550_3 Rokne smeltehytte
H550_4 Gruvfjellet
H550_5 Vølsetøra, Verrastranda
H550_6 Vaggen
H550_7 Bergkunstområdet Bøla
H550_8 Storhauglandskapet Skei i Sparbu
H550_9 Børgin–Toldnes–Mære

Forvaltning:
Innenfor område med hensynssone c) – bevaring kulturlandskap – skal kulturhistoriske hensyn og interesser ivaretas. Eventuelle tiltak og inngrep innenfor hensynssonen som kan påvirke/endre landskapet visuelt, må høres hos regional kulturmiljømyndighet for uttalelse. Nye bygg og konstruksjoner må ta hensyn til og tilpasse seg kulturmiljøet og kulturlandskapet. Nye tiltak i jordbrukslandskapet bør plasseres i tilknytning til eksisterende tun og tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen og landskapet.

21.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Retningslinje:
Generelt:
a) Kulturmiljøer skal bevares og beskyttes mot tiltak som kan forringe deres verdi.
b) Kulturmiljøenes kvaliteter, historie og visuelle sammenhenger skal vurderes og respekteres i utformingen av nye tiltak. Se også bestemmelse 8.1 d og e.

Områder med stort potensial for automatisk fredede kulturminner

a) *Innen følgende hensynssoner er det registrert automatisk fredede kulturminner med potensial for å finne flere:*
   - *H570_1 Kvitvangvågen*
   - *H570_2 Sør-Beitstad*
   - *H570_3 Slipsteinsberget*
   - *H570_4 Egge*
   - *H570_5 Skistadion*

b) *Enhver form for virksomhet i hensynssonene som innebærer terrenginngrep/ belastning på terrenget eller flytting av løsmasser må avklares med kulturminnemyndigheten.*

c) *Innen Hensynssone H570_4 Egge gjelder tinglyste fredningsbestemmelser av 30.11.57 for vedtaksfredet kulturminneområde.*

Særskilt om H570_6 Gjenreisningsbyen

Innen H570_6 Gjenreisningsbyen skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- *bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager*
- *store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer.*
- *knappe takutstikk*
- *bygninger med skråtak har takvinkel ca. 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer*
- *enkel detaljering, rene veggflater*
- *murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger i Kongens gate*
- *tregård i 2 etasjer med stående panel i øvrige gater*
- *skifer eller betongstein som taktekking*
- *gjennomgående lyse farger/ pastell*

Særskilt om H-570_7 Sørsibakken og H-570_8 Gruva-Malmlia

Innen H-570_7 Sørsibakken og H-570_8 Gruva-Malmlia skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta bebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- *knappe takutstikk*
- *bygninger med skråtak har takvinkel ca. 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer*
- *enkel detaljering, rene veggflater*
- *trebygning i 2 etasjer med stående panel*
- *skifer eller betongstein som taktekking*
- *klare farger*

21.4 Bevaring naturmiljø (H560)

Retningslinje:
Hensynsone for bevaring naturmiljø omfatter 100-meterbeltet langs verna vassdrag. Følgende vassdrag er vernet:

Vassdrag	***Kode***
Ognavassdraget	*H560_1 Ogna*
Skjækervatnet	*H560_2 Skjækervatnet*
Aursunda	*H560_3 Aursunda* *H560_4 Løselva*
Årgårdsvassdraget	*H560_5 Ferja* *H560_6 Austerelva*
Nordelva	*H560_7 Gjuvvasselva sør* *H560_8 Gjuvvasselva nord* *H560_9 Lysvasselva* *H560_10 Nordelva*

a) *Innen hensynssonen gjelder Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. For å oppnå målene med vernet, skal det legges vekt på å:*
   - *unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø*
   - *sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene*
   - *sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner*
   - *sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi*
   - *sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket*

b) *Det skal legges særskilt vekt på å unngå bygge- og anleggstiltak som deler opp sammenhengende, uberørte områder i 100-metersbeltet.*

c) *Hensynssonen er ikke til hinder for tiltak på eksisterende bebyggelse, under forutsetning av at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.*

d) *For tiltak innen hensynssonen skal det innhentes forhåndsuttalelse fra statsforvalter og NVE.*

22. Båndleggingssoner (§ 11-8 d)

22.1 Båndlegging etter lov om naturmangfold (H720)

a) Områder som er vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven skal forvaltes i henhold til egne forskrifter, eventuell forvaltningsplan og naturmangfoldloven.

b) Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

Retningslinje: Eventuelle forvaltningsplaner/skjøtselsplaner o.l. er tilgjengelig i Miljødirektoratets Naturbase. Oversikten redegjør for forvaltningsmyndighet for det enkelte verneområdet

Kode	**Område**	**Gjeldende forskrift**
H720_1	Figgaoset	FOR-1984-12-14 nr. 2098: Forskrift om fuglefredningsområde, Figgaoset
H720_2	Storgaulstadhøgda-Trollfossklompen	FOR-2015-12-11 nr. 1501: Forskrift om vern av Storgaulstadhøgda-Trollfossklompen naturreservat
H720_3	Kvitmyra	FOR-1988-08-26 nr. 689: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_4	Simadalen	FOR-2011-12-16 nr. 1299: Forskrift om Simadalen naturreservat
H720_5	Klingsundet	FOR-1984-12-14 nr. 2100: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_6	Rambergholmen	FOR-2003-12-19 nr. 1703: Forskrift om Rambergholmen naturreservat
H720_7	Blåfjella-Skjækerfjella	FOR-2004-12-17 nr. 1691: Forskrift om verneplan for Verdal-Snåsa-Lierne

H720_8	Hammeren	FOR-1984-12-14 nr. 2099: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_9	Bangsjøan	FOR-2011-12-16 nr. 1292: Forskrift om Bangsjøan naturreservat
H720_10	Breivatnet	FOR-1988-08-26 nr. 692: Forskrift om naturreservat, Verdal og Steinkjer
H720_11	Byhalla	FOR-1981-09-04 nr. 4803: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_12	Høgmannen	FOR-2011-12-16 nr. 1295: Forskrift om Høgmannen naturreservat
H720_13	Vaggen	FOR-2003-12-19 nr. 1704: Forskrift om Vaggen fuglefredningsområde
H720_14	Okstadmyra	FOR-1988-08-26 nr. 690: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_15	Møytlaskardet	FOR-2015-12-11 nr. 1551: Forskrift om Møytlaskardet naturreservat
H720_16	Dalhalla	FOR-2021-06-23 nr. 2103: Forskrift om Dalhalla naturreservat, Steinkjer
H720_17	Vellamelen	FOR-2003-12-19 nr. 1698: Forskrift om Vellamelen fuglefredningsområde
H720_18	Lundleiret	FOR-2003-12-19 nr. 1697: Forskrift om Lundleiret fuglefredningsområde
H720_19	Skjækra	FOR-2004-12-17 nr. 1692: Forskr. Skjækra/Skjæhkerenjohke landskapsvernomr.
H720_20	Vallemsberga og Langøya	FOR-1992-12-04 nr. 948: Forskrift om naturreservat, Steinkjer
H720_21	Lystjønna	FOR-2021-06-23 nr. 2101: Forskrift om vern av Lystjønna naturreservat, Steinkjer
H720_22	Møytla	FOR-2015-12-11 nr. 1550: Forskrift om vern av Møytla naturreservat
H720_23	Ferjlia	FOR-2017-12-15 nr. 2086: Forskrift om vern av Ferjlia naturreservat
H720_24	Kjesbu-Høgmannen	FOR-2015-12-11 nr. 1552: Forskrift om vern av Kjesbu-Høgmannen naturreservat
H720_25	Kvamsfjellet	FOR-2021-06-23 nr. 2102: Forskrift om vern av Kvamsfjellet naturreservat, Steinkjer
H720_26	Bågåmyra	FOR-1988-08-26 nr. 691: Forskrift om naturreservat, Steinkjer

22.2 Båndlegging etter Energiloven (H740)

a) Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med netteier.

b) Ny bebyggelse for regelmessig opphold av personer tillates ikke nærmere eksisterende eller planlagte kraftledninger dersom magnetfelt i bygningens bruksareal overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrotesla.

Retningslinje: Hensynssonene omfatter kraftledninger i sentral- og regionalnettet, som er konsesjonspliktige etter energiloven og derfor vist med hensynssone H740 (båndlegging etter energiloven) i plankartet.

- *Transmisjonslinjene Verdal–Tunnsjødal (300 kV) og Namsos–Ogndal (420 kV) eies og driftes av Statnett.*
- *Regionalnettet (66 kV) eies og driftes av Tensio.*
- *Distribusjonsnettet (24 kV og lavere) vises ikke med hensynssone i plankartet. Tiltak i nærheten må likevel forhåndsavklares med netteier.*

Netteier skal varsles i god tid før arbeid med anleggsmaskiner igangsettes innen 30 meter horisontalt fra ytterste strømførende line.

Tabellen angir anbefalte minsteavstander fra ytterste strømførende line til ny bebyggelse for varig opphold. Dersom dokumentert beregning viser at magnetfelt i bygget ikke overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrotesla, kan kommunen tillate bygging nærmere etter konkret vurdering.

Spenning	***Anbefalt minsteavstand***
420 kV	*75 m*
300 kV	*60 m*
132 kV	*45 m*
66 kV	*30 m*
1-24 kV	*10 m*

Vedlegg 1 – Reguleringsplaner

a) Oversikt over reguleringsplaner som går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid

I områder hvor det foreligger motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, gjelder reguleringsplanens arealformål og bestemmelser foran kommuneplanens. Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel er vist med detaljeringssone H910 i plankartet.

Planid	Ikraft	Plannavn
Mære		
50041702220	19900502	Gokart-bane i Sparbu
50041702334	20050928	Lorvika hyttefelt
50041702384	20101215	Hamremsåsen
50042012011	20130320	Hamremsgrensa terrasse – Sparbu
50042015001	20170215	Rokkberget steinbrudd
50042015002	20170215	Haugtun boligområde, Sparbu
50042017002	20171115	Mære bru og vegkryss - elektrifisering av Trønderbanen
50042018023	20191023	Østerås steinbrudd
50042017004	20200129	Mære skole og stadion med nærområder
2022001	20230524	Sparbu stasjon
2020014	20231213	Prestegårdsskogen søndre del - boligområde
Henning		
50041702073	19901010	Henningvatnet bade- og båtsportanlegg, Båbu statsalmenning
50041702376	20090211	Okstad grustak
50042016005	20170920	Henning skole med nærområder
Ogndal		
50041702335	20020626	Steinuttak Brandsegga
50041702339	20020626	Svedjan grustak
50042011004	20120912	Berg steinbrudd
50042012003	20120912	Furuhaugen boligfelt – Vålen
50042012009	20121212	Vikstad hytteområde – Lustadvatnet
50042013018	20150520	Torengåsen hytteområde – Lustadvatnet
50042013019	20170607	Nordslettåsen hyttefelt – Lustadvatnet
Binde		
50041702366	20080312	Vikran i Stod, Nordmarka
50041702365	20080312	Vikran i Stod, Hestnestangen
50042017003	20180321	Vassinghaugen boligområde – Binde
50042017009	19870311	Koltjønngruva - Stod og Sellifjell statsalmenning
2021004	20240502	Fv.763 Lein-Binde-Gusthaugen, gang- og sykkelveg
Kvam		
50041702245	20000503	Lømsen kiosk og rasteplass
50041702299	20020424	Noem Kalksteinsbrudd
50041702336	20021009	Bangsjøtjønna naustområde
50041702362	20080903	Sørenga, Øvre Kvam
50041702388	20101215	Kvam grendesenter sør for E6, området Kvam kirke, butikk, idrettsanlegg og skole
50042013005	20130918	Brasethbukta camping og hytteområde - Øvre Kvam
50042014005	20150923	Følingstua Camping og Kolonihage
2020002	20230329	Følling kalkbrudd - utvidelse
Egge		
50041702301	20031022	Svarttjønna, Byafjellet
50042012012	20130905	Hervik boligfelt del 3, Sør-Beitstad
Beitstad		
50041702238	19990324	Holt grustak
50041702373	20080507	Jenshusvatnet hyttefelt
50041702377	20090527	Vånnåbu grustak
50041702390	20110209	Fv. 17 - Vellamelen miljøgate
50042012001	20140102	Sætervika hytteområde, Sør-Beitstad
50042013016	20151118	Yttervikbakken boligområde
50042014007	20160406	Røsegg Østre steinbrudd
50042015005	20161116	Skjærsjøen øst II – hytteområde
50042017006	20190925	Fv. 17 Dyrstad – Kvarving
50042017007	20191218	Fv. 17 Kvarving – Østvik
50042018019	20200617	Sprova steinbrudd
2020004	20201216	Fv. 17 Deponi Jåddåren
Malm		
50391995001	19950601	FV202 Kleppabekken-Aune
50392008001	20081112	Fosdalen Kulturbergverk og næringsområde
50392009002	20090827	Område skole- kirke ALT.2
50392013002	20130919	Lia Panorama
50392015001	20180322	Fergeli del1 og del2
50392019001	20210526	Malmostrand 6
50392020001	20210526	Sundbygd gård – steinbrudd
50392018001	20211215	Gruvevegen 3 – Malm
Folla		
50392004001	20040923	Storsvebakken II
50392012002	20120628	Moldaunvegen
50392012001	20120628	Ormseten II
Byafossen		
50391702228	19950628	Vive steinbrudd

b) Oversikt over reguleringsplaner der kommuneplanens arealdel delvis overstyrer gjeldende reguleringsplaner

I enkelte områder er arealformål som LNFR eller byggegrense mot sjø, fastsatt i kommuneplanens arealdel, gitt forrang foran eldre reguleringsplaner. Dette innebærer at kommuneplanens arealdel gjelder der det foreligger motstrid. Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke reguleringsplaner som er berørt.

Planid	Ikraft	Plannavn	Overstyres av:
50041702190	19940622	Landvikbukta hytteområde, Børgin	Byggegrense sjø
50042013004	20140521	Bulling Nedre - hyttefelt nord	Byggegrense sjø
50042019007	20240918	Lønnum nedre	Byggegrense sjø
50042014001	20160525	E6 Selli - Asphaugen – Trøa	LNFR
50041702374	20081217	Beitstad skole	Byggegrense sjø
50042011005	20120620	Floan	LNFR
50042013007	20150325	Fv. 17 Østvik - Beitstadsundet / Alhusøra – Sprova	Byggegrense sjø
50391984001	19840515	Tjuin I	Byggegrense sjø
50391985001	19850424	Tjuin II	Byggegrense sjø
50391986001	19860205	Tjuin III	Byggegrense sjø
50391987001	19870129	Sandnesset Friluftsområde	Byggegrense sjø
50041702355	20110622	Reitbakken hyttefelt	Byggegrense sjø
50392014003	20150326	Reguleringsplan Fv. 17/720	Byggegrense sjø
50392016001	20170629	Strandvegen boligområde	Byggegrense sjø
50392011003	20150226	Svean hyttefelt	Byggegrense sjø
50392014001	20170629	Snertvika - hyttefelt og småbåthavn	Byggegrense sjø

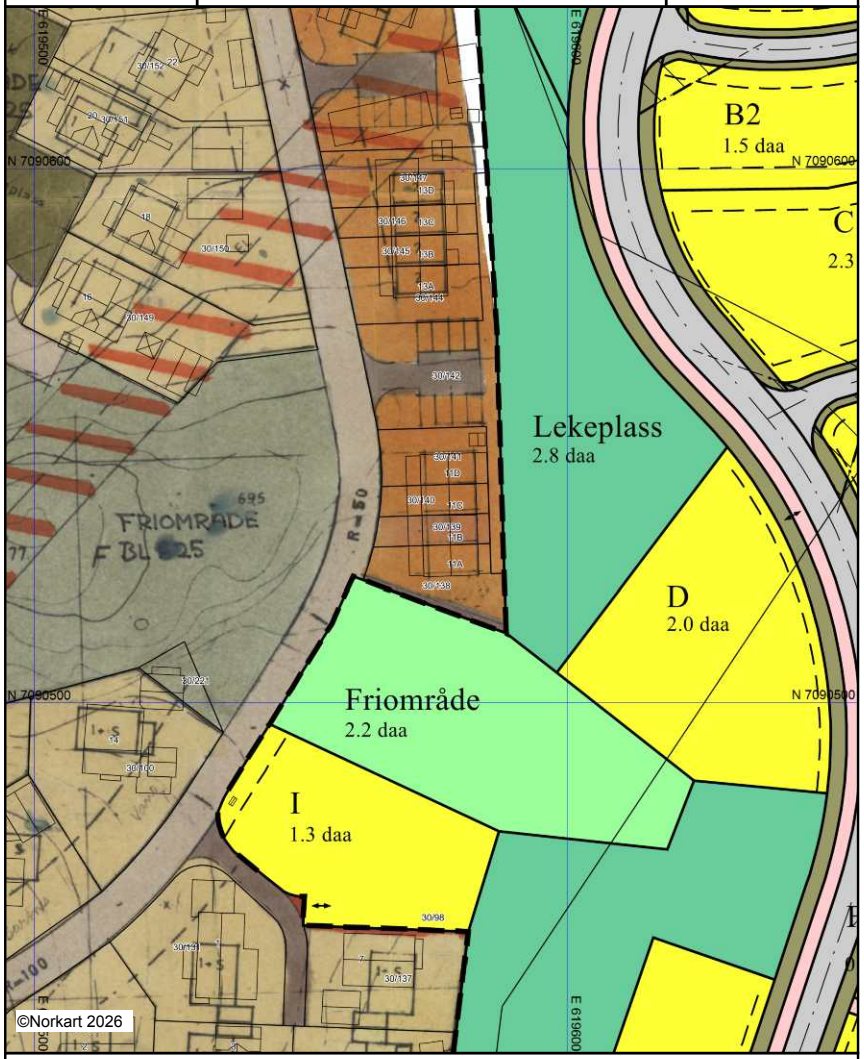
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/139
Adresse: Måssåbergvegen 11B
Utskriftsdato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskriftfeltnavn
- Abc Påskrift areal

Steinkjer kommune | STEINKJER åpen, lys og glad

KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM: **Gnr: 30** **Bnr: 139**

Adresse: Måssåbergvegen 11 B

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 116,96	Basert på siste års forbruk	101 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 681,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 182,51	Basert på siste års forbruk	101 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	8 433,47		
15% mva.	Kr.	1 265,02	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.		9 698,49		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 205,00		
SUM eks. mva.	Kr.	3 205,00		
25% mva.	Kr.	801,25		
SUM inkl. mva.		4 006,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 642,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	**18 346,74**		

Vannmålerstand pr 01.01.2026: 188 m3
Totalt utfakt. forskudd 2026: 0 m3

DAGBOKFØRT
15 APR 80 02720
SORENSKRIVEREN I INDERØY

FESTEKONTRAKT

30/139

1. Undertegnede Hjalmar Forberg, f 12.12.26 , som eier av eiendommen Hamrem I, gnr. 30, bnr. 98 i Steinkjer kommune fester herved til Leif Petersen f.20.09.49 [redacted] en hustomt stor 120,1 m2 av eiendommen Grensene for tomta er beskrevet i målebrev av 22.02.77, tinglyst 16.03.77. Det er oppsatt varige grensemerker. Tomta har fått betegnelsen Måssåbergvegen 11b. I tillegg til tomten blir ved beregningen av festeavgiften å legge festerens ideelle andel i fellesareal som settes til 366 m2 samt ideell andel i parkeringsplass 78,39 m2.

2. Festeavgiften skal være kr. 270,96 pr. år. Den er beregnet på grunnlag av en tomteverdi stor kr. 8.000,- pr. dekar og 6 % p.a. renter. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet hvert år, nemlig hver 2. januar, til grunneierens bank i Steinkjer. Avgiften er fastsatt på grunnlag av det nå gjeldende pris- og rentenivå. Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tomter, skal begge parter hvert 10. år være berettiget til å kreve festeavgiften regulert. Reguleringen skal i så fall foretas i samsvar med engrosprisindeksen og/eller det aktuelle rentenivå. Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene om dagang til regulering og/ellerhva den nye avgift skal være, avgjøres dette ved voldgift av en nemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en og Sorenskriveren i Inderøy den tredej, som skal være oppmann. Nemndas avgjørelse er endelig, og hver av partene bærer halvparten av omkostningene ved voldgiften.

3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank eller annen bank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til framtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

4. Festetiden skal være 99 år fra 02.01.78 å regne. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår. I tilfelle at partene ikke blir enige om vilkårene for festekontraktens forlengelse, avgjøres dette ved voldgift på samme måte som fastsatt i pkt. 2.

5. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse ellerpantsettelse av bygningen(e) på tomta. Tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

- 2 -

6. Så lenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank eller annet banklån på bygningen(e) på tomta skal:
   a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
   c. Banken eller Steinkjer kommune i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden, evt. lånets løpetid.

7. Hvis tomten ikke skulle være bebygget etter bebyggelse påbegynt innen 3 - tre - år etterinngåelse av denne kontrakt, er eieren berettiget til å oppgi den.

8. Grunneieren plikter å sørge for at det området kontrakten gjelder er fri for pengeheftelser som er bedre prioritert enn nærværende festekontrakt.

9. Eventuell fredning (inngjerding) av tomten påhviler festeren. Festeren må rette seg etter reguleringsbestemmelsene for området når det gjelder bebyggelse og behandling av tomta.

10. Eventuelle refusjonskrav fra kommunen eller andre er grunneieren uvedkommende. Festeren betaler den eiendomsskatt som måtte falle på tomta. Også alle utgifter forøvrig i forbindelse med utnyttelsen er grunneieren uvedkommende.

11. Eieren kan etter 5 år av festetiden er gått, når som helst med 6 - seks - måneders skriftlig varsel til festeren, kunne forlange tomta innløst. Innløsningssummen skal være den verdi som ligger til grunn for beregningen av festeavgiften i den 10-årsperiode da innløsningen finner sted.

12. Festeren betaler kr. for utferdigelse av dette festebrev. Videre betaler han stempel og tinglysningsgebyr samt utgiftene med utstedelse av målebrev og tinglysning av dette.

Kontrakten er utferdiget i ett eksemplar til hver av partene.

NB. Punkt 4 endres i henhold til Tomtefestelovens bestemmelser.

Steinkjer, den 14/4 80

Hjalmar Forberg
Som grunneier

Leif Petersen
Som fester.

Prt.koll 26 side 37
J. nr.
L. nr.

DAGBOK NR. | DAGBOKFØRT
1685 - 16. MAR 77
INDERØY SORENSKRIVERKONTOR

Steinkjer kommune

30/139

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

Parsell av Hamrem I (eiend. navn), gr. nr. 30 br. nr. 98

Parsellen er gitt br. nr. ..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Måssåbergvegen gate/vei nr. 11b
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 76 den 8. okt. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over eiendommen Hamrem I - gnr. 30, bnr. 98 - for fradeling av byggetomt.

Forretningen er forlangt av Hjalmar Forberg

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Håkon Holmli

i nærvær av kartvitne Odd Vengstad

Bl. 540 b. 8000. ANDVORD - 19086./74.

Ved forretningen møtte: [1])

Til å møte ved forretningen og vareta sitt tarv var alle vedkommende varslet, og forretningen var berammet på forskriftsmessig måte.

Tomta er beliggende i Sparbu stasjonsområde, Hamrumfeltet og grenser i nord til Måssåbergvegen nr. 11c, i øst til atkomstveg, i syd til Måssåbergvegen nr. 11a og i vest til Måssåbergvegen.

Tomta ligger i regulert område.

Tomtas dimensjoner er:

Mot vest fra punkt a til punkt b,	
buet linje med R=54,00 m og korde -	5,79 m
mot nord fra punkt b til punkt c -	20,67 m
mot øst fra punkt c til punkt d -	5,65 m
mot syd fra punkt d til punkt a -	21,93 m
Arealet av den målte grunn utgjør -	120,1 m²

Tomtas hjørner er tilknyttet kartverkets fastmerker.

Tomtas hjørner er avmerket med jernpeler.

Se forøvrig hosstående kart.

Steinkjer den 22.februar 1977

Bjarne Skogseth

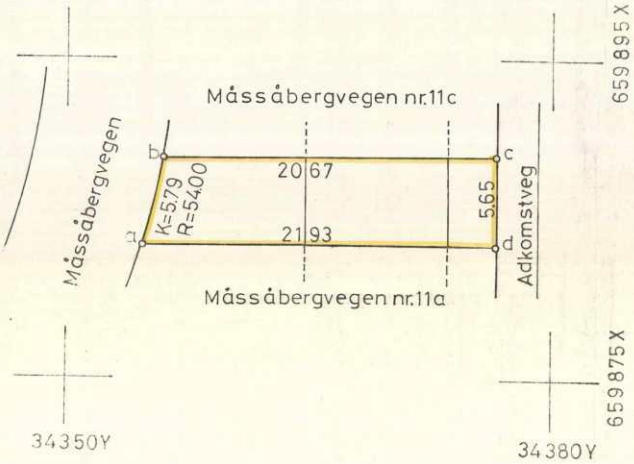
Bjarne Skogseth
bygn. insp.

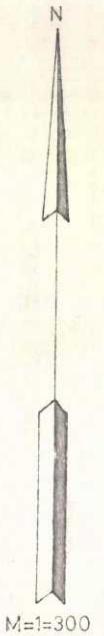
Kartforretning..... kr 75,00

Eieren (leieren) bes ta godt vare på grensemerkene.
I betalingsregulativets § 2 står det:
"For påvising i marken overensstemmende med tidligere kart- og oppmålingsforretning betales etter medgått tid med kr 2o,oo pr. time. Det forutsettes da at det ikke er kommunens virksomhet som er skyld i at tomtemerker er kommet bort".

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

For inntegning eller innliming av kart.





Koordinattabell

Pkt.	Y	X
a	34 354.88	659 883.15
b	356.11	888.81
c	376.78	889.91
d	376.81	883.26

MÅSSÅBERGVEGEN nr.11b

Fl=120.1 m²

enova

Energiattest

D

Adresse	
Måssåbergvegen 11B, 7710 SPARBU	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247968**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185041115**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **139**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
185,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
218,79 kWh/m²	**28 573 kWh**

D

Måssåbergvegen 11B, 7710 SPARBU

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: 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.

MÅSSÅBERGVEGEN 11B

Nabolaget Sparbu - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Hamrem Linje 640, 680	**5 min** 0.5 km
Sparbu stasjon Linje R70	**12 min** 1.1 km
Trondheim Værnes	**1 t 11 min**

SKOLER

Mære skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	**5 min** 3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	**16 min** 14.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	**17 min** 15.9 km
Mære landbruksskole 165 elever	**5 min** 3.8 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	**15 min** 14.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Sparbu	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

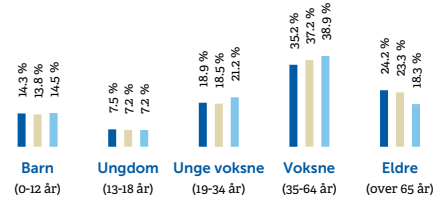
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Mære barnehage (1-5 år) 71 barn	**5 min** 2.9 km
Kringla friluftsbarnehage (1-5 år) 42 barn	**8 min** 6.4 km
Sandvollan barnehage (1-5 år) 46 barn	**8 min** 7.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mære Post i butikk, PostNord	**3 min** 2.3 km
Coop Prix Sandvollan PostNord	**9 min** 9.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

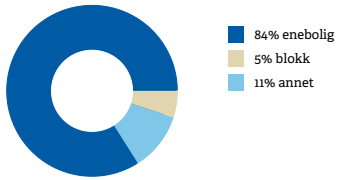
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Mære stadion Ballspill, fotball	**21 min** 1.9 km
Mærehallen Aktivitetshall	**4 min** 2.6 km
Motus Treningssenter	**12 min**
3T-Steinkjer	**13 min**

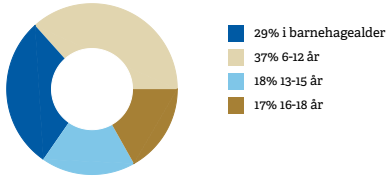
BOLIGMASSE



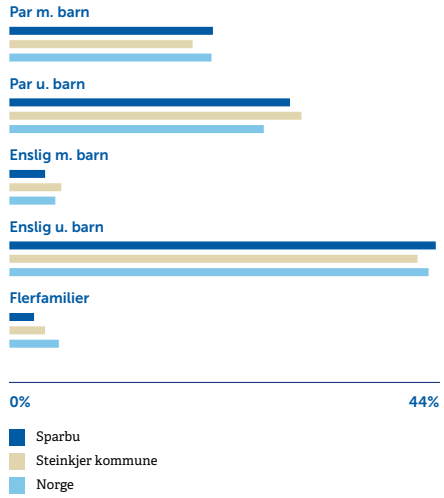
VARER/TJENESTER

AMFI Steinkjer	**12 min**
Vitusapotek Elgen	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

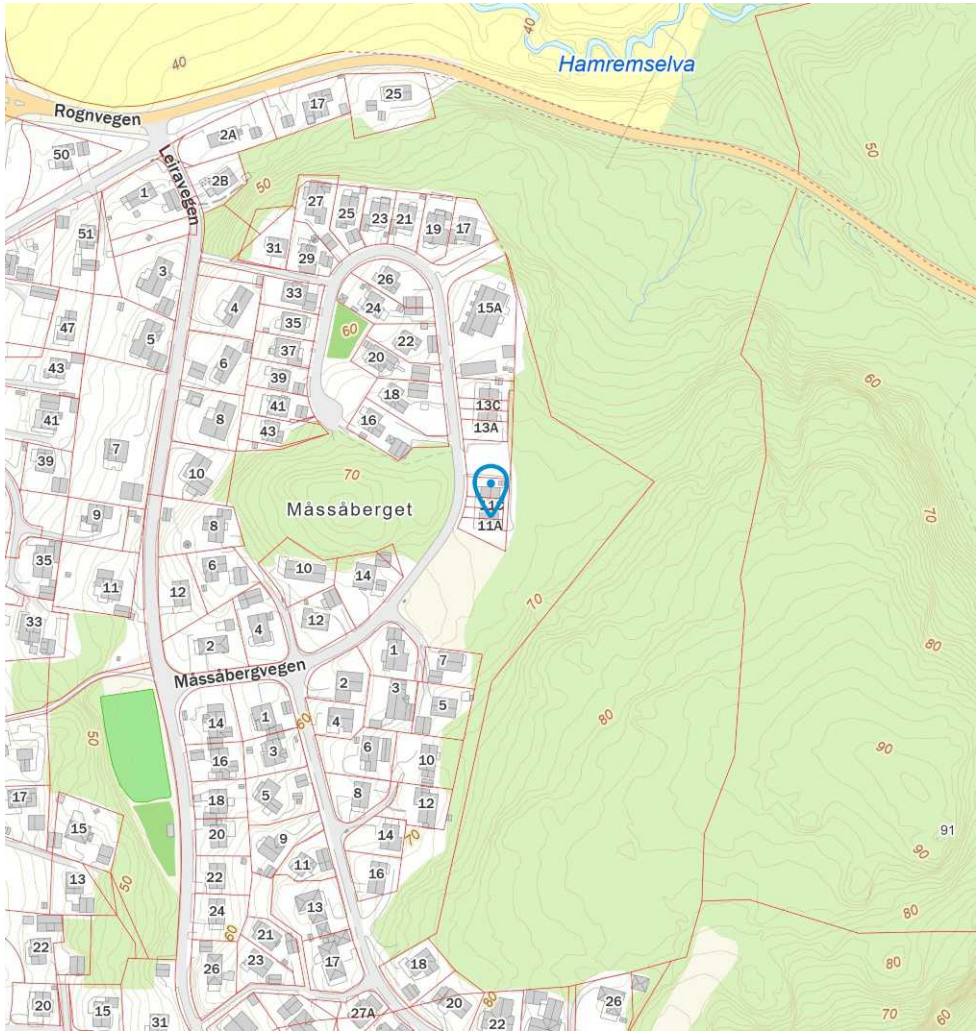


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 52260019 / Kjetil Sandmo, tlf. 482 72 235
Måssåbergvegen 11B, 7710 Sparbu.
Gnr. 30, Bnr. 139, Steinkjer kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 52260019
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.01.2026

EiendomsMegler 1

Kjetil Sandmo
Eiendomsmegler

482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

EiendomsMegler 1 Steinkjer
Strandvegen 25, 7713 Steinkjer

eiendomsmegler1.no