

aktiv.

Furuskogvegen 35, 7713 STEINKJER

**Furuskogen | Lekker halvpart av
tomannsbolig med en attraktiv
beliggenhet | 3 gode soverom | Fin
hage og gode solforhold**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 150 000,-
Omkostn.:	Kr 80 100,-
Total ink omk.:	Kr 3 230 100,-
Selger:	Heidi Merete Sprauten
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
BRA-i/BRA Total	138/147 kvm
Tomtstr.:	295 m ²
Soverom:	0
Gnr./bnr.	Gnr. 192, bnr. 149
Oppdragsnr.:	1708250024

Furuskogen | Lekker halvpart av tomannsbolig med en attraktiv beliggenhet | 3 soverom

Velkommen til Furuskogvegen 35 - en lekker halvpart av tomannsbolig med en attraktiv beliggenhet på Skjefte!

Boligen går over to plan pluss kjeller, og inneholder blant annet tre gode soverom stort og fint kjøkken, romslig stue og spisestue, flislagt bad, samt fint uteområde og sørvendt terrasse.

Her bor man med en særdeles attraktiv beliggenhet på Skjefte med friarealer og furuskogen som nærmeste nabo. Beliggende like ovenfor Steinkjer sentrum med skoleområder, dagligvareforretning, restauranter og parkområder. Kort vei til friarealer som Skjeftehaugen og Kruthushaugen.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Tre gode soverom
- Furuskogen som nærmeste nabo
- Opparbeidet uteområde og solrik terrasse
- God planløsning

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	49
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	88
Energiattest	93
Nabolagsprofil	99
Tinglyst festekontrakt	102
Tegninger mottatt fra kommunen	105
Vedtak fra kommunen	128
Godkjenning avfallskur og sykkelbor	131
Kommunale avgifter	132
Opplysninger vedr. pipe/ildsted	133
Kommuneplankart	134
Planopplysninger	136
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 24 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 m²

1. etasje

BRA-i: 56 m²

2. etasje

BRA-i: 47 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

Vedbod/søppelskur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m²

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eksterne boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Areal belagt med belegningsstein er ikke tatt med som TBA areal. Kun balkong i trevirke er medregnet som TBA areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

295 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt

Grunneier/bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: kr. 958,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper 2057

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2057. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Grunneier opplyser at tomten kan innløses til ca. kr. 85,- pr. kvm.

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

Beliggenhet

Fin og sentral beliggenhet ved Furuskogen på Skjefte. Fra eiendommen bruker man kun få minutter til skole, barnehage og ned til Steinkjer sentrum.

Adkomst

Ta av fra Ogdalsveien inn Otto Sverdrups vei. Furuskogveien er første vei til høyre. Lett bakkefri adkomst. Ligger i blindgate, nedre side av gata. Det vil bli skiltet frem til boligen ved visning

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 1 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 1.1 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.3 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.2 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.1 km

Steinkjer vgs. 1.1 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass, kobla glass og blyglassvinduer med farge.

Det er ikke foretatt tilstandsvurderinger av vedbod og hagebod.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 13.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

Kjeller:

Gang, vaskerom, toalettrom og kjellerstue. 2 kott.

1. etasje:

Vindfang, gang, stue og kjøkken. Bod.

2. etasje:

Gang, 3 soverom og bad. Kott uten målbart areal.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

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

Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak:

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen. Kjeller bør holdes under observasjon god utlufting ivaretas.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Krypkjeller: Med adkomst via utvendig luke i grunnmur

Oppsummering:

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak:

Lufteventiler anbefales etablert selv om det ikke registreres symptomer som fukt pga. manglende lufting.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det bør undersøkes om innredningen av kjelleren er byggesøkt og godkjent.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kleskott.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det opplyses likevel om at søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater viser forhøyede fuktverdier.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Innforede vegger og oppforede gulv under bakkenivå kan være utsatt for fukt og råteskader, spesielt i eldre bygninger som mangler fuktsperre mot grunnen, og bør jevnlig kontrolleres for å tidligst mulig oppdage eventuelle fuktskader.

Anbefalte tiltak:

Bedre ventilering bør etableres.

Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres for fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav

på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Oppretting av balkongen og vedlikehold/utskifting av terrassebord må påregnes.

Bjelkelaget var ikke mulig å inspisere. Tiltak på bjelker kan ikke utelukkes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte. Beslag mangler oppbrett og vann kan komme inn på sidene av beslag.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Tetting av sider på beslag anbefales utført for å unngå at vann kommer inn bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det registreres ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Om dette stedvis er etablert etter byggeår er ukjent.

Om det er etablert isolasjon mellom kaldloft og underliggende etasje er ukjent da det er gulv på hele loftet.

Anbefalte tiltak:

Det bør kontrolleres om det er etablert plast/diffusjonssperre i etasjeskille, om dette ikke er gjort må plast/diffusjonssperre etableres. Luftingen på loftet forbedres.

Det bør om mulig kontrolleres om etasjeskille mellom 2. etasje og kaldloft er isolert.

Om det ikke er utført anbefales det å isolere etasjeskille.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke etablert noen luftespalter ved raft og det er bare en ventil i gavl.

Se punkt om "Loft" for videre informasjon.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering:

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra stige og fra bakken. Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å nå helt opp på taket. Undertegnede fikk hodet høyt nok til at nærliggende takflate ble inspisert. En slik kontroll har sine begrensninger, og uoppdagede avvik kan forekomme.

Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er observert rustdannelse på beslag til kloakklufting.

Anbefalte tiltak:

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig, for avdekke eventuelle avvik som ikke var mulig å oppdage ved inspeksjon fra stige/bakkenivå.

Tiltak mot rust på luftehatt må foretas.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres bevegelse i bjelkelaget ved normal gange i 2. etasje. Dette skyldes sannsynligvis for stort spenn mellom opplagringspunkter til bjelkelag.

Det registreres stedvis knirk. Dette gjelder oppforet tregulv i kjeller og gulv i 2. etasje.

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 14 mm.

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

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.

Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak:

Om nevnte forhold oppleves som sjenerende bør tiltak mot disse foretas ved en eventuell fremtidig oppussing av 2. etasje og kjeller.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det opplyses om at bare deler av pipen er synlig fra boenheten. Sidene av pipen som er i annen boenhet er ikke kontrollert. Ikke avvik på deler synlig i denne boenheten.

Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å komme opp på taket. Det er derfor foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Det opplyses om at en slik inspeksjon har sine svakheter sammenlignet med en inspeksjon foretatt på taket, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes.

Det opplyses om at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at fuger hadde sprukket opp. Dette er ikke lenger synlig pga. heldekkende beslag montert etter den gang.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

For videre omtale se rapport fra brann/feiervesen.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Toalettrom

Oppsummering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering:

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

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

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

Anbefalte tiltak:

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

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

Håndløper/rekkverk på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering:

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

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

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

Anbefalte tiltak:

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Stakeluke påvist på vaskerom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler

fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

Stoppekran er plassert på vaskekjeller. Vær obs på at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at begge boenhetene i bygget har stoppekran, og at hver av stoppekranene stenger vanntilførselen i begge boenhetene. Undertegnede vet ikke om dette er endret pr i dag.

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for skader.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering:

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak:

Kursfortegnelse må oppdateres så den stemmer med antall sikringer, samt sikringer uten merking må merkes med kursnummer.

Deler av anlegget er meget gammelt (bl.a. skrusikringer). Med tanke på alder på deler av anlegget anbefales det gjennomført en elkontroll.

Ventilasjon

Oppsummering:

Flere rom mangler muligheten for ventilering ut over å kunne åpne vindu.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom der ventilering mangler.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Gulvbelegg er lagt utenpå veggflis. Dette øker risikoen for at vann kan komme inn bak og under gulvbelegg med påfølgende økt risiko for skader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales sterkt for å unngå at vann kommer inn bak/ under gulvbelegg.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres mindre riss i servant. Disse er kun estetisk skjemmende og påvirker ikke servantens funksjon.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning, alternativt må dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert vanntett sjikt/membran opp på vegger og ved dør, og etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å bedre vannsikkerheten.

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (om flisefuger og/eller flis sprekker eller løsner) eller om det er stabilt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er ikke registrert bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (om det er tettesjikt) / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det bør om mulig undersøkes om det er brukt membran på gulvet. Vegger har ikke tettesjikt.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft.

Oppsummering av fukt:

Hulltaking er ikke foretatt da det er etablert små forhøyninger i betong i nedre del av de veggene som ikke er betongvegger. Rommet utsettes heller ikke for fritt vann, så fukt i treverk i vegg mot toalettet anses som lite sannsynlig.

Det er i stedet foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger og på gulvet. På mur mot terreng og på gulvet registreres det forhøyede fuktverdier. Dette skyldes sannsynligvis kappilærsug fra grunnen da boligen ble oppført før det var vanlig å bruke fuktsperre mot terreng.

Anbefalte tiltak fukt:

Forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører: Vaskeromsvindu

Oppsummering:

Det blir påvist knust/manglende glass. Karmen er slitte. Vinduet tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak:

Vinduet på vaskerommet må skiftes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er krav til stige for adkomst for feier. Godkjent takstige er etablert. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Lovlighet:

På opprinnelige tegninger er kjelleren en råkjeller. Kjelleren er innredet i ettertid, men det er ukjent når. Ifm søknad om tilbygg så har undertegnede sett tegninger av kjelleren etter den er innredet, men godkjenningen av disse tegningene er knyttet til tilbygget, og ikke til innredning av kjelleren.

Det registreres at det ikke er godkjente rømningsvinduer i kjelleren, og det bør derfor undersøkes om innredning av kjelleren til oppholdsrom er byggesøkt og godkjent.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Vindu i etasjen er for små og for høyt opp på veggen til å være godkjente som rømningsvindu.

Vinduene er for små i forhold til krav til dagslys. Dette gjelder kjellervinduer.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 13.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Taklampe over spisebord følger ikke med i handelen.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1979-1980

Boligen ble tilbygd mot sør. Tidspunkt basert på godkjente byggetegninger fra 1979.

2006-2012

Følgende er i tilstandsrapport fra 2014 opplyst utført av en tidligere eier:

- Montert varmepumpe i 2006.

- Nye vinduer i 1. og 2.etasje, etterisolering, ny kledning og nye takrenner i 2007.

- Byttet komfyr i 2007.
 - Byttet vv-bereder i 2008.
 - Ny vedovn montert i 2011.
 - Åpnet mellom kjøkken og gang med nytt golv, ny himling, delvis nytt på vegger og nytt el-opplegg i 2012.
 - Oppussing av overflater i flere rom med oppgradering av el-anlegg 2017
- Byttet varmepumpe. Opplyst i tidligere tilstandsrapport, og er utført av tidligere eier. 2020
- Nytt laminatgulv på stue, kjøkken og i gang. Monterte kjøkkeninnredning med deler fra 2010. Nytt helbeslag på pipe. Alt opplyst i tidligere tilstandsrapport, og er utført av tidligere eier.

Parkering

Vanlig gateparkering.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

7069563

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det foreligger anmerkning etter tilsyn fra Brannvesenet Midt IKS 20.02.25, se pkt. offentligrettslige forhold.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 27 711

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt og festeavgift. Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.- kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 664 409

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 657 636

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 149 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Hefter i eiendomsrett

5006/192/149:

07.12.1979 - Dokumentnr: 9739 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

Årlig avgift NOK 188

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

08.03.1949 - Dokumentnr: 687 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1950 - Dokumentnr: 2113 - Erklæring/avtale

Best. om felles vann- og kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Hefter i festerett:

07.12.1979 - Dokumentnr: 9739 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

Årlig avgift NOK 188

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Grunndata

29.04.1948 - Dokumentnr: 948 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN LIGGER PÅ GAMMEL BYGRUNN

01.01.2018 - Dokumentnr: 210227 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:149

01.01.2020 - Dokumentnr: 986027 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:149

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 07.09.1979.

Det foreligger godkjenning til skifting av vinduer datert 09.04.1974.

Det foreligger godkjenning til oppføring av avfallskur og sykkelbod datert 14.06.1999.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse, nåværende. Kopi av kart og bestemmelser for kommunedelplan sentrum, datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS etter kontroll 20.02.2025:

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side i alle etasjer (ikke kledd inn på kvist/loft), en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

80 100 (Omkostninger totalt)

96 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 246 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 248 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

1 875 Vederlag overtakelse

1 875 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 500 Utlegg fotograf

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

Totalt kr: 91 100

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

Oppdragsansvarlig

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

21.02.2025







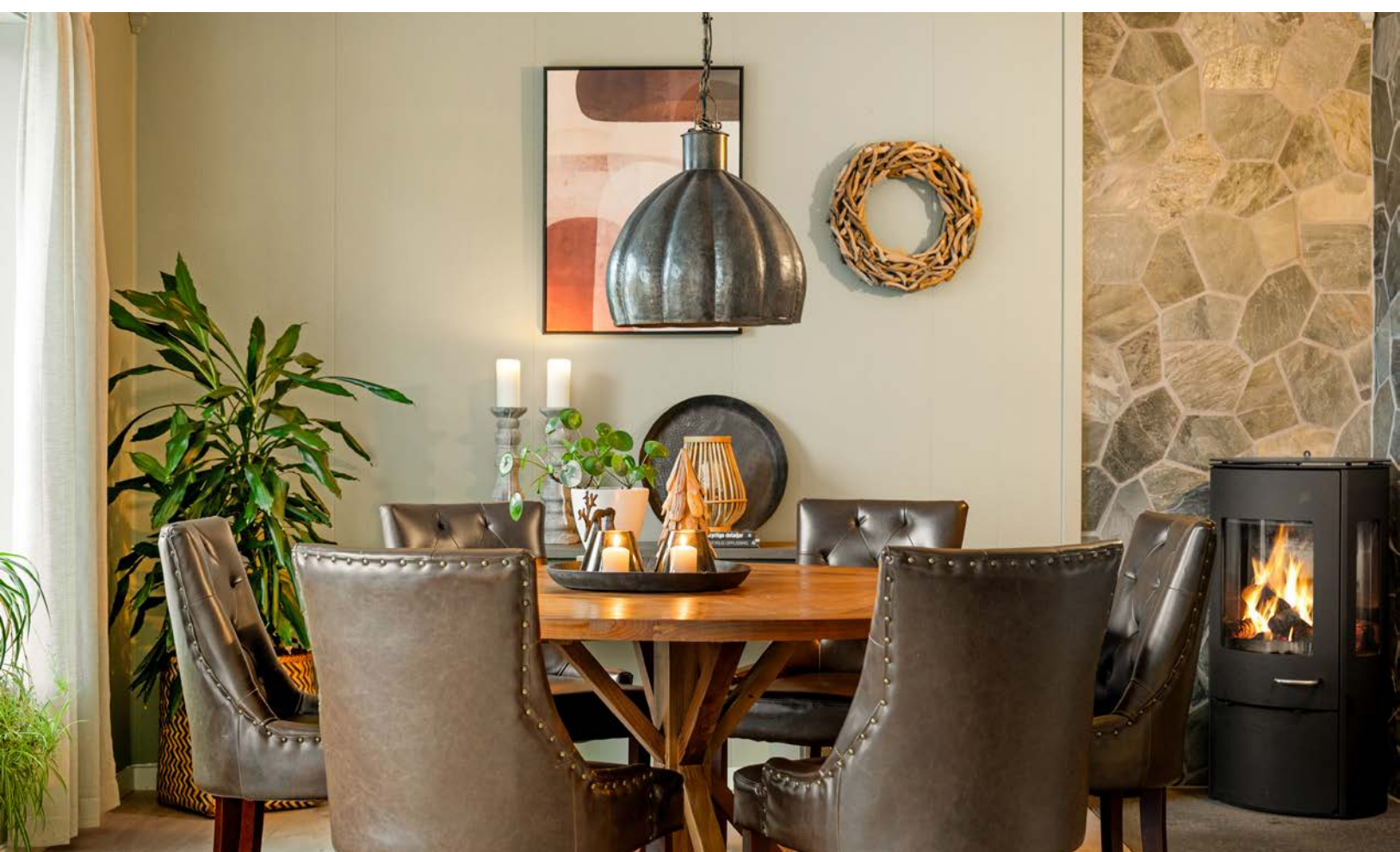




































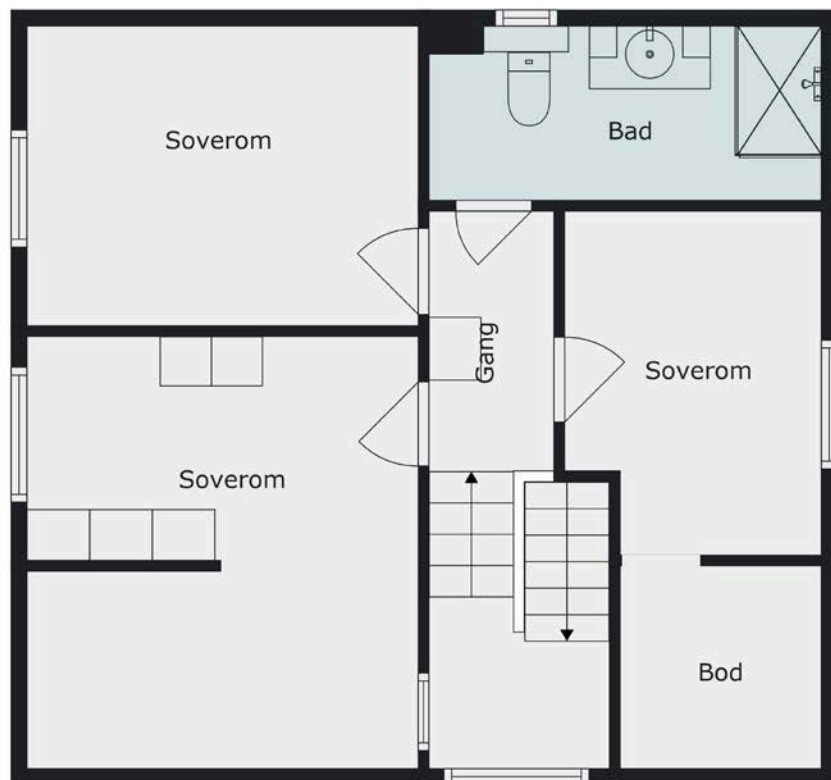
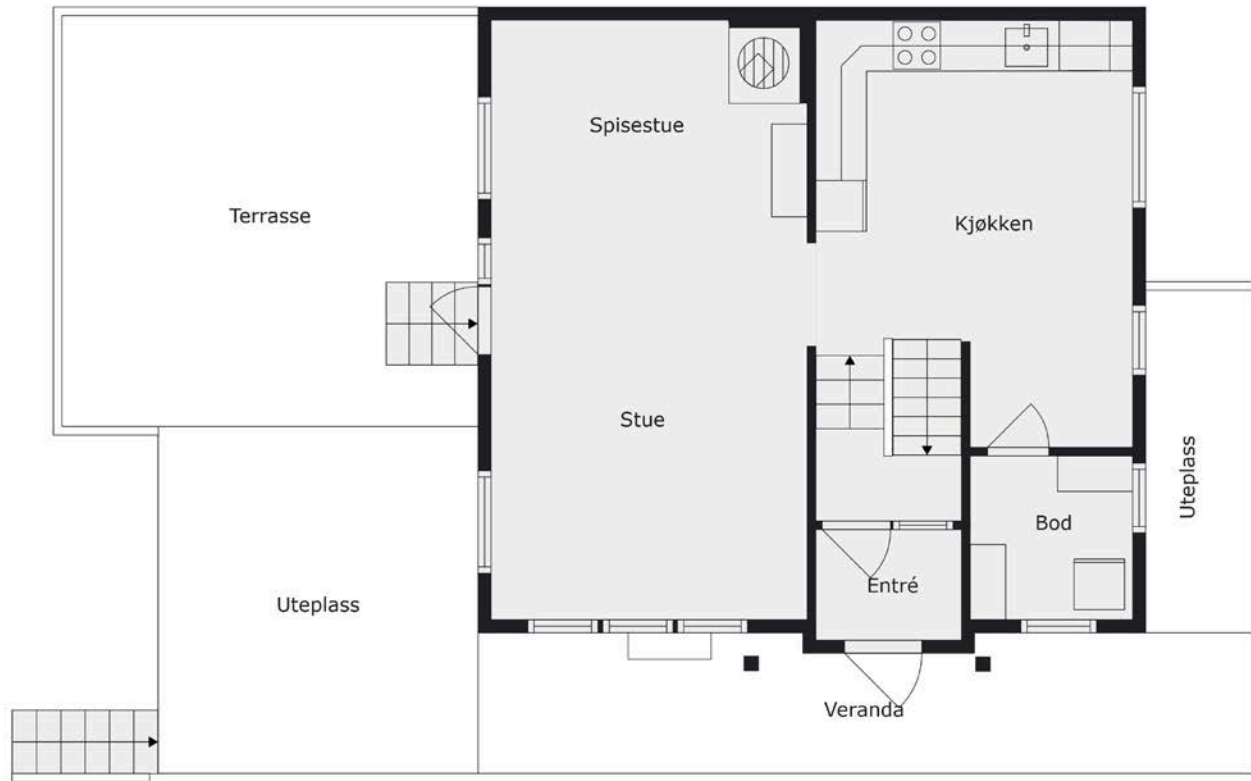












Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Furuskogvegen 35 7713 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1949

BRA: 138 m²

BRA-i: 138 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

24

TG-3

2

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 192 BNR: 149

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Furuskogvegen 35
7713 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27085>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Vaskeromsvindu.

Oppsummering

Det blir påvist knust/manglende glass.

Karmer er slitte.

Vinduet tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Vinduet på vaskerommet må skiftes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier. Godkjent takstige er etablert.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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

Terrang rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

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

Kjeller bør holdes under observasjon god utlufting ivaretas.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Krypkjeller: Med adkomst via utvendig luke i grunnmur.

Oppsummering

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak

Lufteventiler anbefales etablert selv om det ikke registreres symptomer som fukt pga manglende lufting.

Rom under terreng

Oppsummering

Det bør undersøkes om innredningen av kjelleren er byggesøkt og godkjent.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kleskott.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det opplyses likevel om at søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater viser forhøyede fuktverdier.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Innforede vegger og oppforede gulv under bakkenivå kan være utsatt for fukt og råteskader, spesielt i eldre bygninger som mangler fuktsperre mot grunnen, og bør jevnlig kontrolleres for å tidligst mulig oppdage eventuelle fuktskader.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres for fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Oppretting av balkongen og vedlikehold/utskifting av terrassebord må påregnes.

Bjelkelaget var ikke mulig å inspisere. Tiltak på bjelker kan ikke utelukkes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Beslag mangler oppbrett og vann kan komme inn på sidene av beslag.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Tetting av sider på beslag anbefales utført for å unngå at vann kommer inn bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det registreres ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Om dette stedvis er etablert etter byggeår er ukjent.

Om det er etablert isolasjon mellom kaldloft og underliggende etasje er ukjent da det er gulv på hele loftet.

Anbefalte tiltak

Det bør kontrolleres om det er etablert plast/diffusjonssperre i etasjeskille, om dette ikke er gjort må plast/diffusjonssperre etableres.

Luftingen på loftet forbedres.

Det bør om mulig kontrolleres om etasjeskille mellom 2. etasje og kaldloft er isolert. Om det ikke er utført anbefales det å isolere etasjeskille.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert noen luftespalter ved raft og det er bare en ventil i gavl.

Se punkt om "Loft" for videre informasjon.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra stige og fra bakken. Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å nå helt opp på taket. Undertegnede fikk hodet høyt nok til at nærliggende takflate ble inspisert. En slik kontroll har sine begrensninger, og uoppdagede avvik kan forekomme.

Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er observert rustdannelse på beslag til kloakklufting.

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig, for avdekke eventuelle avvik som ikke var mulig å oppdage ved inspeksjon fra stige/bakkenivå.

Tiltak mot rust på luftehatt må foretas.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres bevegelse i bjelkelaget ved normal gange i 2. etasje. Dette skyldes sannsynligvis for stort spenn mellom opplagringspunkter til bjelkelag.

Det registreres stedvis knirk. Dette gjelder oppforet tregulv i kjeller og gulv i 2. etasje.

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 14 mm.

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

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.

Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak

Om nevnte forhold oppleves som sjenerende bør tiltak mot disse foretas ved en eventuell fremtidig oppussing av 2. etasje og kjeller.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det opplyses om at bare deler av pipen er synlig fra boenheten. Sidene av pipen som er i annen boenhet er ikke kontrollert. Ikke avvik på deler synlig i denne boenheten.

Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å komme opp på taket. Det er derfor foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Det opplyses om at en slik inspeksjon har sine svakheter sammenlignet med en inspeksjon foretatt på taket, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes.

Det opplyses om at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at fuger hadde sprukket opp. Dette er ikke lenger synlig pga heldekkende beslag montert etter den gang.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se rapport fra brann/feierevesen.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper/rekkverk på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist på vaskerom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert på vaskekjeller. Vær obs på at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at begge boenhetene i bygget har stoppekran, og at hver av stoppekranene stenger vanntilførselen i begge boenhetene. Undertegnede vet ikke om dette er endret pr i dag.

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for skader.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak

Kursfortegnelse må oppdateres så den stemmer med antall sikringer, samt sikringer uten merking må merkes med kursnummer.

Deler av anlegget er meget gammelt (bl.a. skrusikringer). Med tanke på alder på deler av anlegget anbefales det gjennomført en elkontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

Fleire rom mangler muligheten for ventilering ut over å kunne åpne vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom der ventilering mangler.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Gulvbelegg er lagt utenpå veggflis. Dette øker risikoen for at vann kan komme inn bak og under gulvbelegg med påfølgende økt risiko før skader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales sterkt for å unngå at vann kommer inn bak/under gulvbelegg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres mindre riss i servant. Disse er kun estetisk skjjemende og påvirker ikke servantens funksjon.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning, alternativt må dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert vannnett sjikt/membran opp på vegger og ved dør, og etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å bedre vannsikkerheten.

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (om flisefuger og/eller flis sprekker eller løsner) eller om det er stabilt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det er ikke registrert bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (om det er tettesjikt) / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig undersøkes om det er brukt membran på gulvet. Vegger har ikke tettesjikt.

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

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det er etablert små forhøyninger i betong i nedre del av de veggene som ikke er betongvegger. Rommet utsettes heller ikke for fritt vann, så fukt i treverk i vegg mot toalettet anses som lite sannsynlig.

Det er i stedet foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger og på gulvet. På mur mot terreng og på gulvet registreres det forhøyede fuktverdier. Dette skyldes sannsynligvis kappilærsug fra grunnen da boligen ble oppført før det var vanlig å bruke fuktsperre mot terreng.

Anbefalte tiltak fukt

Forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller: Under tilbygd bod.

Oppsummering

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Anbefalte tiltak

Vær oppmerksom på denne risikoen. Etabler om mulig adkomst til krypkjelleren og foreta undersøkelser med hjelp av fagkyndig når det er mulig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På opprinnelige tegninger er kjelleren en råkjeller. Kjelleren er innredet i ettertid, men det er ukjent når. Ifm søknad om tilbygg så har undertegnede sett tegninger av kjelleren etter den er innredet, men godkjenningen av disse tegningene er knyttet til tilbygget, og ikke til innredning av kjelleren. Det registreres at det ikke er godkjente rømningsvinduer i kjelleren, og det bør derfor undersøkes om innredning av kjelleren til oppholdsrom er byggesøkt og godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i etasjen er for små og for høyt opp på veggen til å være godkjente som rømningsvindu.

Vinduene er for små i forhold til krav til dagslys.

Dette gjelder kjellervinduer.

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

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2025

Rapportdato
19.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Heidi Merete Sprauten

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Steinkjer Kommune

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg

Telefon: 41301188

Firma: Norconsult Norge AS

Epost: tommy.berg@norconsult.com

Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Furuskogvegen 35, 7713 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 192

Bruksnr: 149

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1949 - Tatt fra tidligere boligsalgsrapport på samme bolig.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass, kobla glass og blyglassvinduer med farge.

Det er ikke foretatt tilstandsvurderinger av vedbod og hagebod.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1979-1980	Boligen ble tilbygd mot sør. Tidspunkt basert på godkjente byggetegninger fra 1979.	Nei
2006-2012	Følgende er i tilstandsrapport fra 2014 opplyst utført av en tidligere eier: - Montert varmepumpe i 2006. - Nye vinduer i 1. og 2. etasje, etterisolering, ny kledning og nye takrenner i 2007. - Byttet komfyr i 2007. - Byttet vv-bereder i 2008. - Ny vedovn montert i 2011. - Åpnet mellom kjøkken og gang med nytt golv, ny himling, delvis nytt på vegger og nytt el-opplegg i 2012. - Oppussing av overflater i flere rom med oppgradering av el-anlegg.	Nei
2017	Byttet varmepumpe. Opplyst i tidligere tilstandsrapport, og er utført av tidligere eier.	Nei

2020	Nytt laminatgulv på stue, kjøkken og i gang. Monterte kjøkkeninnredning med deler fra 2010. Nytt helbeslag på pipe. Alt opplyst i tidligere tilstandsrapport, og er utført av tidligere eier.	Nei
------	---	-----

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	138	138	0	0	24
Vedbod/sjøpelskur	3	0	3	0	0
Hagebod	6	0	6	0	0
Totalt m²	147	138	9	0	24

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	35	35	0	0	0
1. etasje	56	56	0	0	24
2. etasje	47	47	0	0	0
Totalt m²	138	138	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	34	33	1	Gang, vaskerom, toalettrom og kjellerstue.	2 kott.
1. etasje	56	52	4	Vindfang, gang, stue og kjøkken.	Bod.
2. etasje	47	47	0	Gang, 3 soverom og bad.	Kott uten målbart areal.
Totalt m²	137	132	5		

Bygning: Vedbod/søppelskur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	0	3		Bod.
Totalt m²	3	0	3		

Bygning: Hagebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		Hagebod
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegning

Eksterne boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Areal belagt med belegningsstein er ikke tatt med som TBA areal. Kun balkong i trevirke er medregnet som TBA areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at det er utført arbeider på dreneringen etter byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

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

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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

Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kjeller bør holdes under observasjon god utlufting ivaretas.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmur er i all hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader ut over de områdene som er synlige.

Det registreres mindre riss/ sprekker i grunnmuren på vaskerommet. Disse anses ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Pga at inspeksjonsmulighetene er meget begrenset kan det ikke utelukkes uoppdagede avvik på grunnmuren. Deler av grunnmuren som er igjenkledd anbefales kontrollert om det en gang blir mulig.

6.3 Kryp kjeller: Med adkomst via utvendig luke i grunnmur.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Målingen viser et akseptabelt fukttinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det ble målt en vektprosent fukt på 14.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufteventiler anbefales etablert selv om det ikke registreres symptomer som fukt pga manglende lufting.

6.4 Krypjkjeller: Under tilbygd bod.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vær oppmerksom på denne risikoen. Etabler om mulig adgang til krypkjelleren og foreta undersøkelser med hjelp av fagkyndig når det er mulig.	

6.5 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.6 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er innredet til boligformål og to små kott.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren er innredet etter byggeår. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det bør undersøkes om innredningen av kjelleren er byggesøkt og godkjent.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kleskott.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det opplyses likevel om at søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater viser forhøyede fuktverdier.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Innforede vegger og oppforede gulv under bakkenivå kan være utsatt for fukt og råteskader, spesielt i eldre bygninger som mangler fuktsperre mot grunnen, og bør jevnlig kontrolleres for å tidligst mulig oppdage eventuelle fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres for fukt.

6.7 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Denne er fritt opplagt på bakken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning**TG-2**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av balkongen og vedlikehold/utskifting av terrassebord må påregnes.

Bjelkelaget var ikke mulig å inspisere. Tiltak på bjelker kan ikke utelukkes.

Overflatebehandling må påregnes.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Vindu med 1 lags glass på vaskerom/vaskekjeller.

Blyglass vinduer med farget glass.

Ytterdør og terrassedør med glass.

Innvendige fyllingsdører, en slett dør og en dør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer i kjeller har i all hovedsak vinduer fra 1979.

Vinduer i 1. og 2. etasje i all hovedsak fra 2007, bortsett fra eldre blyglassvinduer med farget glass på stue.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte.

Beslag mangler oppbrett og vann kan komme inn på sidene av beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

Tetting av sider på beslag anbefales utført for å unngå at vann kommer inn bak kledningen.

6.9 Vinduer og dører: Vaskeromsvindu.

Beskrivelse

Trevindu med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
<p>Det blir påvist knust/manglende glass.</p> <p>Karmer er slitte.</p> <p>Vinduet tar i karm og har behov for justering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vinduet på vaskerommet må skiftes.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i 2007. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.</p>	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
<p>Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.</p>	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbarstige på loftsgang. Kaldtakskonstruksjon i saltaksform på opprinnelig del, oppført med sperrer anlagt på midtbæring og yttervegger, isolert mot 2.etasje. Luftet via ventil i gavler. Varmtakskonstruksjon i saltaksformover utbygg. Utlagt golv på hele kaldloftet. Undertak av bord.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
<p>Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.</p> <p>Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.</p> <p>Det registreres ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Om dette stedvis er etablert etter byggeår er ukjent.</p> <p>Om det er etablert isolasjon mellom kaldloft og underliggende etasje er ukjent da det er golv på hele loftet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør kontrolleres om det er etablert plast/diffusjonssperre i etasjeskille, om dette ikke er gjort må plast/diffusjonssperre etableres.</p> <p>Luftingen på loftet forbedres.</p> <p>Det bør om mulig kontrolleres om etasjeskille mellom 2. etasje og kaldloft er isolert. Om det ikke er utført anbefales det å isolere etasjeskille.</p>	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være fra 2007.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
<p>Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. En kontroll av takrenner når det regner anbefales utført for å utelukke eventuelle uoppdagede lekkasjer.</p>	

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Det er ikke etablert noen luftespalter ved raft og det er bare en ventil i gavl.	
Se punkt om "Loft" for videre informasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.14 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eldre betongtakstein. Det er ikke fastslått nøyaktig alder.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra stige og fra bakken. Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å nå helt opp på taket. Undertegnede fikk hodet høyt nok til at nærliggende takflate ble inspisert. En slik kontroll har sine begrensninger, og uoppdagede avvik kan forekomme.	
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Det er observert rustdannelse på beslag til kloakklufting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig, for avdekke eventuelle avvik som ikke var mulig å oppdage ved inspeksjon fra stige/bakkenivå.

Tiltak mot rust på luftehatt må foretas.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er krav til stige for adkomst for feier. Godkjent takstige er etablert.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Det registreres bevegelse i bjelkelaget ved normal gange i 2. etasje. Dette skyldes sannsynligvis for stort spenn mellom opplagingspunkter til bjelkelag.

Det registreres stedvis knirk. Dette gjelder oppforet tregulv i kjeller og gulv i 2. etasje.

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 14 mm.

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

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.

Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om nevnte forhold oppleves som sjenerende bør tiltak mot disse foretas ved en eventuell fremtidig oppussing av 2. etasje og kjeller.

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra 2011 er montert på stuen. Årstall for montering opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det opplyses om at bare deler av pipen er synlig fra boenheten. Sidene av pipen som er i annen boenhet er ikke kontrollert. Ikke avvik på deler synlig i denne boenheten.

Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å komme opp på taket. Det er derfor foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Det opplyses om at en slik inspeksjon har sine svakheter sammenlignet med en inspeksjon foretatt på taket, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes.

Det opplyses om at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at fuger hadde sprukket opp. Dette er ikke lenger synlig pga heldekkende beslag montert etter den gang.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rapport fra brann/feierevesen.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

6.18 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen har deler fra 2010, men ble montert i 2020. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Noen bruksmerker er registrert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket er funksjonstestet med papir og det registreres sug i avtrekket.

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

På opprinnelige tegninger er kjelleren en råkjeller. Kjelleren er innredet i ettertid, men det er ukjent når. Ifm søknad om tilbygg så har undertegnede sett tegninger av kjelleren etter den er innredet, men godkjenningen av disse tegningene er knyttet til tilbygget, og ikke til innredning av kjelleren. Det registreres at det ikke er godkjente rømningsvinduer i kjelleren, og det bør derfor undersøkes om innredning av kjelleren til oppholdsrom er byggesøkt og godkjent.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i etasjen er for små og for høyt opp på veggen til å være godkjente som rømningsvindu.	
Vinduene er for små i forhold til krav til dagslys.	
Dette gjelder kjellervinduer.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.	

6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.21 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper/rekkverk på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

6.22 Trapp: Trapp til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det er utført arbeider på anlegget etter byggeår, men omfanget av dette, og når det ble utført er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Stakeluke påvist på vaskerom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på arbeidet etter byggeår, men omfanget av dette og når det ble utført er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Stoppekran er plassert på vaskekjeller. Vær obs på at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at begge boenhetene i bygget har stoppekran, og at hver av stoppekranene stenger vanntilførselen i begge boenhetene. Undertegnede vet ikke om dette er endret pr i dag.</p> <p>Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for skader.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført en del arbeider etter byggeår. Samsvarserklæringer ligger i sikringsskap.	
Om det er utført arbeidet ut over det som er dokumentert er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kursfortegnelse må oppdateres så den stemmer med antall sikringer, samt sikringer uten merking må merkes med kursnummer.

Deler av anlegget er meget gammelt (bl.a. skrusikringer). Med tanke på alder på deler av anlegget anbefales det gjennomført en kontroll.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2017 - opplyst i tidligere tilstandsrapport. Det opplyses om at produksjonsår på varmpumpen er 2015.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført service med jevne mellomrom.

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder er plassert i rom med sluk.

6.28 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Flere rom mangler muligheten for ventilering ut over å kunne åpne vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom der ventilering mangler.

6.29 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og flis på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoveret etter byggeår, men det er ukjent når. I tilstandsrapport fra 2021 ble det opplyst om at det ble lagt vinylbelegg over eksisterende flisgulv ca 3 år før rapporten ble lagd. Dvs. at vinylbelegget er fra ca 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluken er delvis under dusjkabinett, men inspeksjon lot seg gjøre.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Gulvbelegg er lagt utenpå veggflis. Dette øker risikoen for at vann kan komme inn bak og under gulvbelegg med påfølgende økt risiko før skader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales sterkt for å unngå at vann kommer inn bak/under gulvbelegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
--	----

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
--------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
--	----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
--------------------------------------	-------------

Det registreres mindre riss i servant. Disse er kun estetisk skjemmende og påvirker ikke servantens funksjon.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning, alternativt må dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
------------------------------------	-------------

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det opplyses om at det er etablert dusjkabinett på badet, så overflater utsettes ikke for fritt vann.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, malt betong og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeider på rommet etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert vanntett sjikt/membran opp på vegger og ved dør, og etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å bedre vannsikkerheten.

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (om flisefuger og/eller flis sprekker eller løsner) eller om det er stabilt.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det er ikke registrert bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (om det er tettesjikt) / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig undersøkes om det er brukt membran på gulvet. Vegger har ikke tettesjikt.

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

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en skyllekum og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering via ventil til luftekanal på teglsteinspipe.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt da det er etablert små forhøyninger i betong i nedre del av de veggene som ikke er betongvegger. Rommet utsettes heller ikke for fritt vann, så fukt i treverk i vegg mot toalettet anses som lite sannsynlig. Det er i stedet foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger og på gulvet. På mur mot terreng og på gulvet registreres det forhøyede fuktverdier. Dette skyldes sannsynligvis kappilærsug fra grunnen da boligen ble oppført før det var vanlig å bruke fuktsperre mot terreng.	
Anbefalte tiltak fukt	
Forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250024	
Selger 1 navn	
Heidi Merete Sprauten	
Gateadresse	
Furuskogvegen 35	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Eika Forsikring
Polise/avtalenr.	7069563

Document reference: 1708250024

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HMS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Taklampe over spisebord følger ikke med i handelen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

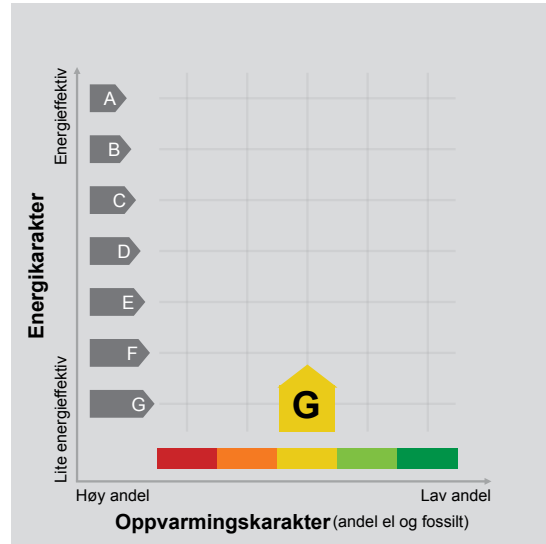
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Sprauten	33e1138d6407e5bb112f7a49 886412ff8aa30eca	04.02.2025 11:54:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250024

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

ENERGIATTEST

Adresse	Furuskogvegen 35
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185067181
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79552
Dato	13.02.2025



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

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

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

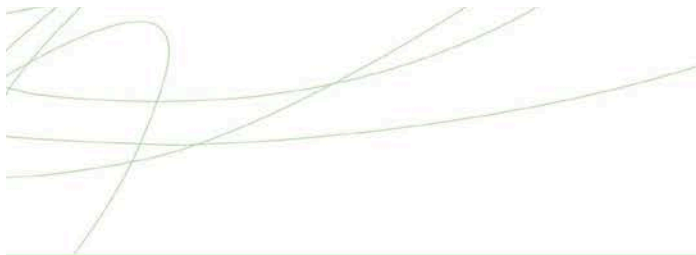
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 13 272 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 622 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Termografering og tetthetsprøving

- Vær riktig med ved

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

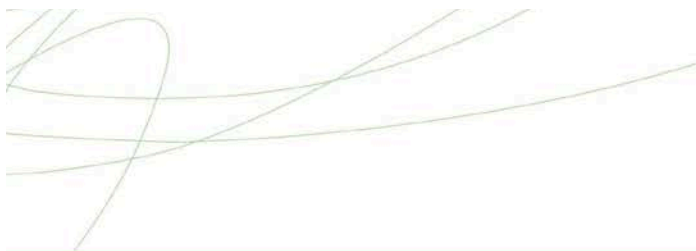
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: Vask med fulle maskiner

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

Nabolagsprofil

Furuskogvegen 35 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	12 min 0.9 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	18 min 1.4 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 21 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	15 min
Steinkjersannan 6	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

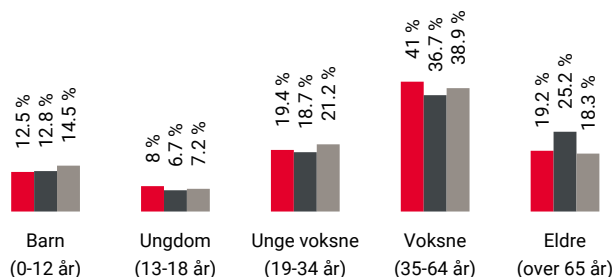
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkkadalen/Furuskogen	1 138	653
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	13 min 1 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	15 min 1.1 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



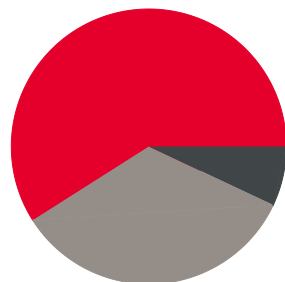
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Guldbergaunet stadion grasbane Fotball	1 min	0.1 km
	Steinkjer videregående Ballspill	13 min	1 km
	3T-Steinkjer	19 min	
	Motus Treningssenter	22 min	

Boligmasse

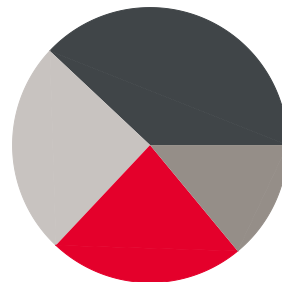


- 59% enebolig
- 7% rekkehus
- 34% annet

Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	26 min
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

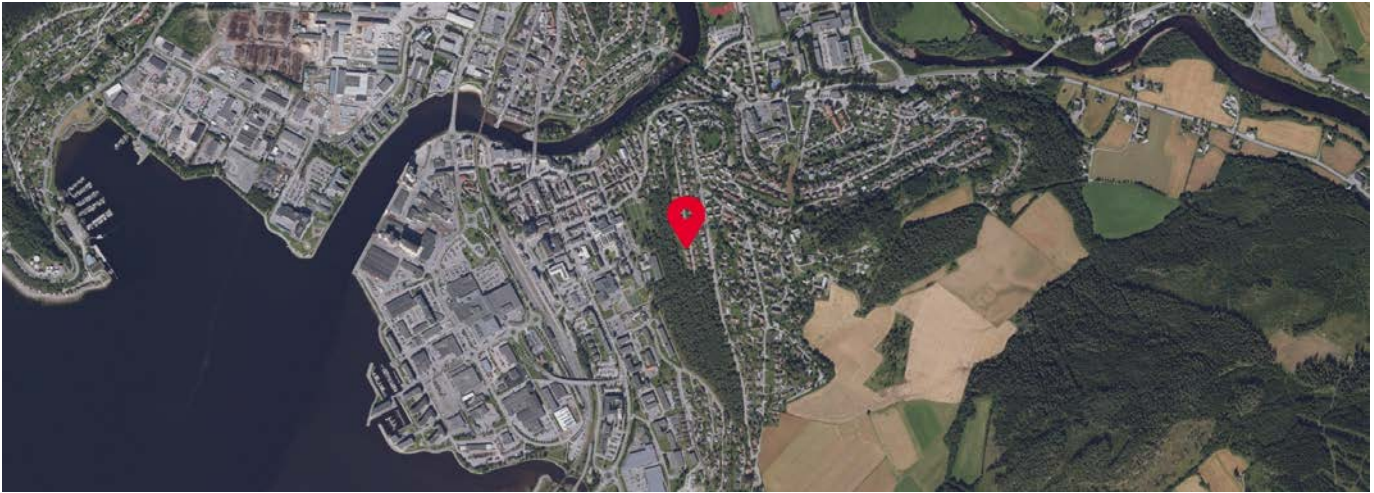


0% 53%

- Håkkadalen/Furuskogen
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

DAGBOKFØRT
07. DES 79 49739
SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Steinkjer kommune

født som eier av eiendommen

Ryutvidelse Iv 1948 mot Ogdal

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Steinkjer kommune, Nord-Trøndelag fylke

fester herved bort til Bjørn Midjo

født 1.1.1939 en hustomt stor 313,4 m² av eiendommen/betegnet Furuskog-vegen 35

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtas form og størrelse forøvrig framgår av vedheftede skisse.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 188,00, kroner etthundraogåttiått,00/00 --

x) beregnet etter 6 % om året av tomteverdi kr.

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1. februar

og 1. september

1) Fstekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På lager: Sem & Stenersen i Oslo
9-69.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. annen bank eller kreditinstitusjon

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfalle avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalle avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være.....år.

Dersom kommunen etter festetidens utløp ikke vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, er den forpliktet til etter lovlige skjønn å overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiløsheten av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes fergjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank, , annen bank eller kreditinstitusjon

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank / annen bank eller kreditinstitusjon skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken/ annen bank eller kreditinstitusjon i tilfelle av festeredignitet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

~~Steinkjer kommune~~ forbeholder seg refusjon i henhold til bygningsloven.

x) "Festeavgiften blir ved utløpet av hver 10-årsperiode av festetiden å regulere opp eller ned overensstemmende med endringene i det alminnelige rente- og prisnivå og med godkjenning av vedkommende offentlige myndighet på den tid reguleringen skjer. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å avgjøre slike saker, skal avgjørelse - om enighet om reguleringen ikke oppnås - treffes ved voldgift."

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. august 1979
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Steinkjer den 3. september 1979.

Steinkjer den 18/09-79

STEINKJER KOMMUNE

(grunneier)

(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

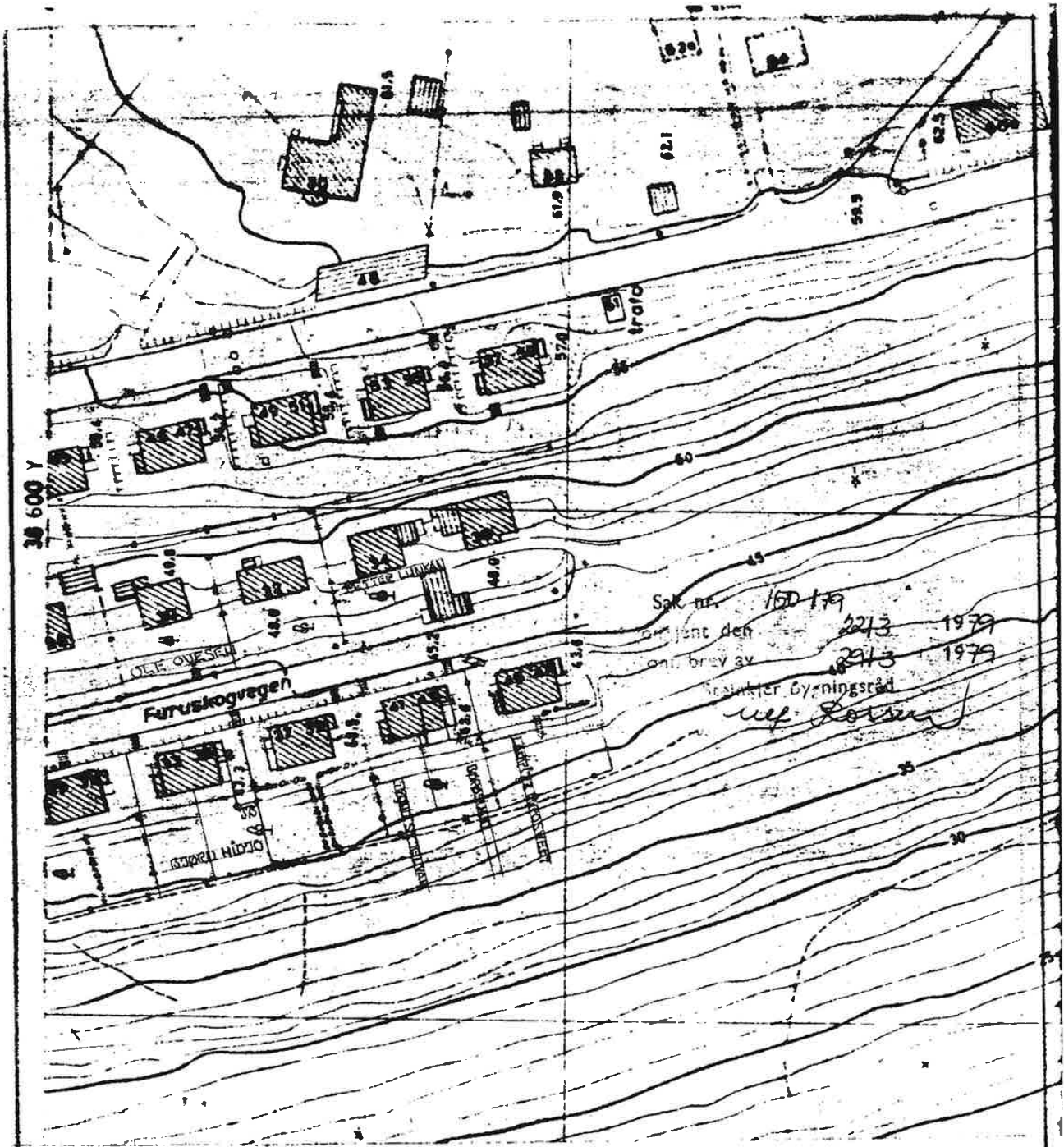
Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. _____

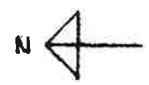
1. _____

2. _____

2. _____



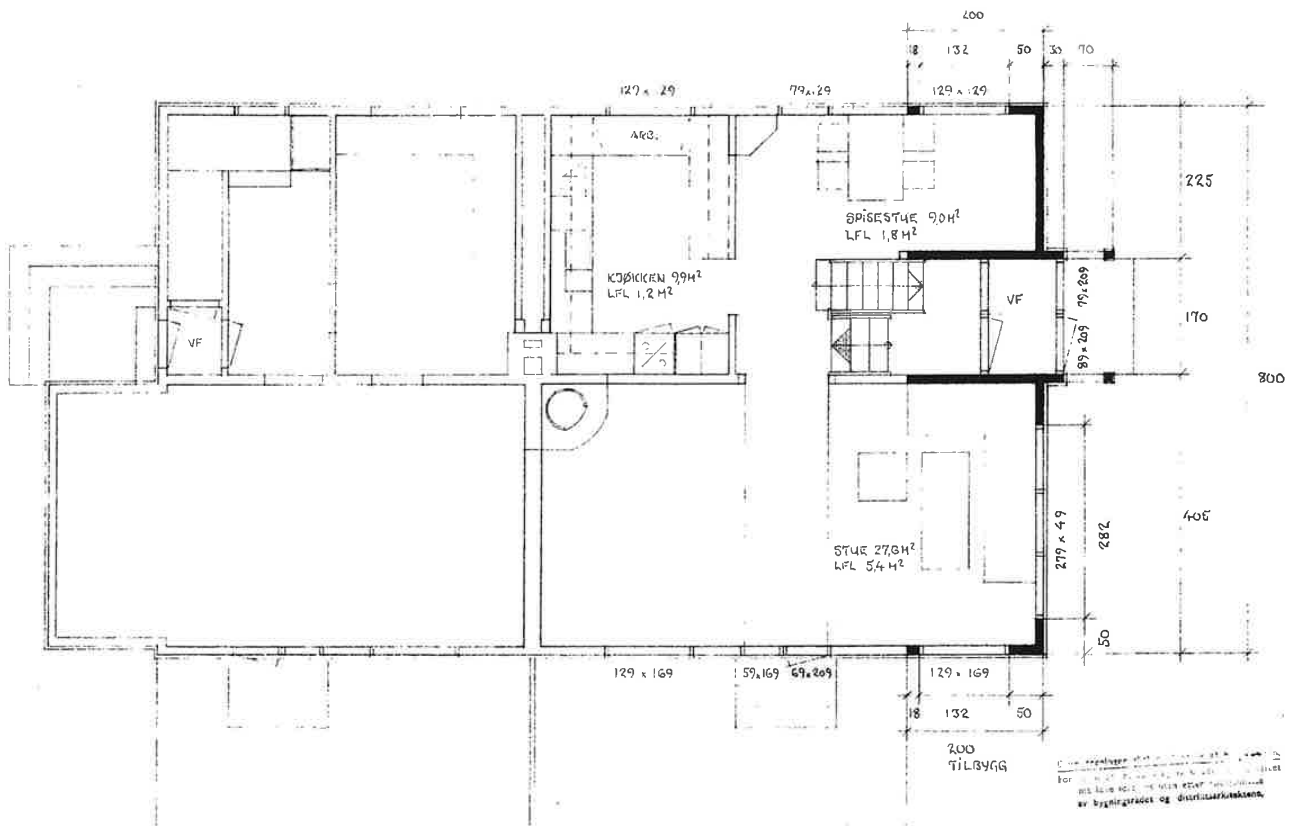
Sak nr. 150/79
 godkjent den 22/3 1979
 og i brev av 29/3 1979
 av St. Bygningsråd
 v/ St. Bygningsråd



St. Bygn. råd
 Sak. nr. 150/79
 møte 24/3-79

BJØRN MIDJO, FURUSKOGVEGEN 53/58, 7700 STEINKJØRE
 TILBYGG OG GRÅNINGSPLAN
 BILHÅNDEPLAN

129 - 1
 MÅL 1:1000

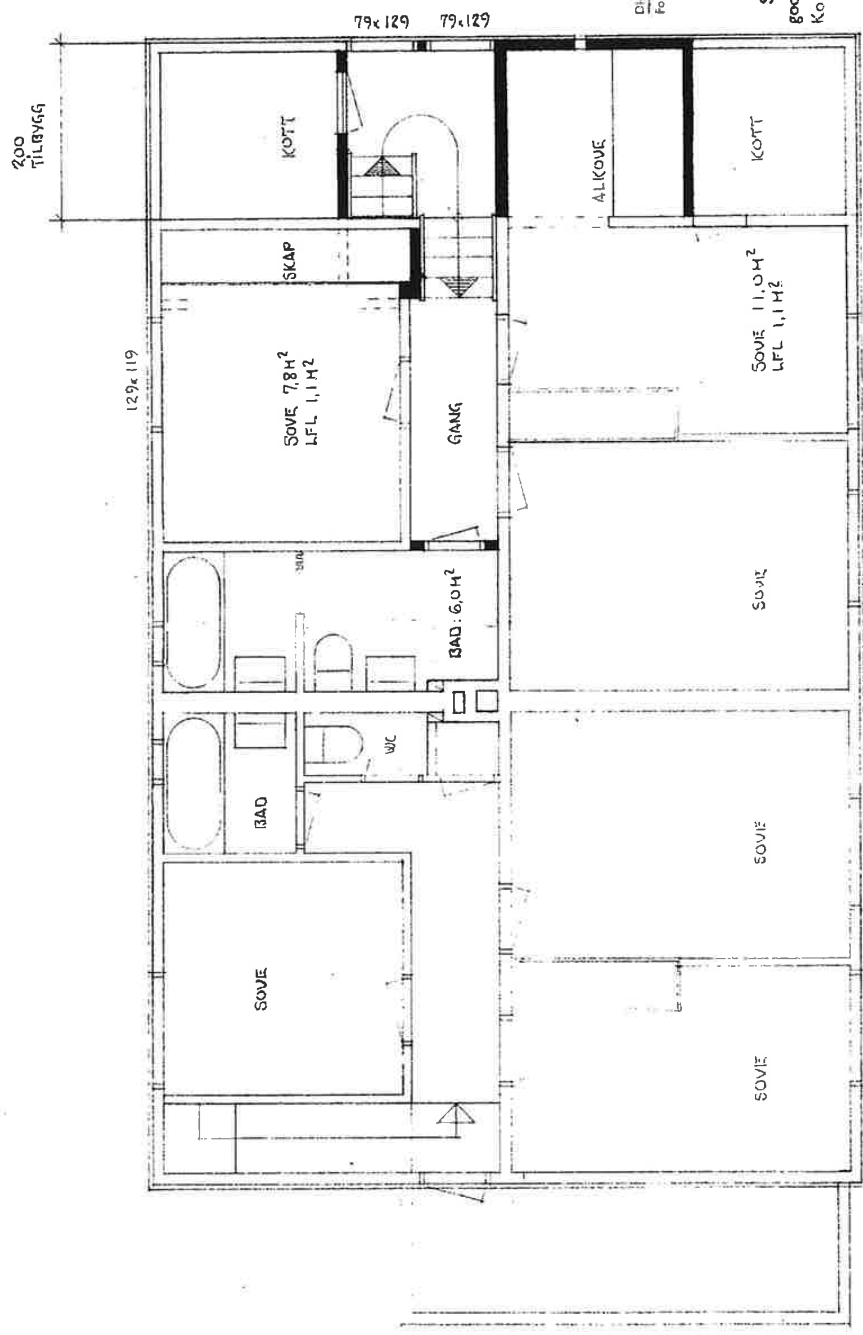


Den angivne plan er godkendt af Bygherret og distriktskommunen.

Sak nr. T
 godkjent den 30/4 1979
 Kont. brev av 30/4 1979
 Steinkjer Byrådsråd
mf. [Signature]

1. ETAS
 1159 -
 HÅL 1:1

23. 2. 79 20. 4. 79.
 SVENN TVEDET, ARKITEKT, KR. HOFFDALS GT. 1, 7700 STENKJER TILF. 62



Dette skedevær plan er avviket på høyde med
forordning om bygging av bygninger og er
ikke foretatt uten at det godkjenne
av bygningrådet og distriktskontoret.

Sak nr. +
godkjent den 30/14 1977
Kont. brev av 30/14 1977
Spesialist: *met Børner*

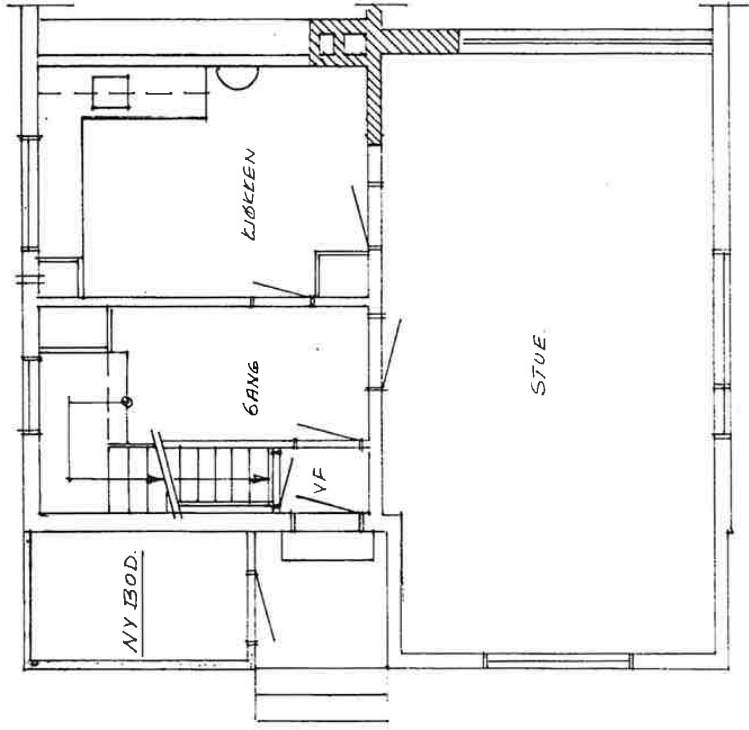
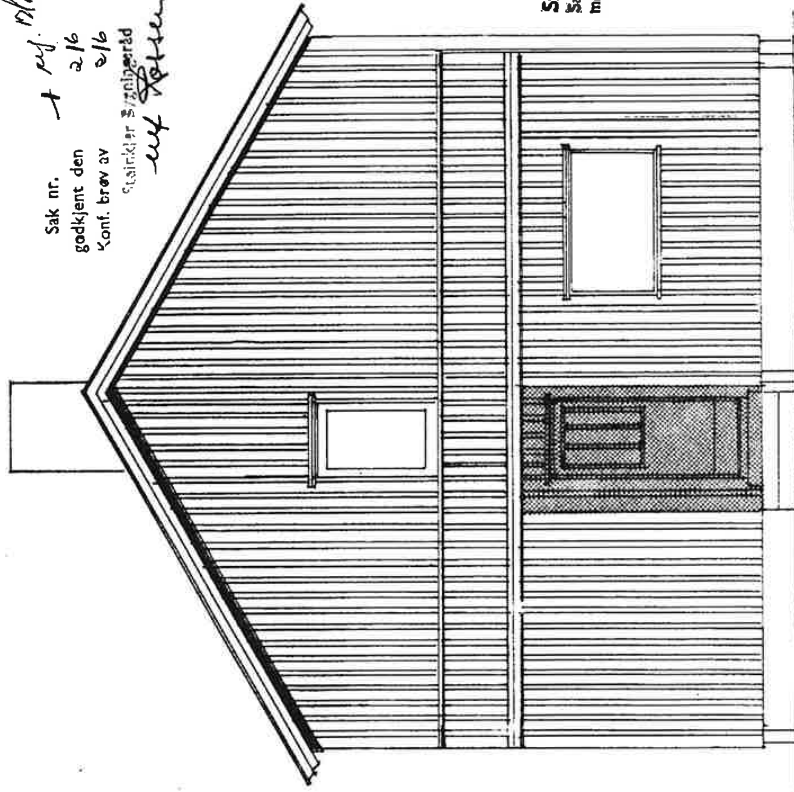
2. ETASJE
159 - 3
MÅL 1:50
PLF 62942

BJØRN MIDD, FURESKOVVEGEN 33/35, 7700 STEINKJØBER
TILBYGG OG OMÅNDRING
PLAN

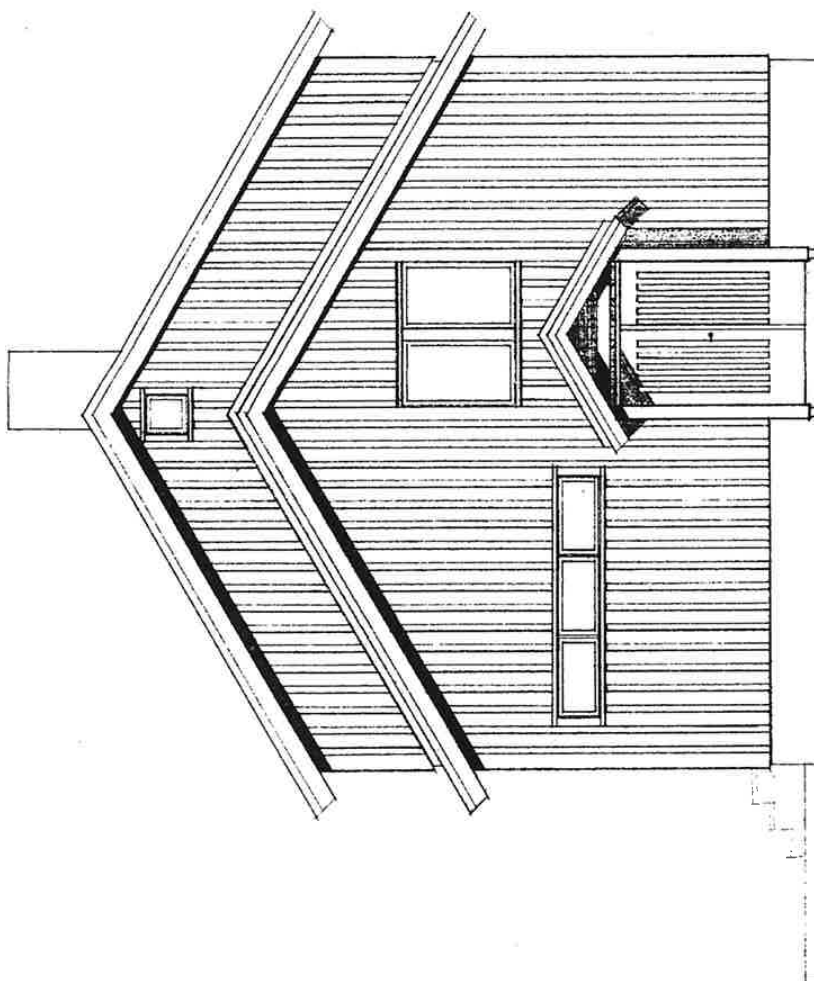
33.2.79
SVEIN TVEDT, ARKITEKT, KR. UPPDALS GT. 3, 7700 STEINKJØBER

Sak nr. 116.80
 godkjent den 2/6 1980
 Kont. brev av 8/6 1980
 Statistisk sentralbyrå
 ny støtten

St. Bygn råd
 Sak. 402/80
 mai 1980



M. TEGN.	
	DATE
1:50	
Bjørn Midjo FURUSHOGVEIEN 33-35 7700 STEINKJER	
PLAN OG FASADE NORD	



Disse tegninger skal approberes på byggesaken
 Forandring nr. 1: 30.14.1979 / 30.14.1979
 må ikke foretas uten etter godkjenning
 av bygningsetaten og distriktsarkitekten.

Sak nr. + 3014 1979
 godkjent den 30.14.1979
 Kom. brev av 30.14.1979
 Steinbjørn Eydungsrød
 ut *[signature]*

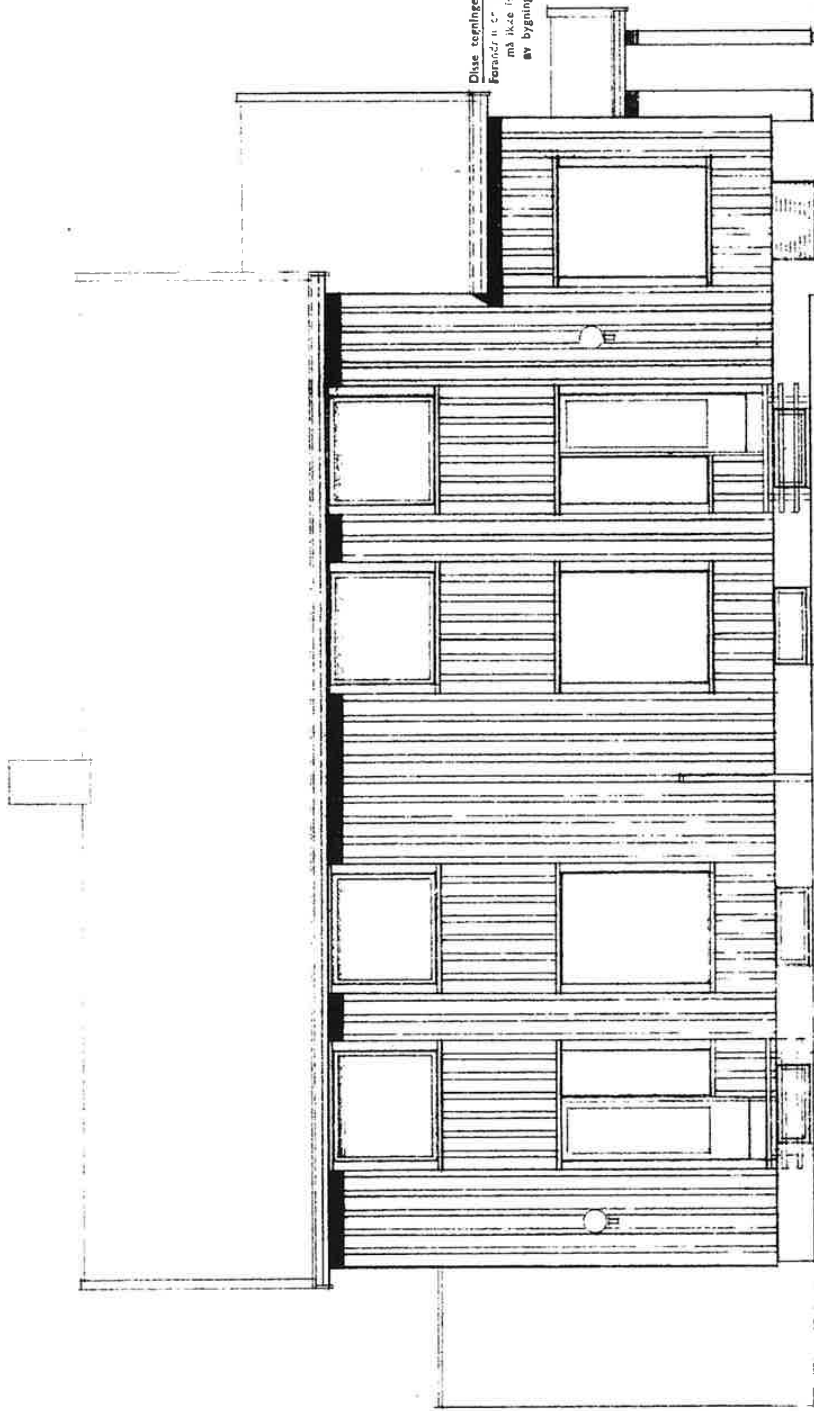
FASADE MOT SØR

KJØPEN MIDDO, FURUSKOGVEGEN 33/35
 TILBYGG OG OHNINGREDNING
 FASADJE

22.2.79. 20.4.79
 SVEIN TVEDET, ARKITEKT, KR. LIPPDALE G. 3, 7700 STEINKJØR

159 - 8
 MÅL 1:50

TLF 64942



Disse tegninger skal opbevares på byråets arkiv.
 Forskrift nr. 12, § 10, stk. 1, nr. 1, 2 og 3.
 må ikke foretages uden stier godkendelse
 af bygningsrådet og distriktsrådene.

FASADE MOT VEST

Søkt nr. + 3014 1979
 godkjent den 30/14 1979
 * Konf. krav av 30/14 1979

ZOO
 TILSYNER

Steinkjer bygningsråd
 med forbehold

TEJØRN MIDTØ, FURUSKOGVEIEN 25/35
 TILSYNER OG OPPFØLGER

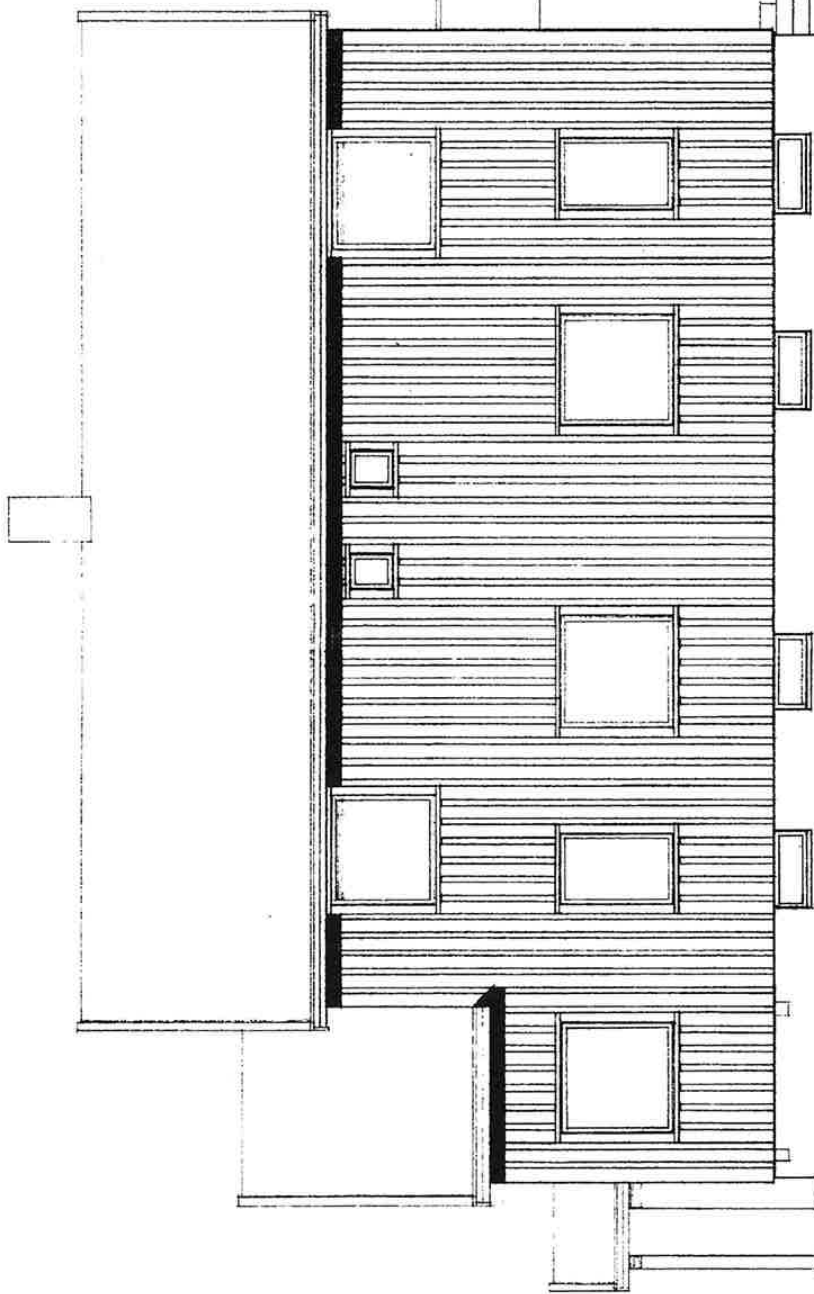
FASADE

159 - 7
 MÅL 1:50

22.2.79

SVEIN TVEIT, ARCHITECT, K.B. JUBALS GT. 3, 7700 STEINKJER

TELF. 68942



FASADE MOT ØST

200
TILBYGG

Disse tegninger skal approberes af byrået inden forarbejdet påbegyndes. Forarbejdet er færdigt 15. januar 1979. Disse tegninger er godkendt af byrået den 15. januar 1979. I den efterfølgende tid er der foretaget ændringer i henhold til byråets og distriktsarkitektens anvisninger.

Sak nr. +
godkendt den 30. H 1979
Konst. af 30. H 1979

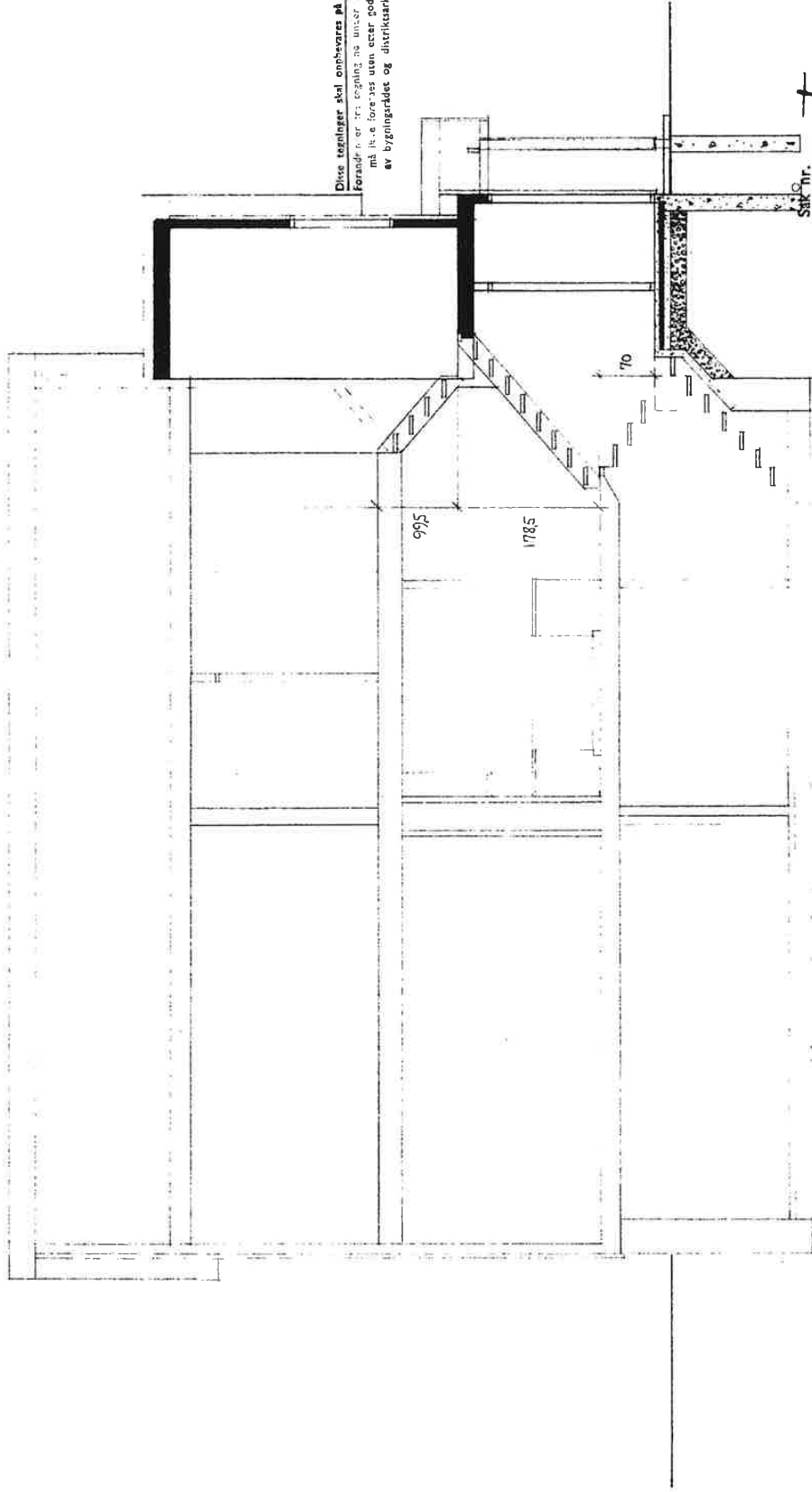
Stenklædning
med *Sten*
7700 STENKLÆDNING

IBBØRN MIDJØ, FURESKOVVEJEN 33/35
TILBYGG OG OMRINGNING
FASADE

22. 2. 79.
SWEIN TVEJDT, ARKITEKT, KR. HØRBAALS GT. 3, 7700 STENKLÆDNING

159 - 6
MÅL 1:50

TLF. 62942



Disse tegninger skal opbevares på byggeskolen.
 Forsaerger sig ingen ansvar for skadet
 med hensyn til uanset omkostninger
 af bygningens og dets indhold.

Sak nr. 10

godkendt den 30/14 1979
 Konf. br. v. av 30/14 1979

Signatur Byrådsmedlem
Ulf Røtter

159 - 5

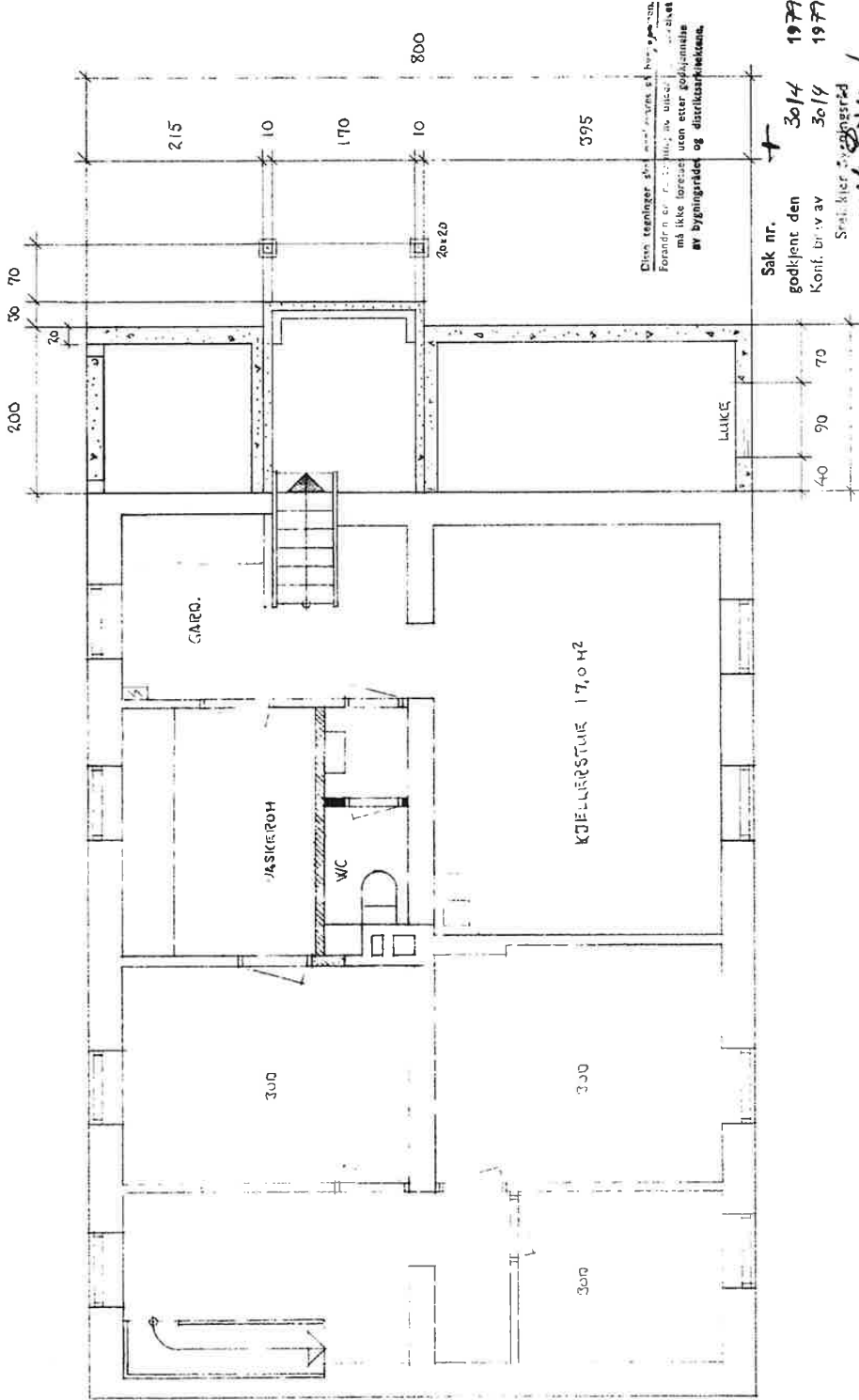
HÅL 1:50

ISJØRN MIDDO, FURUSØGVEGEN 33/35, 7700 STRANDHED
 TILBYGG OG OMINDRETNING
 SNITT

23.2.79

SVEIN TVEDT, ARKITEKT, K&E UPPÅLS GÅ. 3, 7700 STRANDHED

TELF 64942



Sak nr. 3014 1979
 godkjent den 30/4 1979
 Konf. br. v. av 30/4 1979

Satt klør i kjeller
 med loken

KJELLER

159 - 4

HÅL 1:50.

BETJENNING, FURUSKOGVEGEN 33/35
 TILBYGG OG OHNNEPNING
 KJELLER OG GRUNNHVER

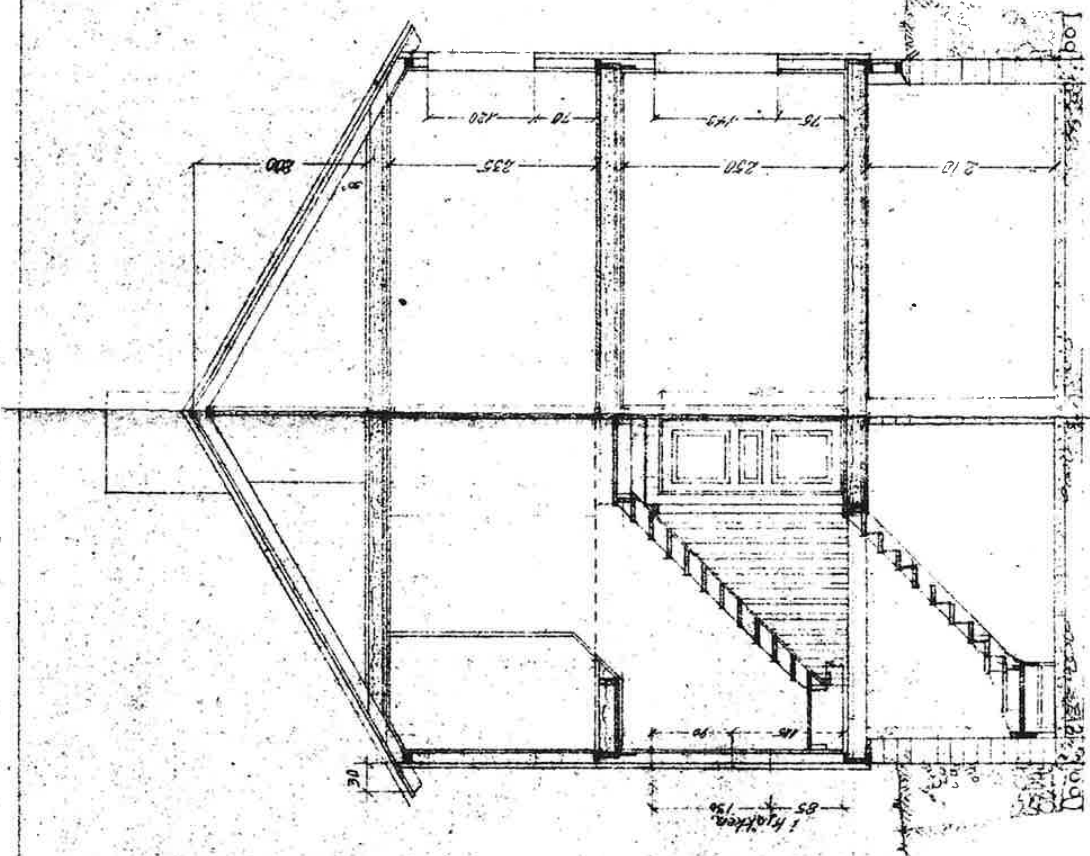
26.2.79

SIVIL INGENIØR, ARKITEKT, K. UPPDALS RT. 3, 7700 STEINKJØR

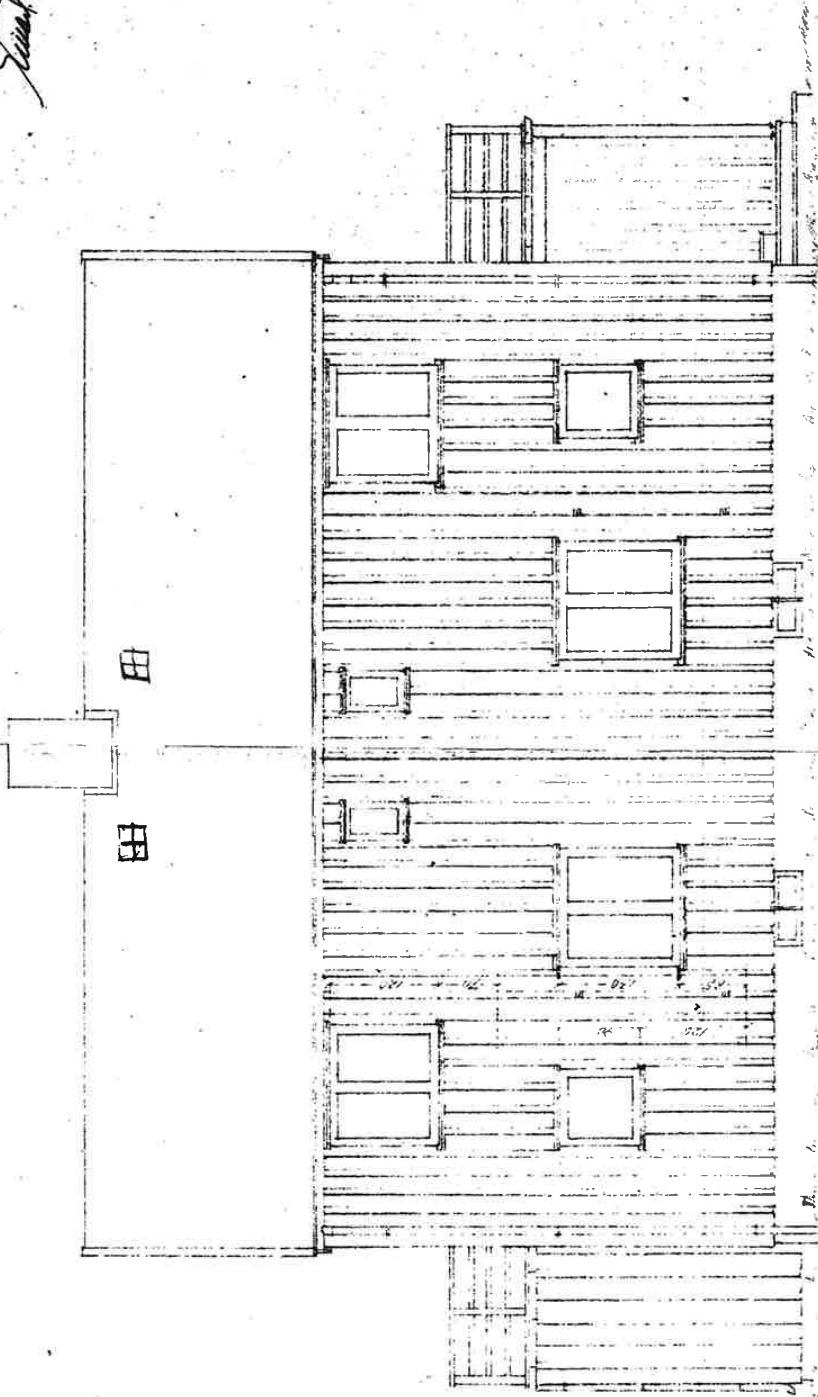
TELF. 68942

Sak nr. 199/9 1917 1849
godkjent den 17. 10. 49
Korf. brev av 17. 10. 49.
Steinkjer Byggekommisjonen
Svenn H. Hagen

TOTE MÅSBELIG I 2 ETASJER 88m ²		7706
Snitt		6.3.47 5.5.47
A.B.B. ARKITEK- OG INGENIØR- BUREAU 1011 TRONDHØJEN		1:50

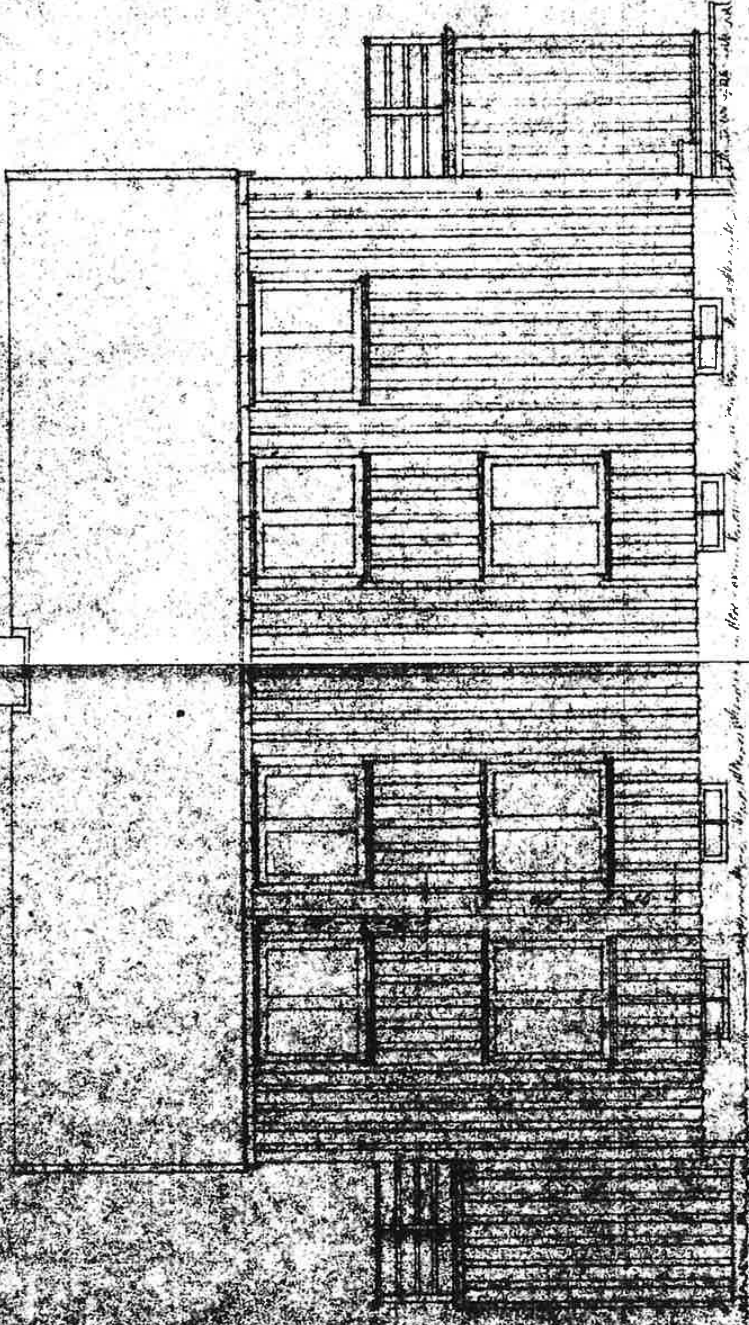


Sak nr. 104417
 godkjent den 19 42
 Korf. brev av 19 43
 Steinhjeler Bygningsselsk.
Arvid Holm



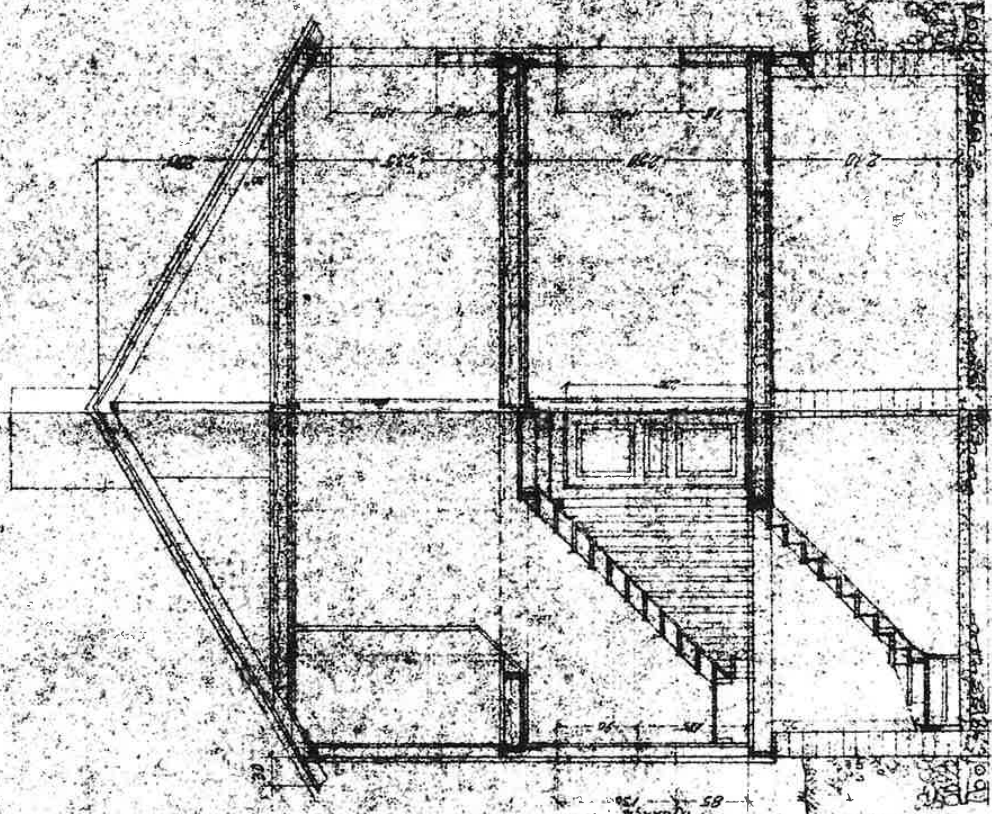
Steinhjeler Bstl. Tommerhollog 100 703 B
 Fasade mot nordvest 19-5-42
 A. E. L. P. 1:50

Sak nr. 1444/3
 godkjent den 10/12 1942
 Konf. brev av 11/3 1942
 Steinkjer Bygningsetaten
[Signature]



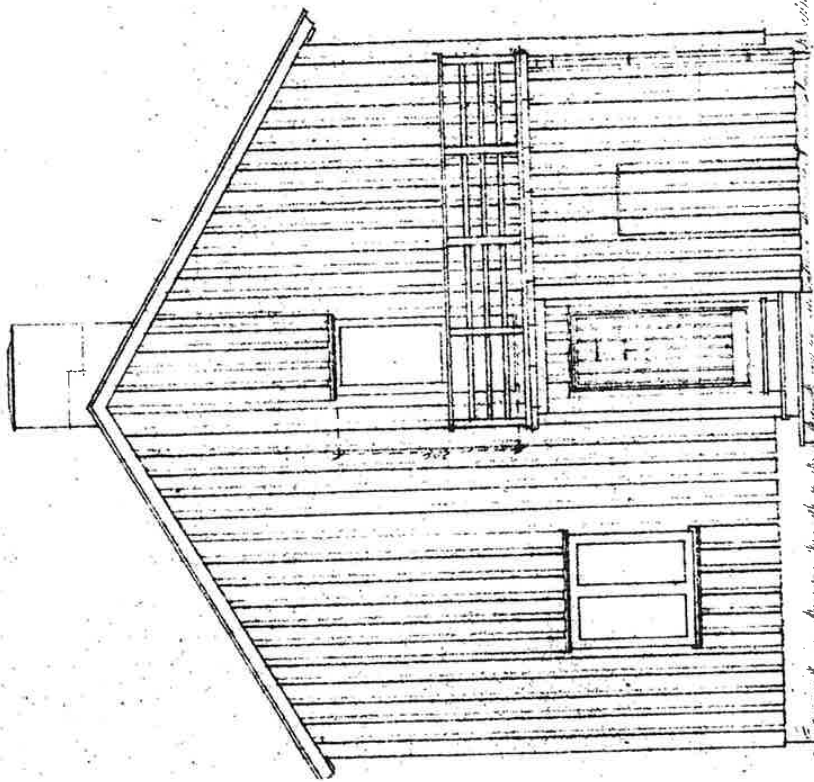
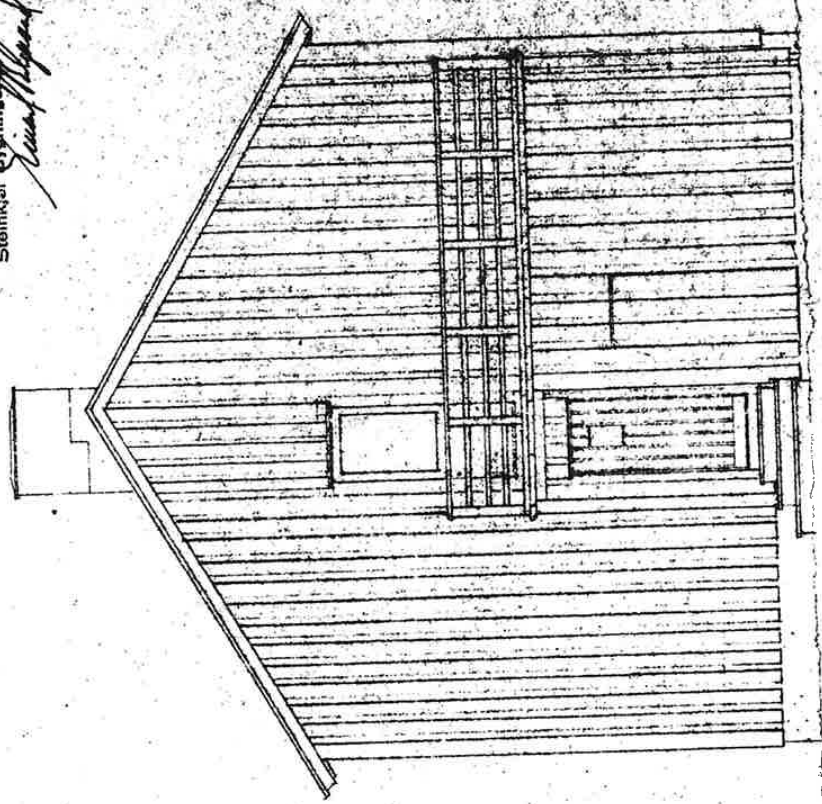
Steinkjer BBL. Tommestølly 780 707 B
 8-8-42
 Fasadene mot sydvest
 N.B.E.I. ARKITEKT- og BYGNINGSBYGGERE
 ARKITEKTSTØREI
 1:50

1947
Bek. nr.
godkjent den
Kort. Bygget
Tilstand



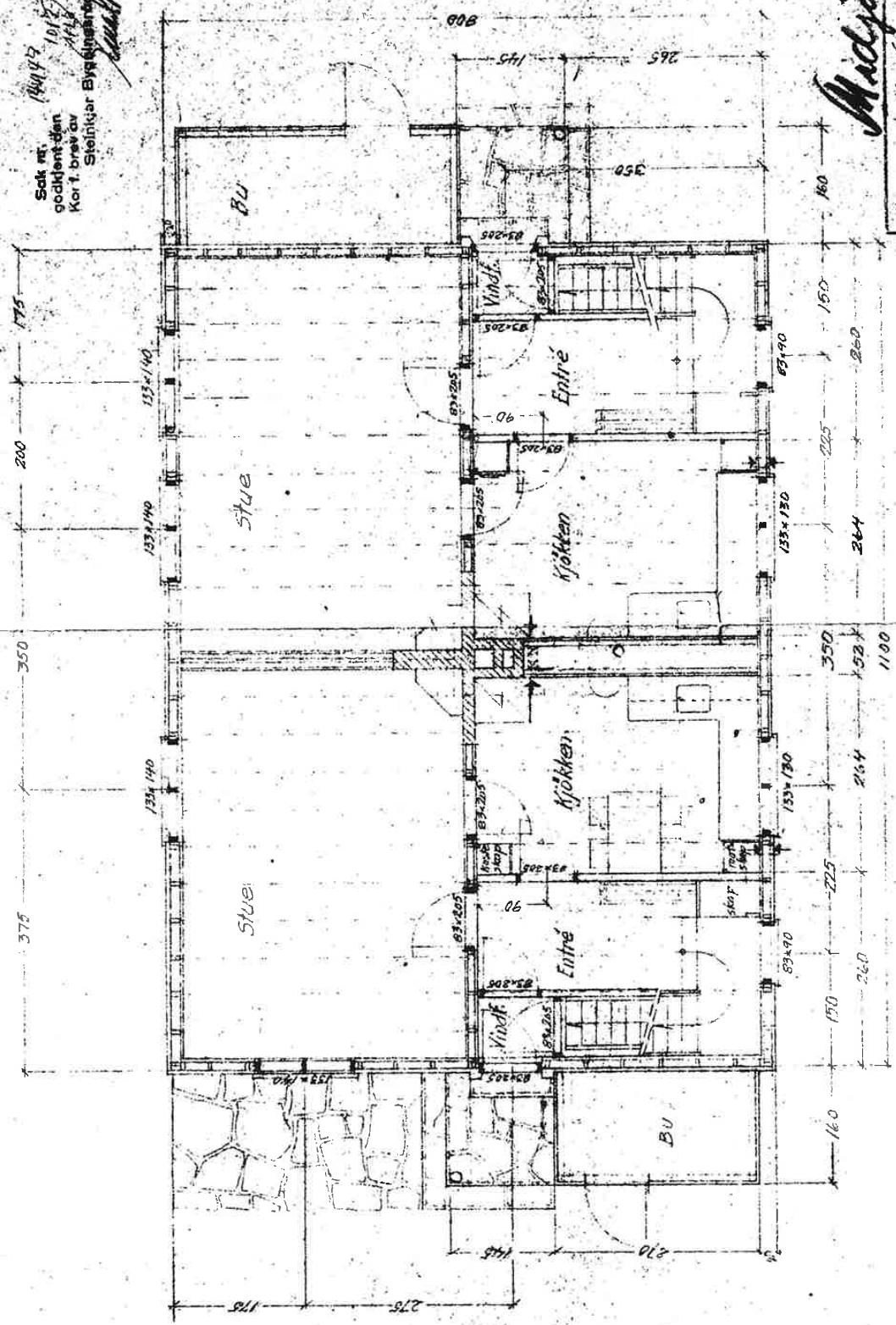
Tilstandsbrev L. E. Gjesdal 1947
5011
BEL. Bygget. Bygget. Bygget. Bygget.
AKTIVITETSPER.

Sak nr. 14449
 godkjent den 18 47
 Kon. f. brev av. 1115 18 42
 Steinkjer
Rune Mjølhus



Steinkjer F.B.L. - Tømmerstubbely 700
 7092B
 18-8-47
 Fasoder mot Syd og Nord
 (øst og vest)
 N.B.B.L. ARBEI SLAGET NORSKE FOR LOB-GESLAG
 1/150

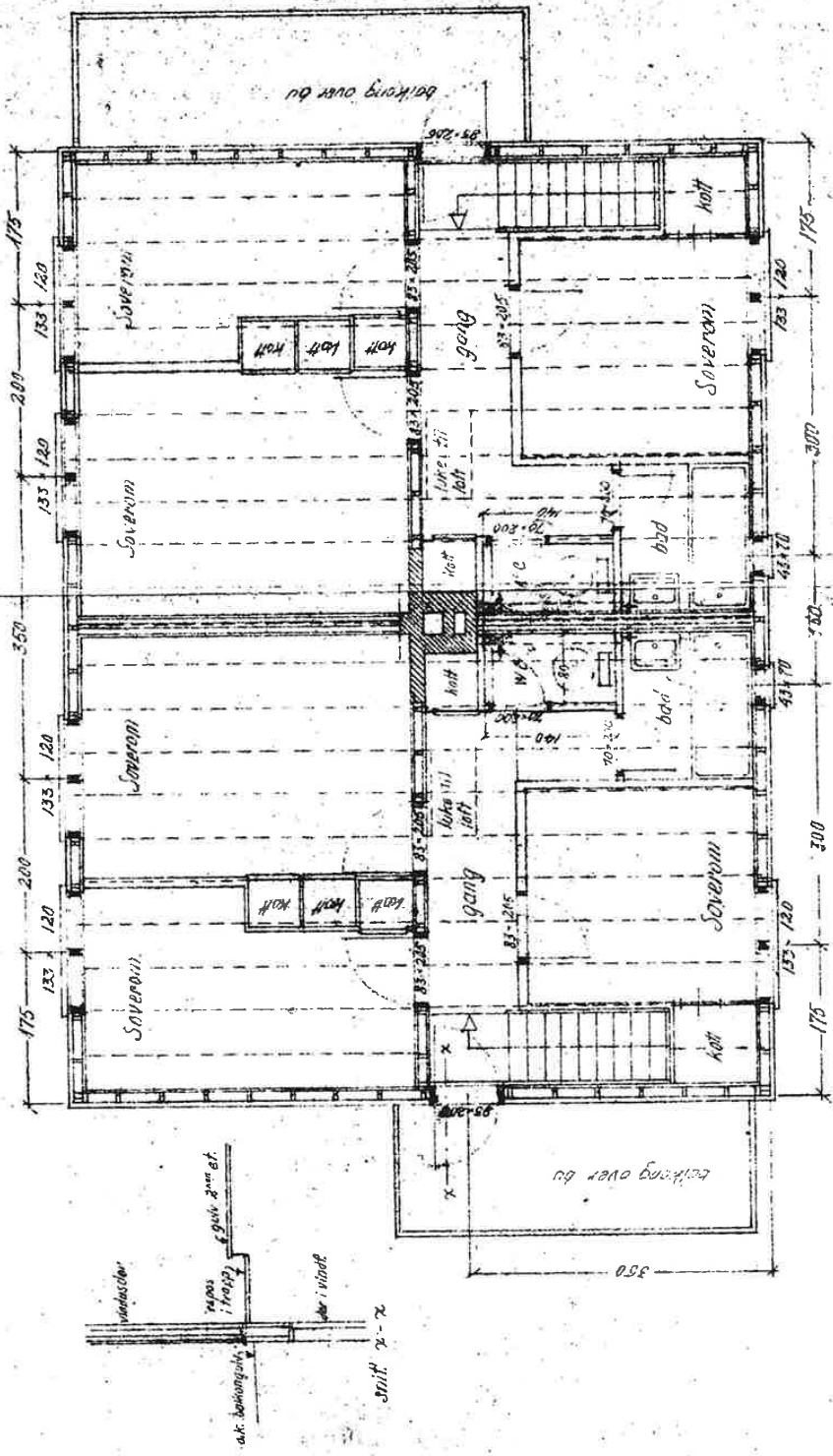
Sök nr. 18447
 godkänd den 10/12 1913
 Kor. 1. brev av 16/12 1913
 Steinkjar Byggnadsbyrå
Leif Steinkjar



Midtys hus 2

Tomanns-bolig (Type 700)	703
Plan av 1 ^{ste} etasje	1:200
N.B.L. ANDELSEGET NORSKE DØLIGHEDELAG	1913
ARKITEKTEN	1913
BYGGEREN	1913

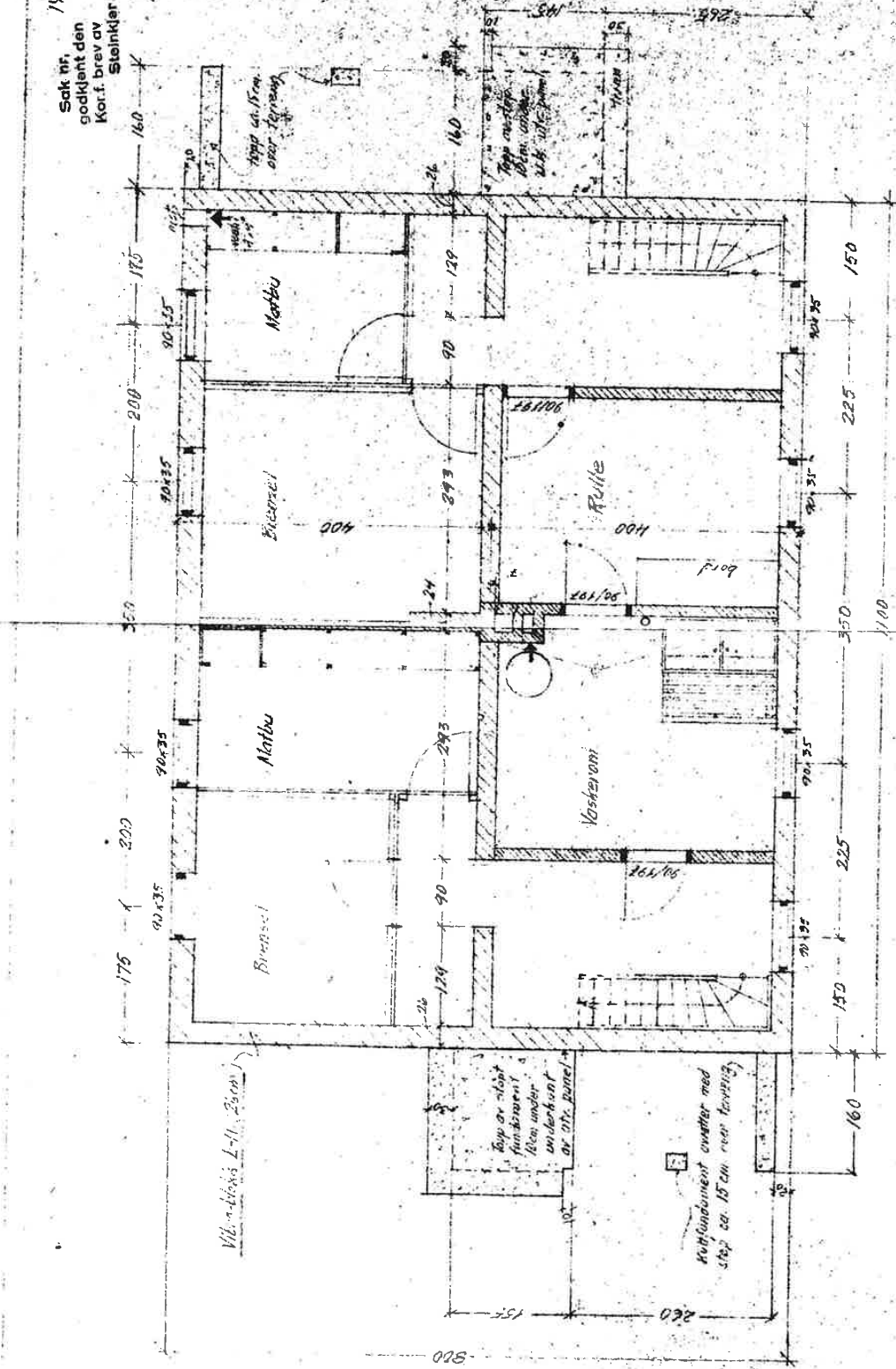
Sak nr. 144 v. l. 101 2
 godkjent den 18/3 1913
 Kar f. brev av Steinigke Byggeselskap
 Steinigke Byggeselskap



vindskjerm
 1400
 1200
 a.k. bakingsstovne
 2 guk 2 m et
 1400
 1200
 1400
 1200
 snitt x-x

Steinigke EBL. Tomannsbøiig 1700, TORV B
 18-3-11
 18-5-11
 Plan av 2. etasje.
 ANDREASSET ALBRECHT BOKDRUK
 1:50

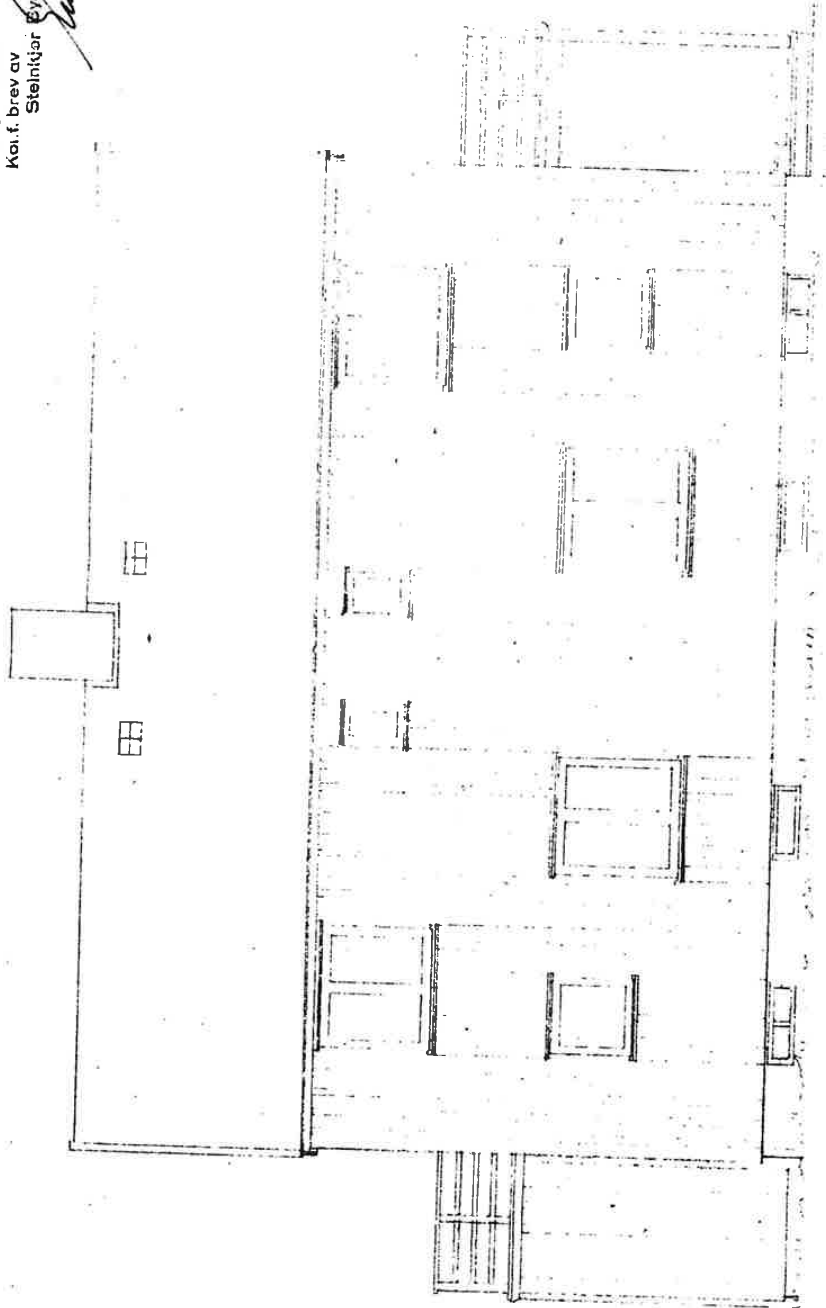
Sak nr. 144147
 godkjent den 10. V. 1914
 Korf. brev av Steinkjer Byggesamfund
Steinkjer Byggesamfund



Type 700	
Dato: 10. V. 1914	
Type 700	
M B L	ARKITEKTONTORSET
1:50	

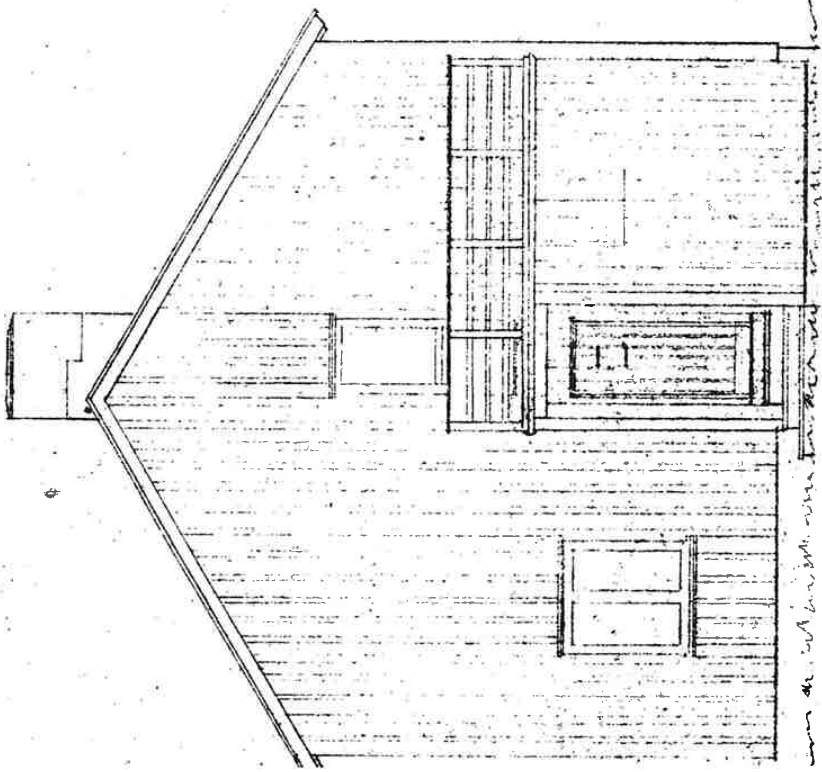
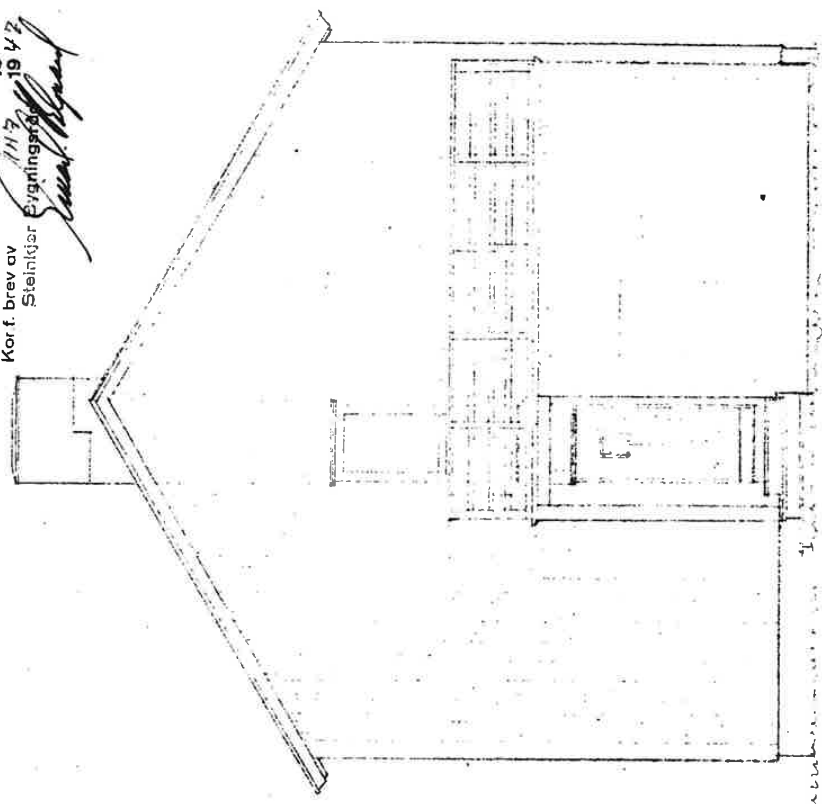
Tammens bolig (Type 700)
 Plan av Kjøkken.

Sak nr. 14443
godkjent den 19. 11. 1917
Konf. brev av 11. 11. 1917
Steinkjer Bygningsskole
Sim. Olsen



100
11. 11. 1917
11. 11. 1917
11. 11. 1917
11. 11. 1917

Sak nr. 14443
 godkjent den 10/7 1943
 Korf. brev av 11/7 1943
 Steintjør Byggingeselskap
Einar Skjold



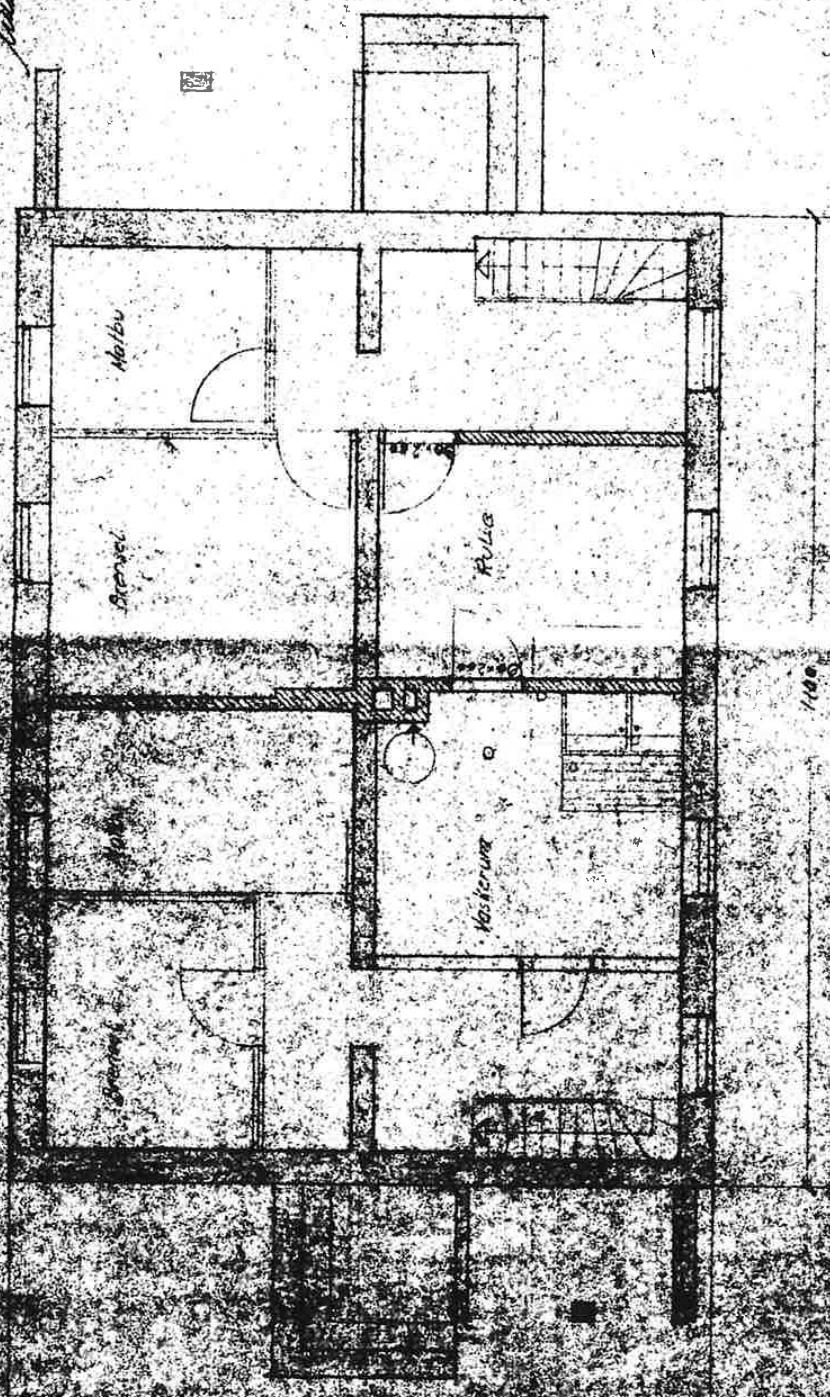
Steintjør Byggingeselskap
 7/1943
 1/501

Sak nr. 14443
 godkjent den 10/12 1942
 Kai f. brev av 11/7 1942
 Steinkjer Bygningssak
Emil Hagen



Sørsløygen
 Sørsløygen EBL. 10/12 1942
 Fås. nr. 14443
 NEBL
 150

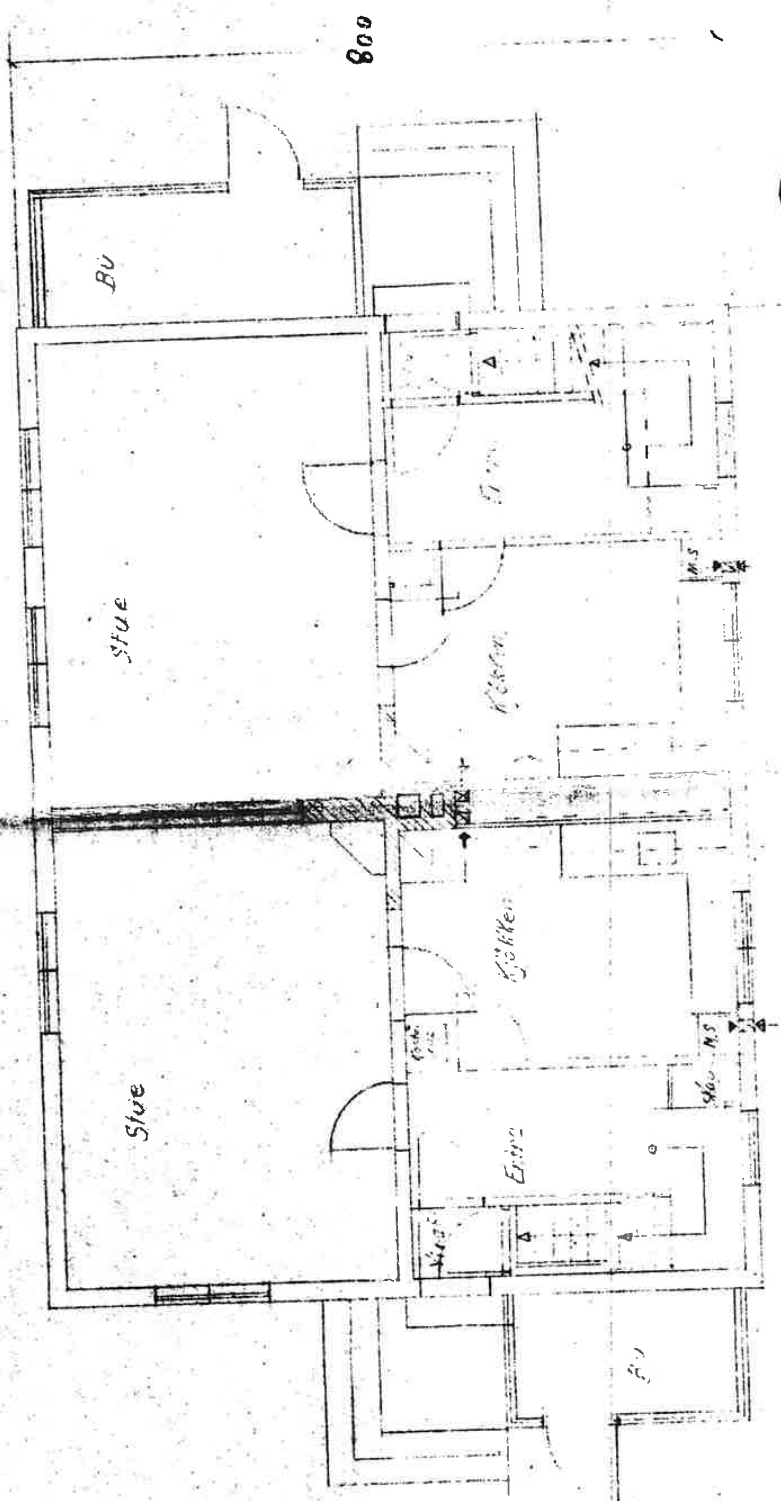
Sak nr. 18/77
 godkjent den 11/7 1877
 Kgl. Bev. af Statist.
 Sørensen



Sørslaugen
 Tomte nr. 100
 Plan af Kjøkken
 1877
 E. Skjold

110

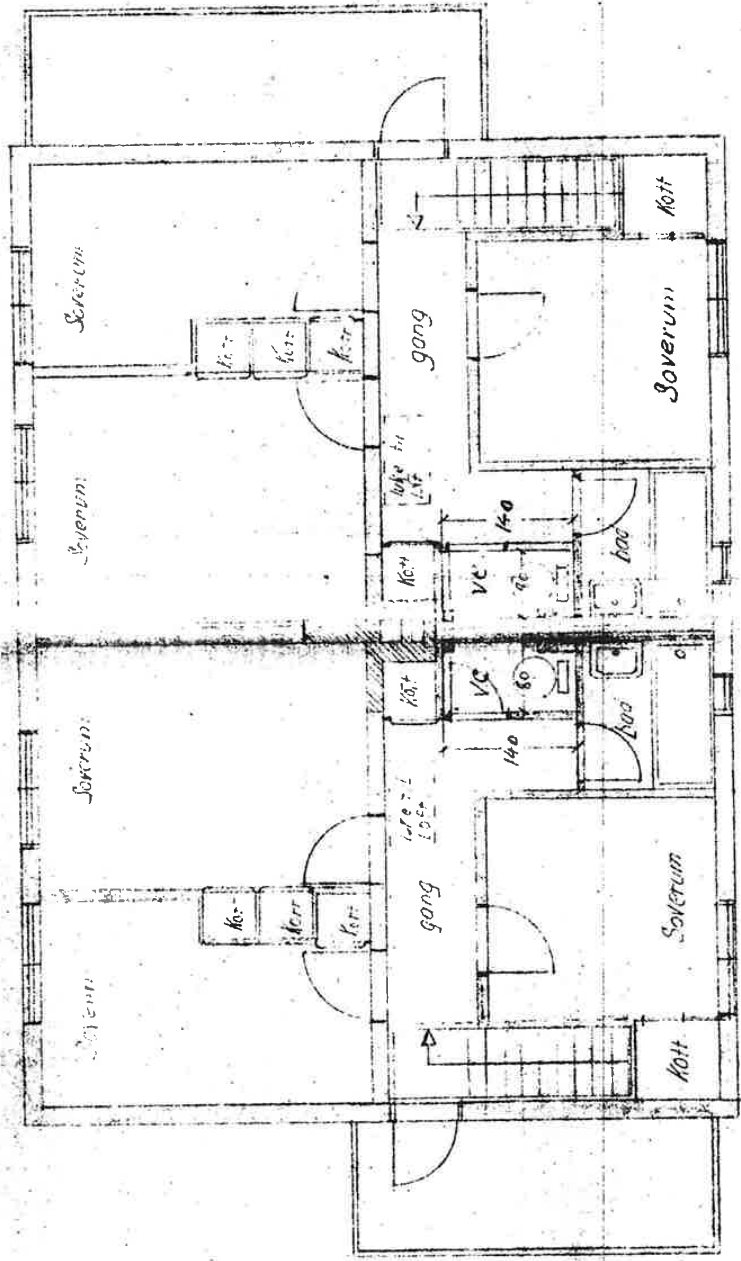
Sak nr. 14842 1913 1917
 godkjent den 17. 10. 17.
 Kor.f. brev av
 Steinhjert Bryggeri
Steinhjert Bryggeri



Pettersen. hús 2.

Konstruktör (Type 100)	1917
Byggherrens namn	1917
Skala	1:50

Sak nr. 14414
 godkjent den 19/3 1949
 Korf. brev av 11/3 1949
 Steinkjer Bygningsskissekontor
Steinbjørn



Steinkjer Eft. Bygningsskissekontor
 No. 47
 Plan av 2. og 1. etasje
 Mål 1:50

127

1775/74.

Tr.

Ingrid Pettersen,
Furuskogvegen nr. 35,
Steinkjer.

Skifting av vinduer - Furuskogvegen nr. 35.

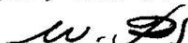
Ovennevnte sak ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte
2. april 1974 (sak 186/74), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Vindusutskifting godkjennes."

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

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

Steinkjer, den 9. april 1974.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fulim.

Kommune Steinkjer	Styre, råd, utvalg m. v. Steinkjer Bygningsråd	Motested Brannstasjonen	Mote dato 20. mars 1979.
-----------------------------	--	-----------------------------------	------------------------------------

Sak nr.	UR/gø J.nr. 1675/79	29. mars 1979
---------	------------------------	---------------

150/79. Bjørn Midjo.
Tilbygg, ominnredning og vindusskifting- Furskogvegen 35.

Ref. byggemelding og nabovarsel datert 27.2.79.

Tegningene er laget av arkitekt Svein Tvedt. Tilbygget er på 16 m² i 1 1/2 etasje inn mot sydgavl. I første etasje er utvidelse av stue, vindfang og vaskerom, i loftsetasje kott, sovealkove og en utvidelse av soveromsgang med plass for en sittegruppe. Trappen er flyttet. Avstand fra tilbygg til grense mot syd blir 3,75 m.

Forslag til vedtak:

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Vaskerom må ventileres over tak.
3. Før byggestart må det legges fram tinglyst erklæring fra nabo på nr. 37, om at den reduserte avstand på 3,75 m. i f.t. lovens 4,0 m. aksepteres, og kan tinglyses som en heftelse på nr.37.

Enstemmig vedtatt

De bes gi beskjed hertil for kontroll.

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

Sign.
Riktig utskrift bekreftes:
Steinkjer Bygningsråd
Gerd Østbye
Gerd Østbye

Utskrift sendt til

Bjørn Midjo, Furskogvegen 35

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 4798/79
JTE/gø

Bjørn Midjo
Furuskogvegen 35
7700 Steinkjer

ANG. FERDIGATTEST FOR TILBYGG m.m. PÅ FURUSKOGVEGEN 35.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 5.9.79, hvor De selv var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 7. september 1979

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Trond Brovold
Furuskogvegen 35

7713 STEINKJER

Vår ref:
99/02960-2/TMT

Arkiv
192 /149

Deres ref:

Dato:
14.06.99

Trond Brovold - Furuskogvegen 35 - Godkjent melding om oppføring av avfallsskur og sykkelbod.

Det vises til melding om oppføring av avfallsskur og sykkelbod, mottatt bygningsoppmålingsavdelingen 02.06.99.

Meldingen behandles i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 86 a.

Byggesaksseksjon har følgende merknader til arbeidet som er meldt:

- På grunn av husets plassering, er tiltakshaver selv ansvarlig for skader som kan oppstå i forbindelse med drift og vedlikehold av veggen.

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

For behandling av meldingen skal det betales et gebyr for saksbehandlingen, jfr gjeldende betalingsregulativ og vedlagt fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagt postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

Terje Tangstad
saksbehandler

Rådhuset
Postboks 102, 7702 Steinkjer

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 16 91 02
E-mail utvikling@steinkjer.kommune.no

Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444
Org.nr. 840 029 212 mva



KOMMUNALE EIENDOMSBEYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 149

Adresse: Furuskogvegen 35

VANNAVIGT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	4 308,65	Basert på reg. bruksareal	137 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	5 914,29	Basert på reg. bruksareal	137 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 16 715,94		
	25% mva.	Kr. 4 178,99		
	SUM inkl. mva.	20 894,93		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 859,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	958,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 27 711,93		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:			0 m3	



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 21.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8287181
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 192
Bruksnr: 149
Adresse: Furuskogvegen 35, 7713 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	11.06.24	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav soddannelse
Siste tilsyn:	20.02.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Scan på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik som er registrert:

1.Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side i alle etasjer (ikke kledd inn på kvist/loft), en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Anmerking som er registrert:

1.Pulverapparat er eldre enn 10 år og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

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

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

Vennlig hilsen
Brannvesenet Midt IKS



Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 192/149
Adresse: Furuskogvegen 35
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndleggingrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 04.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuskogvegen 35, 7713 STEINKJER								

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

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 296 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Furuskogvegen 35
7713 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas HøinTelefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre