



aktiv.

Skjeftevegen 7A, 7713 STEINKJER

Skjefte - Vakker, herskaplig bolig med garasje. Egen utleiebolig med 5 hybler. Romslig pent opparbeidet selveiertomt.



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 8 290 000,-
Omkostn.: Kr 208 600,-
Total ink omk.: Kr 8 498 600,-
Selger: Lars Bendik Austmo
Mildri Austmo Ryan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total 487/519 kvm
Tomtstr.: 1333.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1708250086

Din nye bolig?

Velkommen til Skjeftevegen 7A!

Flott eiendom med attraktiv beliggenhet på Skjefte
Svært sentralt, med kort gangavstand til alle sentrale funksjoner
(byen, butikker, skoler, barnehage og fine turområder).

Flere stuer. Høyt under taket i alle rom, noe som gir veldig god
romfølelse
Oppvarming med bla vannbåren varme og vedovner.

Gode leieinntekter i hybelhus på ca 21.500,- pr mnd ved fullt utleie
Stor solrik tomt på ca 1435 kvm med godt opparbeidet hage,
hagedam, drivhus, frukttrær, bærbusker og urtehage.

Flere plattinger, nivå, takoverbygg og pergola i hagen. Her har du sola
til sent på kveld, men kan også alltid finne skygge.

Vakkert stakittgjerde rundt hele tomten, beplantning og løsninger som
gir minimalt innsyn og maksimalt ro.

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	72
Tilstandsrapport	76
Egenerklæring	126
Energiattest	132
Nabolagsprofil	139
Tegninger fra kommunen	142
Vedtak fra kommunen	153
Kommunale avgifter	161
Pipe/ildsted	162
Sammendrag fra boligmappe	164
Grunnkart	165
Planopplysninger	166
Kommuneplankart	167
Budskjema	175

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 487 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 519 m²

TBA: 104 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m²

1. etasje

BRA-i: 129 m²

2. etasje

BRA-i: 116 m²

3. etasje

BRA-i: 61 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

74 m²

2. etasje

7 m²

Hybelhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m²

2. etasje

BRA-i: 59 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m²

Ikke målbare arealer

Krypkjeller enebolig

GUA er 8 m².

ALH er 8 m².

Hybelhus

Kjeller

GUA er 16 m².

ALH er 16 m².

2. etasje

GUA er 76 m².

ALH er 17 m².

Garasje

1. etasje

GUA er 40 m².

ALH er 8 m².

Hems

GUA er 28 m².

ALH er 28 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Krypkjeller har kun en luke for tilkomst. Romhøyde har areal med lav himlingshøyde. Det er også en krypkjeller mot vest, her er det ikke tilkomst og derfor ikke medtatt i arealberegninger.

Hybelhus:

Kjeller med utvendig adkomst. Ikke måleverdig grunnet lav høyde.

Garasje:

Hems har ikke målbar takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1333.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 435kvm. for begge parsellene

Stor solrik tomt på ca 1435 kvm med godt opparbeidet hage, hagedam, drivhus, frukttrær, bærbusker og urtehage. Vakkert stakittgjerde rundt hele tomten, beplantning og løsninger som gir minimalt innsyn og maksimalt ro.

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

Beliggenhet

Eiendom beliggende på attraktive Skjefte med funksjoner som skole, idrettsanlegg, friarealer og alle sentrumsfunksjoner i gangavstand

Adkomst

Det vil bli skiltet frem til boligen ved visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 0.3 km

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 0.9 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.2 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 0.9 km

Steinkjer vgs. 0.9 km

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmurer av pussede gråsteinsmurer og pussede murer i tegl. Forstøtningsmurer er av naturstein.

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon med åstak på sperrebukker, synlig taktro av bord i enkelte kott utenfor knevegger. Taktekkingen på hovedtaket er av betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Garasje:

Frittstående garasje med støpt plate på mark. Yttervegger av murte leka blokker i varierende høyder, bindingsverksvegger over leka vegger. Takkonstruksjon i saltaksform med prefabrikkerte W- takstoler. Taktekking med betongtakstein, vindskier og dekkbord av tre. Utvendige veggkledninger av pusset leca og tømmermannspanel. Synlig fuksikring av vegger under terreng. Adkomst via leddheiseport med automatisk åpner.

Montert gulv på hems. Liten lemrub som tilkomst. Tilbygg på garasje montert i 2019 for hensetting av tilhenger. Lav takhøyde som er under 1,9 m. Takterrasse over tilbygg med tilkomst via utvendig trapp.

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

Hybelhus

Støpte grunnmurer med innslag av større gråsteiner. Ubehandlet betong på vegger i kjellerdelen. Støpt dekke over kjeller mot 1. etasje. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje av trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Takkonstruksjon med åstak på sperrebukker, forøvrig lukket varmtakskonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein. Vindskier og vannbord av tre. Koblavinduer med horisontal sprosse, fastkarm øverst og topphengslet åpningsfelt nederst. Gjennomgående sprosser i ytterste glasslag. Utadslående og uisolert ytterdør av eldre årgang. Døren er malt og har integrert enkelt glass med gjennomgående sprosser.

På golv er det i all hovedsak banebelegg, hovedsaklig lagt i 2010. På vegger er det i all hovedsak malt glassfiberstrie, siste gang oppmalt i 2010. Synlige golvbjelker mot overliggende golvbord mot 2. etasje. Ubehandlet panel i himlinger i 2. etasje.

Enkel plassbygd trapp i impregnerte materialer til hovedinngang, fundamentert på støpte søyler.

Innvendig trapp er en åpen svingtrapp i malt utførelse, barnesikring under inntrinn.

Teglsteinspipe med lufteløp, omstøpt i etasjeskiller. 4 synlige sider i 1. etasje som er

pusset og malt. 3 synlige sider i 2. etasje som er pusset og malt. Fuget tegl med innmurt fotbeslag over tak. Sotluke er plassert i hall. Det er ikke montert ildsted til pipe.

Synlig del av inntaksrør i kobber, synlige innvendige vannledninger av kobber. Synlige innvendige avløpsrør av plast.

Hovedstoppekrane er plassert i vaskerom.

Varmtvannsbereder på 194 liter av ukjent alder plassert på vaskerom.

Elektriske varmekabler i vindfang, bad, wc og 3 hybler i 1. etasje.

Sikringsskap er plassert i vindfang, skapet inneholder skrusikringer og strømmåler.

Hovedsikringen er plassert i et eget skap under sikringsskap.

Kombinert bad/vaskerom hvor det ble montert nytt dusjkabinett i 2010.

Vinylbelegg på golv, malt glassfiberstrie på vegger, åpent bjelkelag mot 2. etasje med ubehandlede åser og underside golvbord.

Innredet med skyllekar i stål, opplegg for vaskemaskin samt et dusjkabinett.

Bad/vaskerom har avløp i plastsluk i golv, belegg er ført ned i sluk og klemmt under slukens klemring. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg, ingen tilluft.

Toalettrom med vinylbelegg på golv, malt strie på vegger, åpent bjelkelag i himling.

Innredet med golvmontert klosett og servant.

Rommet har naturlig avtrekk via kanal til pipas lufteløp, ingen tilluft.

Bad som ble pusset opp i 2022, montert nye baderomsplater og nytt blandebeholder.

Støpt golv med varmekabler. Våtromsbelegg på golv med oppbrett på vegger, åpent trebjelkelag mot 2. etasje med ubehandlede golvbjelker og underside av golvbord.

Dusjnische med baderomsplater på vegger, dusjforheng og veggmontert dusjgarnityr.

Avløp til plastsluk i golv, belegg er ført ned i sluk og klemmt under slukens klemring.

Forøvrig 2 stk servanter montert på vegg.

Naturlig avtrekk via ventil i vegg, ingen tilluft.

Fallforhold i golv mot sluk samt overrenningshøyde mot tilstøtende er målt til 25 mm.

Felles kjøkken som ligger i et hjørne av felles oppholdsrom.

Vinylbelegg på golv, malt strie på vegger og ubehandlet panel i himling. Belegg på vegg over oppvaskbenk og komfyr.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og malte slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag i stål. Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter over komfyr. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

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

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:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taktekkingen på hovedtaket er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vindskier av tre, beslag over vannbord. Integrerte stigetrinn til en av de to pipene.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Taktekking er over 30 år og mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Det var ikke forsvarlig og ordne tilkomst til undertak, dette er derfor ikke kontrollert.

Pga alder på betongstein er også mer en halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrerer noe mosegroing på taktekingen.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

Tiltak:

Anbefaler og kontrollere undertak med tanke på tilstand og alder.

Nedløp og beslag - 2

Sokkelbeslag rundt piper, mønebeslag og snøfangere.

Vurdering av avvik:

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

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

Sokkelbeslag rundt piper og mønebeslag har noe mosegroing og værslittasje, over halvparten av brukstid er overskredet.

Forskrift for sikring av snø og is fra tak 1987 sier: "Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner". Dette er ivare tatt.

Registrerer noe mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

Anbefaler og sørge for at takvann ledes godt bort fra grunnmur.

Anbefaler og oppgradere sokkelbeslag på piper samt mønebeslag.

Anbefaler pga oppgradert og strengere forskriftskrav for snøfangere, og montere snøfangere på alle tak for personsikkerhet.

Mose reduserer levetiden på takteking, anbefaler og utføre jevnlig tiltak med å fjerne mose.

Veggkonstruksjon

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er blitt fornyet i flere etapper, mye ble skiftet i 1987 samtidig med vinduer, for karnapp mot sør, ble det ny kledning i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Yttervegger ser ut til å være fra byggeåret, det foreligger ingen opplysninger om eventuell etterisolering av yttervegger.

Utvendig kledning er oppgradert i all hovedsak i 1987.

Lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon, tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder.

Det er lite lufting på kledning pga uttrekt grunnmurssvill.

Eier opplyser at det er utført skrapet og malt hele sør-veggen i linoljemaling (3 strøk) i 2018. Ny kledning på karnapp i 2018.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Anbefaler og holde veggkonstruksjon under oppsikt pga lite lufting av kledning. Dette er spesielt viktig om innvendig tiltak og luftetting blir utført.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"

Takkonstruksjon med åstak på sperrebukker, synlig taktro av bord i enkelte kott utenfor knevegger. Synlig mineralull og plastfolie i tak utenfor knevegger i 3. etasje. Forøvrig lukket varmtakskonstruksjon.

Tidligere boligsalgsrapport opplyser at deler av takkonstruksjon ble etterisolert rundt 1988/1990.

Gjelder areal fra overgang golv tak i 3. etasje og opp til møne.

Vurdering av avvik:

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

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ikke kjent hvordan luftesjikt av varmtakskonstruksjon er utført. Ved mangelfullt luftesjikt vil isdannelse på tak spesielt ved raft kunne oppstå i vinterperioden.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefaler og holde takkonstruksjon under oppsikt og spesielt på vinteren med take på isdannelse ved rafter.

Vinduer

Kjeller har trevinduer med koblet glass med gjennomgående sprosser i ytterramme fra byggeåret.

Vinduer i 2. etasje og 3. etasje mot vest, øst og nord er i hovedsak T-post vinduer med 2-lags isolerglass stemplet 1987 i nederste felt, koblavinduer i øverste felt.

Takvinduer i 3. etasje mot vest, vinduene er av typen Velux med midthengsling.

Tidligere takst opplyser at nye glass ble montert i takvinduene i 2014.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Det er avvik:

Generell stor slitasje på kjellervinduer. Registrerer synlig ekspansjonsskum mellom karm og mur mot øst.

Vinduer fra 80 tallet er preget av alder og bruksslitasje, dette i form av avskallinger, vinduer fra 80 tallet anbefales skiftet. Stedvis noe maling inn på glass.

Tidligere takstrapport opplyser at vinduer ble malt innvendig i 2010, utvendig i 2015, samt eier opplyser at vinduer også ble malt utvendig i 2017-2018.

Takvinduene er i bunn og topp foret 90 grader mot vinduskarm, dette reduserer sirkulasjon av varme luftstrømmer som reduserer kondens og ising mot kalde flater, skadeutsatt.

Vinduer i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tiltak:

Tiltak rundt utsiden av kjellervinduer anbefales.

For takvinduer er det viktig i perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelser og vannlekkasjer.

For vinduer i 3. etasje anbefales det å oppgradere vinduer som har løs midtsprosse slik at krav til rømning blir ivaretatt.

Dører - 2

Bi inngangsdør mot nord er en utad slående utvendig malt speildør av eldre årgang, malt på begge sider. Døren er uisolert og har integrert glass med sprosser.

Balkongdør i 2. etasje mot øst er en dobbeldør satt karm mot karm, innadslående innerfelt med malt speildørblad. Utad slående ytterfelt med enkelt glass og sprosser i dørblad. Malt på begge sider.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Det er avvik:

Bi inngangsdør er utett, dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak:

Dører må justeres.

Tiltak:

For bi inngangsdør mot nord anbefales en oppgradering opp til dagens standard på tetthet og isolasjonseven.

Alle dørene trenger jevnlig vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot øst har et sinkbeslått dekke med ensidig fall til takrenne med nedløp.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ut fra type tekking og registrerte forhold er sinktekingen over 25 år og mere en halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Anbefaler og oppgradere takteking pga. alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong mot sør ble omtekket i 2013 med asfaltapp. Malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord, nytt rekkverk på balkong mot sør i 2013.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Forventet levetid på asfalteking er 18 år, mer en halvparten av brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Takteking anbefales og holdes under oppsikt mot værslittasje og oppsprekking for å unngå lekkasjer i underliggende rom.

Utvendige trapper

Plassbygd trapp til hovedinngang, trappen er takoverbygd med et repos foran inngangsdør, malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Rekkverk ut fra byggeårets standard er noe lavt.

Trappetrinn har noe værslittasje.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tiltak:

Noe jevnlig overflatebehandling av trappetrinn på påregnes.

Utvendige trapper - 2

Trapp til biinngang mot nord er en støpt trapp med smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Trappen har rekkverk ut fra byggeårets standard.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Anbefaler noe jevnlig overflatebehandling av trapp mot organisk vekst.

Innvendig

Overflater

Laminat lagt i 2010 på golv i 1. etasje. I 2. og 3. etasje er det malte og lakkerte golvbord, laminat og vegg til vegg tepper.

Vegger er belagt med malt laftet tømmer, malt panel og tapet. I følge tidligere takst er så og si alle vegger oppmalt i 2010.

I 1. og 2. etasje etasjer er det i all hovedsak malt panel, malt malepapp. 3. etasje er det malt trepanel.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Noe grove overflater samt riss og sprekker mel noe tørkesprekker i malt trepanel.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Avvik kommer fra naturlig tørkesprekker og overflater fra byggeår samt noe bruksslitasje. Avvik er visuelt.

Noe overflatebehandling må påregnes.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe mot sør.

Ulefos Verk 351 på soverom i 2.etg.,

Nordpeis Nova på stua i 1.etg., Trolla Brug 279 på stua i 1.etg. og på loftet.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsted - Trolla Brug 279 - Stue 1 etasje Ildsted ikke oppført i tråd med

forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik:

Det mangler ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet.

Gulv av brennbar materiale må dekkes med ubrennbar plate under hele ildstedet og minimum 30 cm frem foran ilegget.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/vest.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er montert dampsperre mot bakken i 2025.

Konsekvens/tiltak:

Bedre ventilering må etableres.

Krypkjellere betraktes som en risikokonstruksjon som bør inspiseres jevnlig.

Innvendige trapper - 2

Trapp til 2. etasje er en kombinert sving- repostrapp med tette opptrinn. Trappen har malte overflater, eik trappe nese i inntrinn.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige trapper - 2 - 3

Trapp til 3. etasje ble montert ny i 2010, svingtrapp med tette opptrinn, trappen er malt.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er montert håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndløper på begge sider for å lukke avviket.

Innvendige dører

Innerdører er i all hovedsak malte ramtre speildører. 2- fløyet dør mellom vindfang og hall med farget glass. 2- fløyet skyvedør mellom stuer.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Dører i kjeller fra byggeåret. innvendige dører som er preget av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Tiltak:

Noe justering må påregnes.

1. etasje - vaskerom

Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefaler og monterer fuksikre materialer mot våtsoner

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygget mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak:

Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. etasje - bad

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom i en del gulvfliser.

Måler 10 mm fall til sluk under badekar fra underkant terskel dør.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

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

Anbefaler og gjøre tiltak som reduserer faren for at lekkasjevann når ut i tilstøtende rom.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

2. etasje - bad 2

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. etasje - toalettrom

Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Mangler tilluftspalte og mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaler og etablere tilluftsspalte og mekanisk avtrekk, for å lukke avvik.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Synlig del av inntaksrør i kobber. Innvendige vannledninger av rør i rør system, fordelerskap er plassert på det største badet i 2. etasje. Kobberrør til klosett i 1. etasje.

Rør i rør system ble montert i 2010 iht tidligere takstrappreport.

Hovedstoppekrane er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra de eldste registrerte kobberrørene.

Konsekvens/tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Noe oppgradering av vannrør må påregnes.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Dreneringen er fra 1913.

Vurdering av avvik:

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

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

Synlige tegn til nedsatt funksjon på drenering i kjeller. Dette i form av

malingsavskallinger og pussavskallinger, forhøyede verdier ved fuktsøk på golv. Erfaringsmessig vil drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Fremtidig levetid kan ikke garanteres.

Det presiseres at det ikke er kjent om det er lagt drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ved annen bruk av kjeller, må det utføres tiltak med utvendig drenering.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av pussede gråsteinsmurer og pussede murer i tegl.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.

Ett riss i murpiss mot nord/vest ble oppgradert i 2025.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Anbefaler og holde grunnmur under oppsikt ut fra lader og manglende fuktsikring på utsiden.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1913. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1913.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Det knyttes en del usikkerhet til utvendige nedgravde vann og avløpsledninger, det er ikke kjent hvilket materiale disse er av, alder er heller ikke kjent.

Konsekvens/tiltak:

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

Registrerer ikke noe avvik i vanntrykk eller avløpsvann ut fra boligen ved tapping på toaletter.

Men pga. alder på utvendig vann og avløp må oppgraderinger påregnes.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

Utvendig tretrapp i hagen mot sør på tomten.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Tretrapp mangler rekkverk på begge sider.

Noe værslitt trappetrinn.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak:

Rekkverk må monteres samt noe jevnlig overflatebehandling av trappetrinn må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i kjeller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltak:

Oppgraderinger av kjellergulv må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. og 3. etasje.

Tidligere takstrappport opplyser at etasjeskiller i 2. etasje mellom kjøkken og bad ble revet og bygget opp igjen i 2010, dette for etablering og forsterkning av etasjeskiller for nye påstøp på golv. Forøvrig etasjeskillere fra byggeåret i 2. og 3. etasje.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Registrerer høydeavvik på mellom 10-20 mm i 1. etasje.

Registrerer høydeforskjeller på over 30 mm gjennom hele rommet i 2. og 3. etasje.

Måler høydeforskjell på over 20 mm innenfor 2 meter i 2. etasje.

Registrerer noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke uvanlig med større høydeforskjeller og knirk på eldre etasjeskillere.

For og lukke avvikene må oppgraderinger påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe mot nord.

Ildsted med type Trolla Brug 279 på stua i 1.etg.

Vurdering av avvik:

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Teglskorsteinen er innkledd med vegg/panel på 1 side på soverom, loft. Skorsteinen er også delvis innkledd (øverste halvdel) med vegg mot loftstue. Eier opplyser at dette ikke er korrekt, Det står et klesskap forran pipa. Det kan flyttes En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel iht rapport fra brannvesenet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er mulig å få tilkomst til gjennkledd pipesider på kjøkken ved å demontere sokkel under innredning samt skru ned en plate under overskap som støter mot pipen.

Videre tiltak må utføres for å lukke avvikene iht rapport fra brannvesenet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

I kjeller er det gulv av pusset betong. Veggene har betong/mur samt noe bindingsverk med malt trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.

Utslag ved fuktsøk på golv i opprinnelig del. Det var ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen da denne delen ble oppført, og jordfukt vil trenge gjennom.

Trevirke i kontakt med betonggolv viser ved piggmålinger vektprosjenter over fibermetningspunktet på 27%. Råteskader i disse områdene.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller er en grovkjeller, ut fra tilstand i kjeller anbefales det ikke å lagre organisk utstyr som ikke tåler fukt.

Overvåk kjeller jevnlig.

Kostnadsestimat omhandler noe utbedring av fuktopptrekk og råte i trevirke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

Trapp til kjeller er en åpen malt rettløpstrapp i tre med håndlist på en side

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp fra byggeår ned til kjeller.

Det er ikke etablert rekkverk på en side.

Håndløper på en side er lav samt stor åpning.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Andre tiltak:

Oppgradering av kjeller trapp må påregnes for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. etasje vaskerom

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 235 mm.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke

vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sluk er plassert i nedsenk ved ytterdør 235 mm lavere en underkant av dørterskel til tilstøtende kjøkken.

Måler lite fall og svakt motfall fra underkant dørterskel mot kjøkken og resterende hovedgulv.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tiltak for å sikre bruksvann og lekkasjevann må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kan ikke registrere membran ført opp bak forlist i overgang gulv/vegger.

Ingen synlig tettesjikt under dørterskler.

Konsekvens/tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må innhentes dokumentasjon.

Kostnadsoverslag omhandler tettesjikt mellom gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er i all hovedsak iht byggetegninger fra byggeår, men foreligger noe endringer på bruk av rom og noen mindre justeringer av delingsvegger.

Garasje

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

Det er fremvist byggetillatelse på garasje, men det er ikke fremvist oppdaterte tegninger.

Hybelhus

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 12.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Sprekker i gulvflis på vaskerom. Flis skiftet ut.

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Nytt rørlegg på vaskerom i 1.etg, til badekar i 2. etg og bad i hybelhus (Asp rørservice AS). Nytt rørlegg til baderomsinnredning i 2 etg. (Rørleggern Verdal AS). Varmekabler vaskerom (NTE).

Membran vaskerom gjort ved vennetjeneste.

Arbeid utført av: Asp rørservice AS, NTE AS, Rørleggern Verdal AS

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Membran på vaskerom i 1. etg.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

Beskrivelse:

Har et par ganger opplevd litt svetting på kjellergulv på varme sommerdager. Ved et par anledninger har det kommet noe vann inn i kjellerbod der avløpsrør går ut gjennom vegg mot hybelhus. Knyttet til spesielle værphenomen.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Ny varmepumper (inne og utedel) i 2024, nye downlights på kjøkken, montert elbil-lader, oljetank fjernet. Elektrisk anlegg i lekestua gjort som vennetjeneste. Eltilsyn i 2025. Alle avvik lukket og rapportert (Elman) Se forøvrig vedleggom utført arbeid og dokumentasjon.

Arbeid utført av: Rørleggern Verdal, Asp rørservice, NTE, Elektro Nord, Elman, A3 maskin

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

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

Beskrivelse:

ELtilsyn april 2025 i hovedhus og hybelhus. Alle avvikt lukket og rapportert av Elman.

Pkt. 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)? Ja

Beskrivelse:

Elektrisk anlegg i lekestua gjort som vennetjeneste. Membran på vaskerom i 1. etasje lagt som vennetjeneste.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Nye takrenner, nedløpsrør og beslag (vindskier), nye verandadører og vinduer mot sør, nye plattinger, pergola, stakittgjerde, støttemur ++

Arbeid utført av: Langnes og Bakkan AS, Bygningsvernerne Ellef Steinsli og Nicolas Naels, Mima service

Pkt. 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? Ja

Beskrivelse:

Nabo i sør-vestre hjørne har meldt om at de vil skille ut boligtomt (mot Otto Sverdrups vei). Dette vil trolig ikke ha noen betydning for eiendommen.

Pkt. 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)? Ja

Beskrivelse:

Det er tinglyst gratis bruksvann for eiendommen. Se vedlagt dokumentasjon.

Innhold

Enebolig:

Krypkjeller

Kjeller:

Vaskekjeller og to boder.

1. etasje:

Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, trapperom, kjøkken, vaskerom, to stuer og stue/soverom.

2. etasje:

Gang, to bad, to soverom, stue, garderobe og kott.

3. etasje:

Loftstue, soverom (har tidligere vært avdelt til 2 soverom) og to kott. Innredete rom på loft er ikke byggemelt som oppholdsrom

Garasje:

1. etasje:

Garasje og bod.

Hems

Standard

Innvendig

Laminat lagt i 2010 på golv i 1. etasje. I 2. og 3. etasje er det malte og lakkerte golvbord, laminat og vegg til vegg tepper.

Vegger er belagt med malt laftet tømmer, malt panel og tapet. I følge tidligere takst er så og si alle vegger oppmalt i 2010. I 1. og 2. etasje etasjer er det i all hovedsak malt panel, malt malepapp. 3. etasje er det malt trepanel.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 12.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1988 - Ombygging

Bruksendring på uthus til hybelhus.

1993 - Ombygging

Godkjent søknad om å montere takvindu i 3. etasje.

2000 - Modernisering

Det er utført rehabilitering av skorstein iht offentlig dokument.

2010 - Modernisering

Alle gulv i 1. etasje revet opp og etterisolert

- Vannbåren varme i hele 1. etasje (m varmepumpe luft/vann)
- 5 viftekonvektorer tilknyttet varmeanlegget
- Termostatstyrte soner gulvvarme (trådløst)
- Nye gulv
- Helrenovert kjøkken, med ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer
- Alle overflater malt/tapetsert
- Ny ytterdør (håndlaget av Rennebu Dør og Vindu etter original tegning)
- Vindusinnsatser ved inngangsparti
- Ny utvendig trapp ved inngangsparti
- Nytt EI-opplegg med nytt skap (Ny EI-sjekk 2015)
- Nytt røropplegg (rør-i-rør)
- 2 nye bad med vannbåren varme
- Etablering av nytt hovedsoverom med walk-in-closet
- Sjekk av piper og ny peisovn stue
- Ny trapp til 3. etasje
- Etablering av stue og 2 soverom i 3. etasje

2011 - Modernisering

- Platting og uteplass

2012

- Kjøkken på hybelhus ble pusset opp i 2012
- Diverse beplantning og oppgradering ute

2013 - Modernisering

- Ny tekking, takrenne og rekkverk på veranda over karnapp
- Nytt gjerde mot Skjeftevegen

2014 - Modernisering

- Nye glass i takvinduer
- Nytt beslag rundt pipe på hybelhus
- Gulv/hems i garasje

2015 - Modernisering

- Hele huset vasket, skrappt og malt (inkl. vinduer)

2016 - Modernisering

- Renovert dusjsone i hybelhus (blant annet nye veggplater og nytt dusjbatteri)

Anne info:

- Alarm (m/brannvarsling) fra Verisure

2017 - Modernisering

- Tomt: Fjernet «vill-niss» og trær, bygd terskler i naturstein, lagt 200 kvadratmeter skiferstein, bygd drivhus (med strøm) og hagedam
- Bygd vaskerom i tilbygget/inngangspartiet mot nord. Her er det lagt inn varme og sluk i gulv, lagt opp til vaskemaskin og tørketrommel, ny innredning med vaskekum.
- Satt inn badekar på hovedbad

2018 - Modernisering

- Satt opp støttemur mot Tranavegen og delvis hevet eksisterende. Gir bedre tomteutnyttelse og mindre innsyn.

- Arbeidsbenk og panel på innsiden av garasjen, samt lagt opp mer lys/strøm
- Skiftet alle vinduer på sør-veggen. Dette er håndlagede vinduer bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels.
- Begge verandadørene mot sør er ny i 2018 (bygd av Ellef Steinsli).
- Skrapet og malt hele sør-veggen i linoljemaling (3 strøk).
- Satt opp stakittgjerde rundt hele tomta.
- Noe oppgradering på kjøkken (integreerte hvitevarer, noen fronter til innredning).
- Bygd pergola
- Kjøkken hybelhus pusset opp
- 2019 - Modernisering
- Fått laget og montert nye takrenner, beslag og nedløp.
- 2022 - Modernisering
- Fjernet oljetank.
- Montert Elbil-lader.
- Nye plattinger mellom hovedhus og pergola.
- Nye downlights i tak på kjøkken.
- Ny baderomsinnredning på hovedbad
- Ny ytterdør i hybelhus samt takoverbygg over platting og inngangsparti (mima service)
- Bad hybelhus pusset opp 2023 - Modernisering
- Pergola oppgradert med tak. Skifertak og strøm til utekjøkken.
- 2024 - Modernisering
- Ny luft-vann varmepumpe (ute og innerdel.
- Bygd nytt soverom i 3. etasje.
- 2025 - Modernisering
- Kjøpt til areal fra Steinkjer kommune. Tomta er nå på ca 1500 kvadratmeter
- Malt diverse flater i/på hovedhus og stakittgjerde 2025
- Branntilsyn – avvik lukket
- El-tilsyn i hovedhus – avvik lukket og rapportert.

Parkering

I garasje og på gårdsplass

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

4019630

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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. Diverse tanklamper blir fjernet, alle lamper er festet med krok i tak

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 290 000

Kommunale avgifter

Kr 32 306

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Eiendommen har en gammel avtale om fritak for vanngebyr på eiendommen, pga. kommunen ødela en privat vannkilde på 70-80-tallet.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 691,- 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 764 344

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 057 376

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 189, bruksnummer 12 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger anmerkninger fra Det lokale eltilsyn datert 15.05.2024:

Eier opplyser at alle avvik i t etter El-tilsyn er lukket og rapportert

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 10.04.2025:

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er innkledd med vegg/panel på 1 side på soverom, loft. Skorsteinen er også delvis innkledd (øverste halvdel) med vegg mot loftstue. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.

2. Ildsted - Trolle Brug 279 - Stue 1 etasje Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet. Gulv av brennbart materiale må dekkes med ubrennbar plate under hele ildstedet og minimum 30 cm frem foran ilegget.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/189/12:

01.04.2025 - Dokumentnr: 363659 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

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

20.10.1913 - Dokumentnr: 900151 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:1

12.11.1943 - Dokumentnr: 1731 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:227

31.07.1987 - Dokumentnr: 4733 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:424

16.11.1989 - Dokumentnr: 9114 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:424
tidl.reg.midl.forretning.

01.01.2018 - Dokumentnr: 249478 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:189 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 538072 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:189 Bnr:12

20.10.1913 - Dokumentnr: 900229 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:1
Bestemmelse om brønn.

17.11.1913 - Dokumentnr: 900230 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.10.1988. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Trapp til 2. etasje mangler rekkverk.

Pipe på tak mangler beslag.

Det er gitt tillatelse til rehabilitering av skorstein dater 07.12.2000.

Det er gitt tillatelse til innsetting av takvindu datert 09.12.1993.

Det er gitt byggetillatelse til bygging av carport datert 13.10.1989

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.10.1988.

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.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum, datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet. Eier opplyser at hybelhus med fullt utleie av de 5 hyblene ville gitt en mnd inntekt på kr 21.500,-

inkl. strøm, bredbånd fra NTEBB. Eier opplyser at alle eleieforhold er oppsakt og helle hybelhuset vil være utflyttet innen 01.08.2025

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 odel 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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

8 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

207 250 (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))

208 600 (Omkostninger totalt)

224 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

227 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 498 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 514 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 517 300 (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 208 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 111 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10.000,- 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

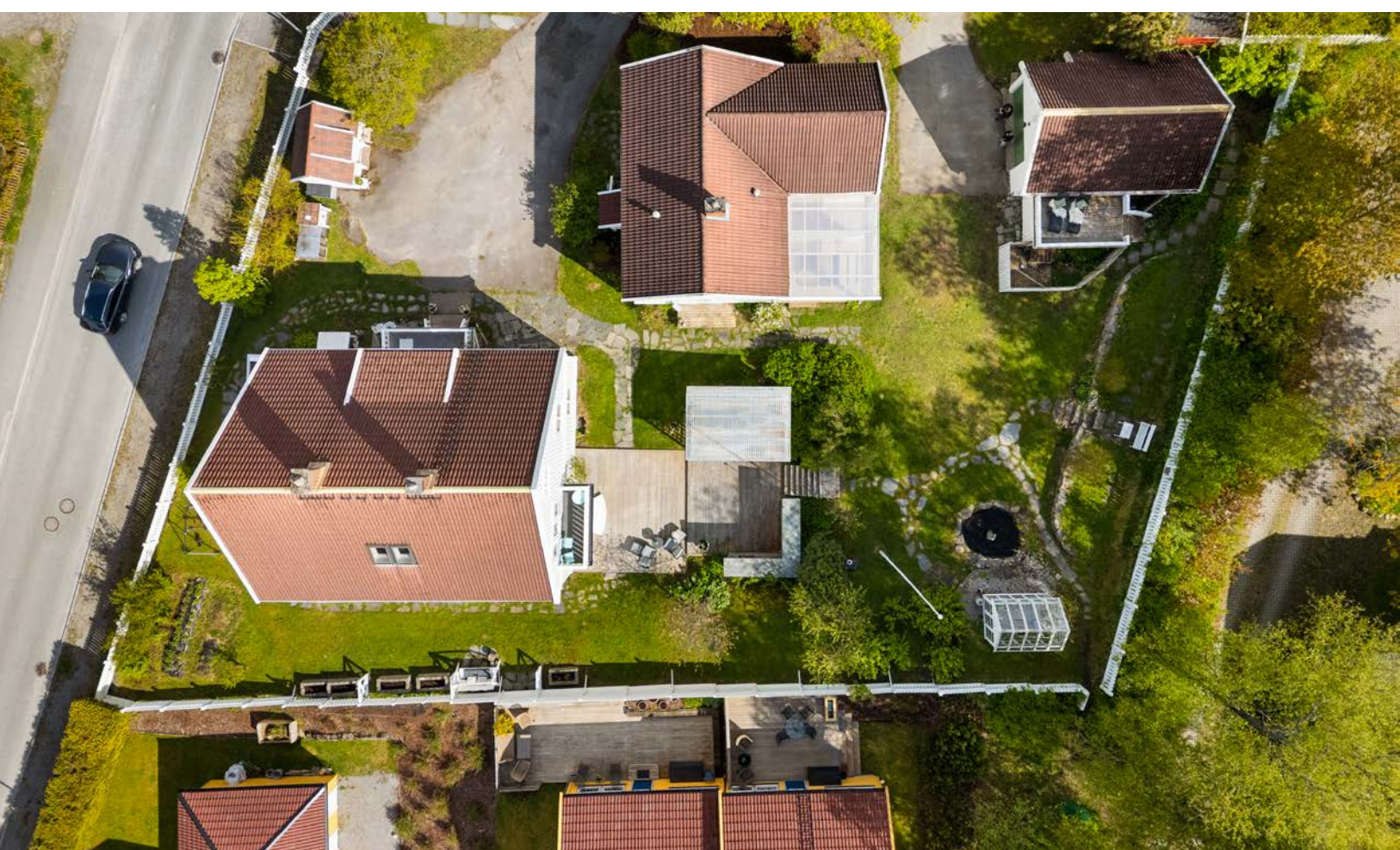
Salgsoppgavedato

24.05.2025































































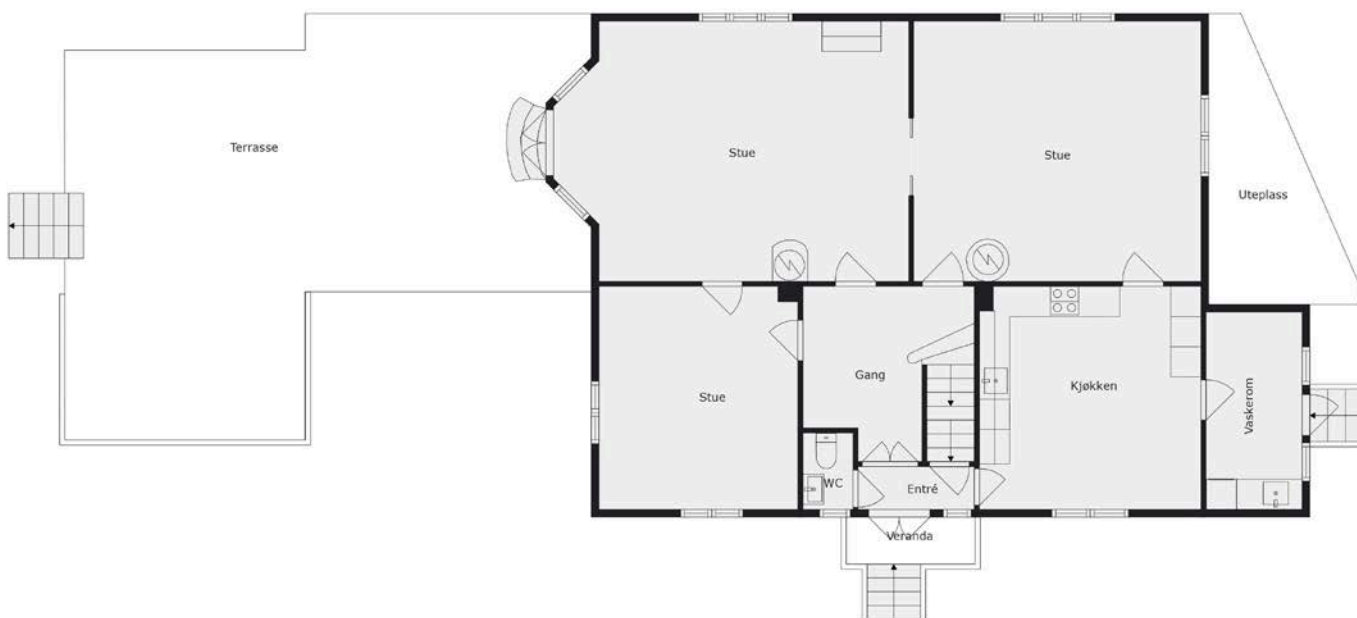
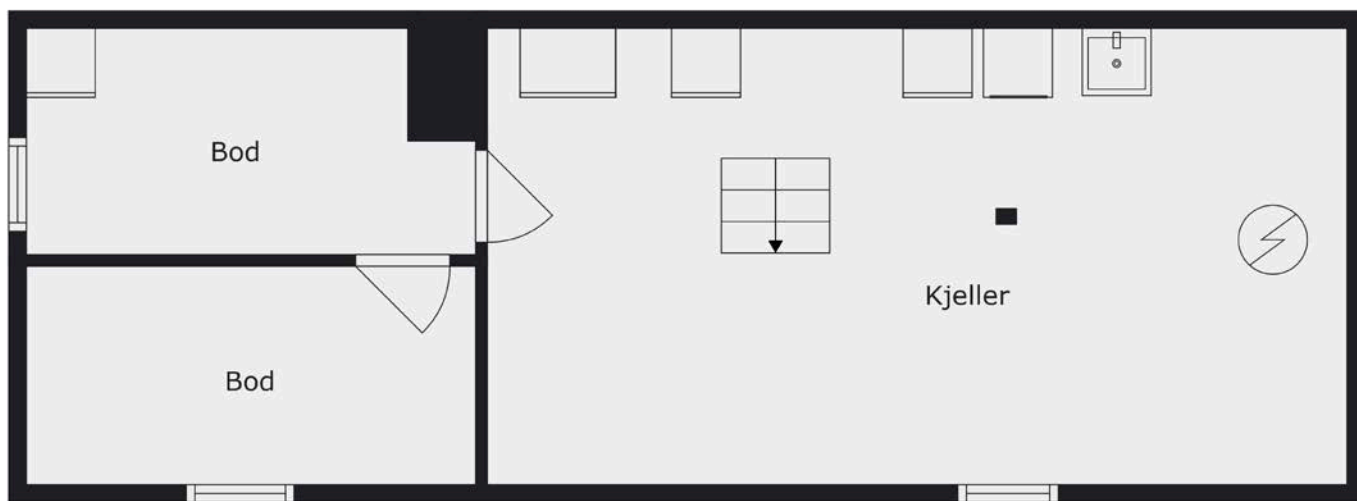


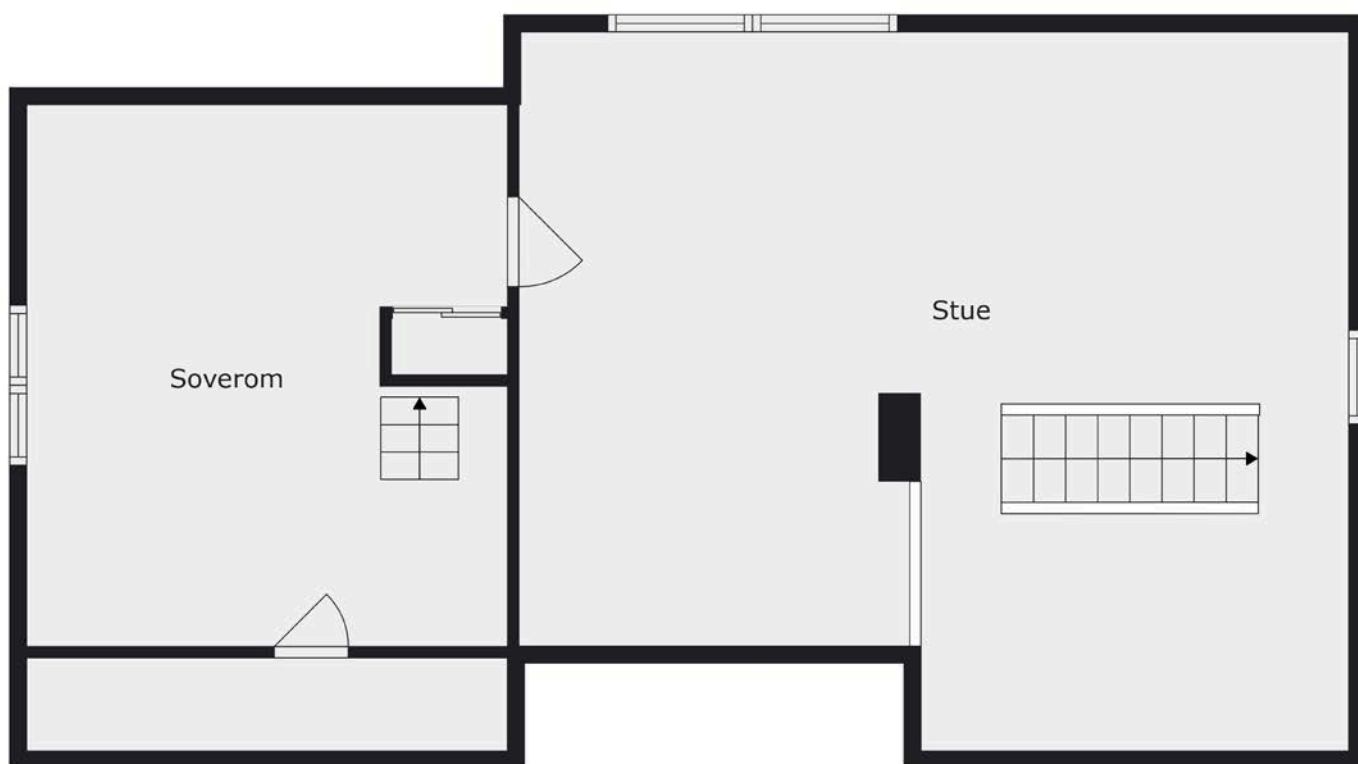
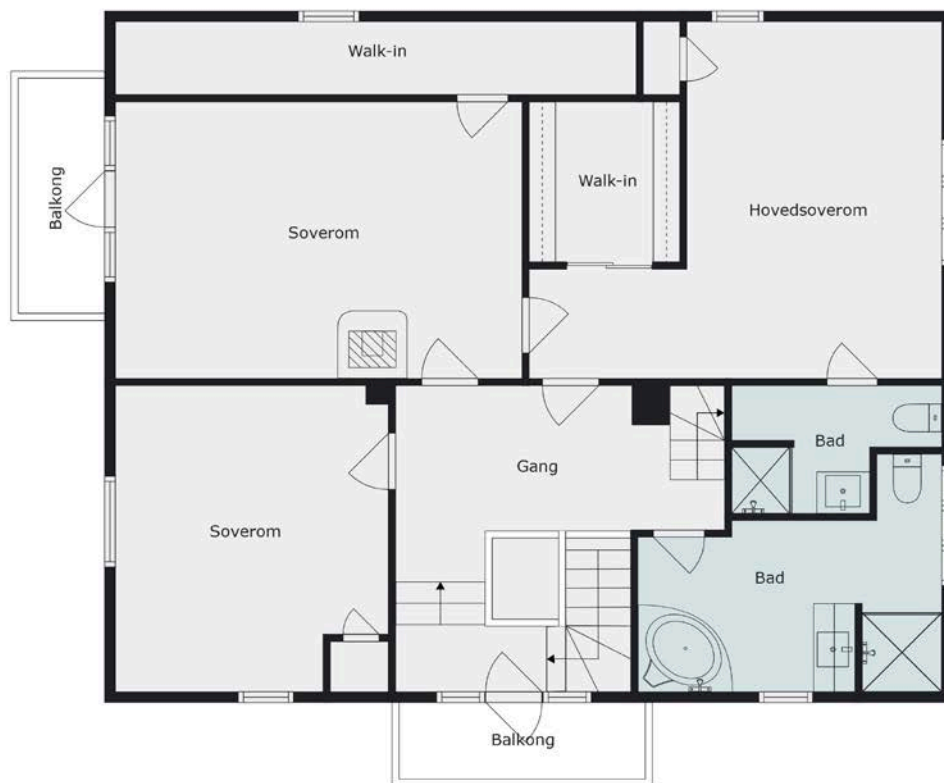


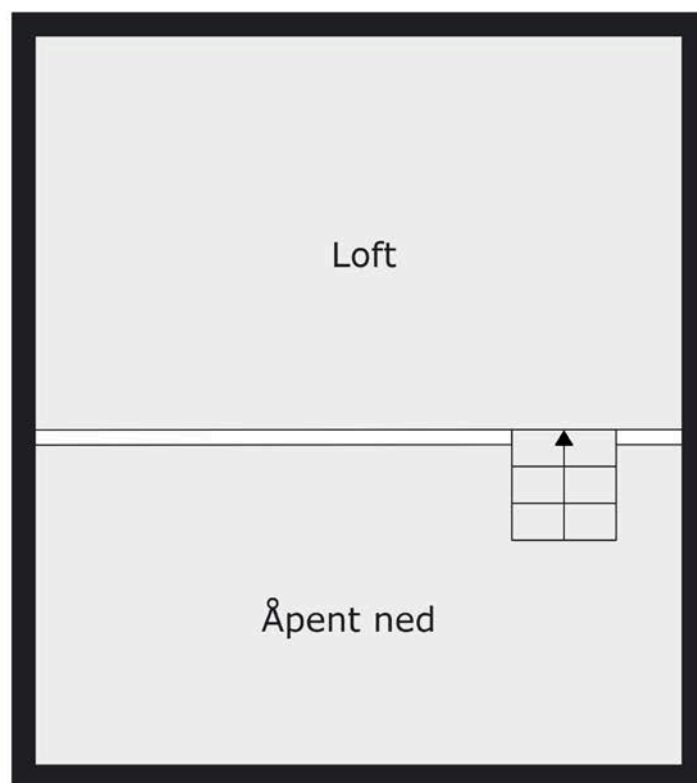












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skjeftevegen 7 A, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 189,189, bnr. 12,533, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 519 m² BRA-i: 487 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 20757-1187

Referansenummer: UF1735

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52502967



Norconsult 

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hovedhuset er en stor og herskkelig bygning som fasademessig i all hovedsak fremstår i sin opprinnelige form.

Av vesentlige forhold registrert på befaringen nevnes kjeller hvor det er registrert fukttransport i mur/betongkonstruksjoner under bakken, trevirke som er i direkte kontakt med betongkonstruksjoner i kjeller er råteskadet.

Blindkjellere uten mulighet for tilkomst under store deler av boligen.

Hovedbygningen er uisolert så nær som takkonstruksjon som delvis er etterisolert.

Enkelte vinduer og ytterdører er utette og gamle med tydelige aldersvekkelser.

Vinduer i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.

Det anbefales etterisoleringer og skifting av de eldste vinduene og ytterdører.

Vaskerom i 1. etasje har avvik på fall til sluk.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedtaket er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vindskier av tre, beslag over vannbord. Integrerte stigetrinn til en av de to pipene.

Takrenner og nedløp av metall

Sokkelbeslag rundt piper, mønebeslag og snøfangere.

Veggene har låftet tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning er blitt fornyet i flere etapper, mye ble skiftet i 1987 samtidig med vinduer, for karnapp mot sør, ble det ny kledning i 2018.

Takkonstruksjon med åstak på sperrebukker, synlig taktro av bord i enkelte kott utenfor knevegger. Synlig mineralull og plastfolie i tak utenfor knevegger i 3. etasje. Forøvrig lukket varmtakskonstruksjon. Tidligere boligsalgsrapport opplyser at deler av takkonstruksjon ble etterisolert rundt 1988/1990.

Gjelder areal fra overgang golv tak i 3. etasje og opp til møne. Kjeller har trevinduer med koblet glass med gjennomgående sprosser i ytterramme fra byggeåret.

Vinduer i øvrige etasjer er i hovedsak T- post vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 1987 i nederste felt, koblavinduer i øverste felt. Takvinduer i 3. etasje mot vest, vinduene er av typen Velux med midthengsling. Tidligere takst opplyser at nye glass ble montert i takvinduene i 2014.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser: Skiftet alle vinduer på sør-veggen.

Dette er håndlagde vinduer bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels (2018)

Bygningen har malt hovedytterdør.

Døren ble reproduert av Rennebu dør og vindu etter originaltegninger. Døren er tak overbygd og utad slående, profilerte dørblad, integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.

Jevnlog overflatebehandling på fabrikkmalte ytterdører anbefales, se generell FDV for ytterdører.

To-fløyet balkongdør i 1. etasje mot sør har koblaglass fra 2018, med sprosser i dørblad, fabrikkmalte på begge sider.

Balkongdør i 2. etasje mot sør har koblaglass fra 2018, med sprosser i dørblad, fabrikkmalte på begge sider.

Begge balkongdørene er håndlagde og bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels.

Bi inngangsdør mot nord er en utad slående utvendig malt speildør av eldre årgang, malt på begge sider. Døren er uisolert og har integrert glass med sprosser.

Balkongdør i 2. etasje mot øst er en dobbeldør satt karm mot karm, innadslående innerfelt

med malt speildørblad. Utad slående ytterfelt med enkelt glass og sprosser i dørblad. Malt på begge sider.

Balkong mot øst har et sinkbeslått dekke med ensidig fall til takrenne med nedløp.

Balkong mot sør ble omteknet i 2013 med asfaltapp. Malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord, nytt rekkverk på balkong mot sør i 2013.

Plassbygd trapp til hovedinngang, trappen er takoverbygd med et repos foran inngangsdør, malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord.

Trapp til biinngang mot nord er en støpt trapp med smijernsrekkverk.

Utvendig malt tretapp med 2 trinn i 1. etasje mot sør.

Høyde på trapp er under 50 cm, rekkverk er ikke påkrevd.

Utvendig tretrapp i hagen mot sør på tomten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat lagt i 2010 på golv i 1. etasje. I 2. og 3. etasje er det malte og lakkerte golvbord, laminat og vegg til vegg tepper.

Vegger er belagt med malt låftet tømmer, malt panel og tapet. I følge tidligere takst er så og si alle vegger oppmalt i 2010.

I 1. og 2. etasje etasjer er det i all hovedsak malt panel, malt malepapp. 3. etasje er det malt trepanel.

Etasjeskiller i kjeller er av betongdekke.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. og 3. etasje.

Tidligere takstrappopp rapport opplyser at etasjeskiller i 2. etasje mellom kjøkken og bad ble revet og bygget opp igjen i 2010, dette for etablering og forsterkning av etasjeskiller for nye påstøp på golv. Forøvrig etasjeskillere fra byggeåret i 2. og 3. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.

Tidligere takstrappopp rapport opplyser at alle golv i 1. etasje ble fjernet, kun golvbjelker ble beholdt, eier opplyser videre at bjelker ble forsterket og etasjeskiller ble isolert. Ved gjenoppbygging ble det etablert vannbåren varme i golv 1. etasje, unntatt enkelte av de minste rommene.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på stuegolv i 1. etasje viser et avvik på mellom 8 - 10 mm.

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

Boligen har mursteinspipe mot nord.

Ildested med type Trolla Brug 279 på stua i 1.etg.

Boligen har mursteinspipe mot sør.

Ulefos Verk 351 på soverom i 2.etg.,

Nordpeis Nova på stua i 1.etg., Trolla Brug 279 på stua i 1.etg. og på loftet.

I kjeller er det golv av pusset betong. Veggene har betong/mur samt noe bindingsverk med malt trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/vest.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot vest.
Trapp til kjeller er en åpen malt rettløpstrapp i tre med håndlist på en side
Trapp til 2. etasje er en kombinert sving- repostrapp med tette opptrinn. Trappen har malte overflater, eik trappe nese i inntrinn.
Trapp til 3. etasje ble montert ny i 2010, svingtrapp med tette opptrinn, trappen er malt.
Innerdører er i all hovedsak malte ramtre speildører. 2- fløyet dør mellom vindfang og hall med farget glass. 2- fløyet skyvedør mellom stuer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 235 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er liggende heltømmer i delingsvegger.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malt panel med dokumentert våtromsmaling. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende gang. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mulighet for inspeksjon av innbygget systerne på vegghengt toalett via løst lokk på toppen av kasse til systerne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende gang. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og stekeovn. Innredning har normal bruksslitasje ut fra alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Synlig del av inntaksrør i kobber. Innvendige vannledninger av rør i rør system, fordelerskap er plassert på det største badet i 2. etasje. Kobberrør til klosett i 1. etasje. Rør i rør system ble montert i 2010 iht tidligere takstrapport.
Hovedstoppekrane er plassert i vaskekjeller.
Innvendig i boligen er avløpsrør i all hovedsak av plast, avløpsrør under kjellergulv samt utvendig nedgravde avløpsrør ble ikke skiftet i 2010 iht tidligere takstrapport.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon, bruk og tetthet på befaringsdagen.
Det er installert varmepumpe lufttil vann.
Montert luft til vann varmepumpe. Vannbåren i hele 1. etasje. 5 viftekonvektorer er tilknyttet varmeanlegget.
Vannbåren varme i golv på begge bad i 2. etasje.
Termostatstyrte soner for golvvarme, trådløs styring. Anlegget er fra 2010 med oppgradert varmepumpe i 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvann til forbruk via luft til vann varmepumpe.
Sikringsskap er plassert i vaskekjeller, skapet inneholder automatsikringer og strømmåler, dette skapet ble montert i 2010. Underfordeling er plassert i trapp til 2. etasje, skapet inneholder automatsikringer, totalt 18 kurser.
Hovedsikringer er plassert i kjeller, 3 x 80 amp.
Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparater iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1913.
Grunnmurer av pussede gråsteinsmurer og pussede murer i tegl. Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tomten er i all hovedsak flat med noe forhøyet terreng mot sør.
Eier opplyser følgende om tomten: Fjernet «vill-niss» og trær, bygd terskler i naturstein, lagt 200 kvadratmeter skiferstein, bygd drivhus (med strøm) og hagedam i 2017
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1913. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1913. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er i all hovedsak iht byggetegninger fra byggeår, men foreligger noe endringer på bruk av rom og noen mindre justeringer av delingsvegger.

Garasje

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

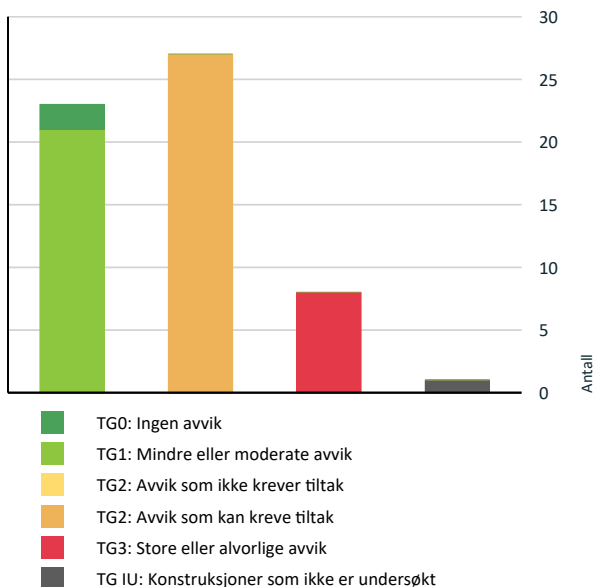
Det er fremvist byggetillatelse på garasje, men det er ikke fremvist oppdaterte tegninger.

Hybelhus

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

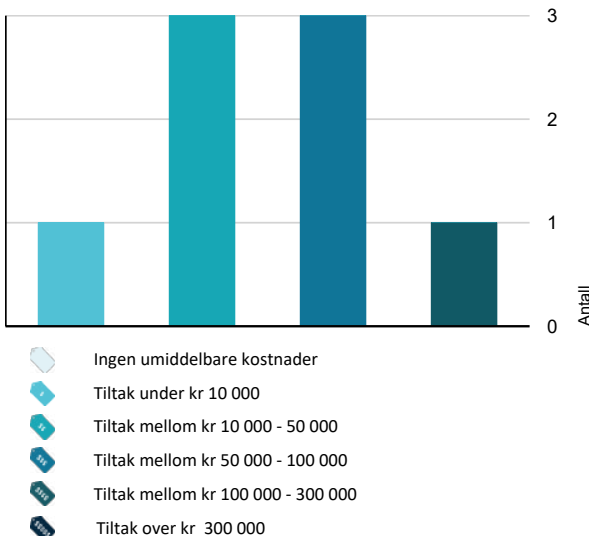
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Bemerk at garasje og hybelhus ikke er tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Tilstandsvurdering av garasje og hybelhus er ikke en del av oppdraget.

Drivhus er ikke beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Tretrapp mangler rekkverk på begge sider.

Noe værslitt trappetrinn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor

en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerer høydeavvik på mellom 10-20 mm i 1. etasje.
Registrerer høydeforskjeller på over 30 mm gjennom hele rommet i 2. og 3. etasje.
Måler høydeforskjell på over 20 mm innenfor 2 meter i 2. etasje.
Registrerer noe knirk i gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.
Beskrivelse av avvik:
Teglskorsteinen er innkledd med vegg/panel på 1 side på soverom, loft. Skorsteinen er også delvis innkledd (øverste halvdel) med vegg mot loftstue. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbar materiale.
Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbar materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel iht rapport fra brannvesenet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.
Utslag ved fuktsøk på golv i opprinnelig del. Det var ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen da denne delen ble oppført, og jordfukt vil trenge gjennom.
Trevirke i kontakt med betonggolv viser ved piggmålinger vektprosjenter over fibermetningspunktet på 27%. Råteskader i disse områdene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp fra byggeår ned til kjeller.
Det er ikke etablert rekkverk på en side.
håndløper på en side er lav samt stor åpning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sluk er plassert i nedsenk ved ytterdør 235 mm lavere en underkant av dørterskel til tilstøtende kjøkken.
Måler lite fall og svakt motfall fra underkant dørterskel mot kjøkken og resterende hovedgulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kan ikke registrere membran ført opp bak forlist i overgang gulv/vegger.
Ingen synlig tertesjikt under dørterskeler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp Kjeller - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller 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.
Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ingen annen tilkomst til krypkjeller en visuel besiktigelse via ventiler i grunnmur.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Taktekking er over 30 år og mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Det var ikke forsvarlig og ordne tilkomst til undertak, dette er derfor ikke kontrollert. Pga alder på betongstein er også mer en halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Registrerer noe mosegroing på taktekingen.



Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sokkelbeslag rundt piper og mønebeslag har noe mosegroing og værslettasje, over halvparten av brukstid er overskredet.
Forskrift for sikring av snø og is fra tak 1987 sier: "Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner". Dette er ivarettatt.
Registrerer noe mosegroing på takteking.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Yttervegger ser ut til å være fra byggeåret, det foreligger ingen opplysninger om eventuell etterisolering av yttervegger.
Utvendig kledning er oppgradert i all hovedsak i 1987. Lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon, tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder.
Det er lite lufting på kledning pga uttrekt grunnmurssvill.
Eier opplyser at det er utført skrapet og malt hele sørveggen i linoljemaling (3 strøk) i 2018. Ny kledning på karnapp i 2018.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
Det er ikke kjent hvordan luftesjikt av varmtakskonstruksjon er utført. Ved mangelfullt luftesjikt vil isdannelser på tak spesielt ved raft kunne oppstå i vinterperioden.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Generell stor slitasje på kjellervinduer. Registrerer synlig ekspansjonsskum mellom karm og mur mot øst. Vinduer fra 80 tallet er preget av alder og bruksslitasje, dette i form av avskallinger, vinduer fra 80 tallet anbefales skiftet. Stedvis noe maling inn på glass.
Tidligere takstrappoppolyser at vinduer ble malt innvendig i 2010, utvendig i 2015, samt eier opplyser at vinduer også ble malt utvendig i 2017-2018.
Takvinduene er i bunn og topp foret 90 grader mot vinduskarm, dette reduserer sirkulasjon av varme luftstrømmer som reduserer kondens og ising mot kalde flater, skadeutsatt.
Vinduer i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er avvik:
Bi inngangsdør er utett, dørbblad tar i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Ut fra type tekking og registrerte forhold er sinktekingen over 25 år og mere en halvparten av forventet brukstid er overskredet.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Forventet levetid på asfaltekking er 18 år, mer en halvparten av brukstid er passert.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:
Rekkverk ut fra byggeårets standard er noe lavt. Trappetrinn har noe værslettasje.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Trappen har rekkverk ut fra byggeårets standard.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe grove overflater samt riss og sprekker mel noe tørkesprekker i malt trepanel.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsted - Trolle Brug 279 - Stue 1 etasje Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik:
Det mangler ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet.
Gulv av brennbar materiale må dekkles med ubrennbar plate under hele ildstedet og minimum 30 cm frem foran ilegget.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventiler av kryp kjeller.

Det er montert dampsperre mot bakken i 2025.

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er montert håndløper på en side.

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

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

Det er avvik:

Dører i kjeller fra byggeåret. innvendige dører som er preget av alder og bruksslitasje.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra de eldste registrerte kobberrørene.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlige tegn til nedsatt funksjon på drenering i kjeller.
Dette i form av malingsavskallinger og pussavskallinger, forhøyede verdier ved fuktsøk på gulv.
Erfaringsmessig vil drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Fremtidig levetid kan ikke garanteres.
Det presiseres at det ikke er kjent om det er lagt drenering rundt boligen.

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

Det er påvist andre avvik:

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.
Ett riss i murpiss mot nord/vest ble oppgradert i 2025.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Det knyttes en del usikkerhet til utvendige nedgravde vann og avløpsledninger, det er ikke kjent hvilket materiale disse er av, alder er heller ikke kjent.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Mangler tilluftspalte og mekanisk avtrekk.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er uegnede materialer i våtsoner.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Bygget mangler tilluft.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom i en del gulvfliser.

Måler 10 mm fall til sluk under badekar fra underkant terskel dør.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1913

Kommentar
Opplyst i tidligere takstrappport

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988	Ombygging	Bruksendring på uthus til hybelhus
2010	Modernisering	- Alle gulv i 1. etasje revet opp og etterisolert - Vannbåren varme i hele 1. etasje (m varmpumpe luft/vann) - 5 viftekonvektorer tilknyttet varmeanlegget - Termostatstyrte soner gulvvarme (trådløst) - Nye gulv - Helrenovert kjøkken, med ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer - Alle overflater malt/tapetsert - Ny ytterdør (håndlaget av Rennebu Dør og Vindu etter original tegning) - Vindusinnsetter ved inngangsparti - Ny utvendig trapp ved inngangsparti - Nytt El-opplegg med nytt skap (Ny El-sjekk 2015) - Nytt røropplegg (rør-i-rør) - 2 nye bad med vannbåren varme - Etablering av nytt hovedsoverom med walk-in-closet - Sjekk av piper og ny peisovn stue - Ny trapp til 3. etasje - Etablering av stue og 2 soverom i 3. etasje
2011	Modernisering	- Platting og uteplass - Diverse beplantning og oppgradering ute
2013	Modernisering	- Ny tekking, takrenne og rekkverk på veranda over karnapp - Nytt gjerde mot Skjeftevegen
2014	Modernisering	- Nye glass i takvinduer - Nytt beslag rundt pipe på hybelhus - Gulv/hems i garasje
2015	Modernisering	- Hele huset vasket, skrappt og malt (inkl vinuder)
2016	Modernisering	- Renovert dusjsone i hybelhus (blant annet nye veggplater og nytt dusjbatteri) Anne info: - Alarm (m/brannvarsling) fra Verisure
2017	Modernisering	- Tomt: Fjernet «vill-niss» og trær, bygd terskler i naturstein, lagt 200 kvadratmeter skiferstein, bygd drivhus (med strøm) og hagedam - Bygd vaskerom i tilbygget/inngangspartiet mot nord. Her er det lagt inn varme og sluk i gulv, lagt opp til vaskemaskin og tørketrommel, ny innredning med vaskeuk. - Satt inn badekar på hovedbad.

Tilstandsrapport

2018	Modernisering	-Satt opp støttemur mot Tranavegen og delvis hevet eksisterende. Gir bedre tomtutnyttelse og mindre innsyn. -Arbeidsbenk og panel på innsiden av garasjen, samt lagt opp mer lys/strøm -Skiftet alle vinduer på sør-veggen. Dette er håndlagede vinduer bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels. -Bygd og satt inn dobbelt verandadør i karnappet ut mot hagen. -Skrapet og malt hele sør-veggen i linoljemaling (3 strøk). -Satt opp stakittgjerde rundt hele tomta. -Noe oppgradering på kjøkken (integreerte hvitevarer, noen fronter til innredning). -Bygd pergola.
2019	Modernisering	Fått laget og montert nye takrenner, beslag og nedløp.
2022	Modernisering	-Fjernet oljetank. -Montert Elbil-lader. -Nye plattinger mellom hovedhus og pergola. -Nye downlights i tak på kjøkken. -Ny baderomsinnredning på hovedbad.
2023	Modernisering	Pergola oppgradert med tak. Skifertak og strøm til utekjøkken.
2024	Modernisering	-Ny luft-vann varmepumpe (ute og innerdel). -Bygd nytt soverom i 3. etasje.
2025	Modernisering	-Kjøpt til areal fra Steinkjer kommune. Tomta er nå på ca 1500 kvadratmeter -Malt diverse flater i/på hovedhus og stakittgjerde 2025 -Branntilsyn – avvik lukket -El-tilsyn i hovedhus – avvik lukket og rapportert.
2000	Modernisering	Det er utført rehabilitering av skorstein iht offentlig dokument.
1993	Ombygging	Godkjent søknad om å montere takvindu i 3. etasje.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hovedtaket er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
Vindskier av tre, beslag over vannbord. Integreerte stigetrinn til en av de to pipene.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er over 30 år og mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Det var ikke forsvarlig og ordne tilkomst til undertak, dette er derfor ikke kontrollert. Pga alder på betongstein er også mer en halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrerer noe mosegroing på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Anbefaler og kontrollere undertak med tanke på tilstand og alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall oppgradert, det er utkast til terreng for taknedløp der takvann føres bort fra mur.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag - 2

Sokkelbeslag rundt piper, mønebeslag og snøfangere.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sokkelbeslag rundt piper og mønebeslag har noe mosegroing og værslittasje, over halvparten av brukstid er overskredet.

Forskrift for sikring av snø og is fra tak 1987 sier : "Snø- og isdannelse på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner". Dette er ivaretatt.

Registrerer noe mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler og sørge for at takvann ledes godt bort fra grunnmur.

Anbefaler og oppgraderer sokkelbeslag på piper samt mønebeslag.

Anbefaler pga oppgradert og strengere forskriftskrav for snøfangere, og montere snøfangere på alle tak for personsikkerhet.

Mose reduserer levetiden på takteking, anbefaler og utføre jevnlig tiltak med å fjerne mose.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er blitt fornyet i flere etapper, mye ble skiftet i 1987 samtidig med vinduer, for karnapp mot sør, ble det ny kledning i 2018.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Yttervegger ser ut til å være fra byggeåret, det foreligger ingen opplysninger om eventuell etterisolering av yttervegger.

Utvendig kledning er oppgradert i all hovedsak i 1987.

Lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon, tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder.

Det er lite lufting på kledning pga uttrekt grunnmurssvill.

Eier opplyser at det er utført skrapet og malt hele sør-veggen i linoljemaling (3 strøk) i 2018. Ny kledning på karnapp i 2018.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler og holde veggkonstruksjon under oppsikt pga lite lufting av kledning. Dette er spesielt viktig om innvendig tiltak og luftetting blir utført.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med åstak på sperrebukker, synlig taktro av bord i enkelte kott utenfor knevegger. Synlig mineralull og plastfolie i tak utenfor knevegger i 3. etasje. Forøvrig lukket varmtakskonstruksjon.

Tidligere boligsalgsrapport opplyser at deler av takkonstruksjon ble etterisolert rundt 1988/1990.

Gjelder areal fra overgang golv tak i 3. etasje og opp til møne.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ikke kjent hvordan luftesjikt av varmtakskonstruksjon er utført. Ved mangelfullt luftesjikt vil isdannelser på tak spesielt ved raft kunne oppstå i vinterperioden.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Anbefaler og holde takkonstruksjon under oppsikt og spesielt på vinteren med take på isdannelse ved rafter.

TG 2 Vinduer

Kjeller har trevinduer med koblet glass med gjennomgående sprosser i ytterramme fra byggeåret.
Vinduer i 2. etasje og 3. etasje mot vest, øst og nord er i hovedsak T- post vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 1987 i nederste felt, koblavinduer i øverste felt.
Takvinduer i 3. etasje mot vest, vinduene er av typen Velux med midthengsling. Tidligere takst opplyser at nye glass ble montert i takvinduene i 2014.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Generell stor slitasje på kjellervinduer. Registrerer synlig ekspansjonsskum mellom karm og mur mot øst.
Vinduer fra 80 tallet er preget av alder og bruksslitasje, dette i form av avskallinger, vinduer fra 80 tallet anbefales skiftet. Stedvis noe maling inn på glass.
Tidligere takstrapport opplyser at vinduer ble malt innvendig i 2010, utvendig i 2015, samt eier opplyser at vinduer også ble malt utvendig i 2017-2018.
Takvinduene er i bunn og topp foret 90 grader mot vinduskarm, dette reduserer sirkulasjon av varme luftstrømmer som reduserer kondens og ising mot kalde flater, skadeutsatt.
Vinduer i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Tiltak rundt utsiden av kjellervinduer anbefales.

For takvinduer er det viktig i perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelse og vannlekkasjer.

For vinduer i 3. etasje anbefales det å oppgradere vinduer som har løs midtsprosse slik at krav til rømning blir ivarettatt.



TG 1 Vinduer - 2

Det er montert fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass mot sør.
Eier opplyser at disse vinduene er håndlagde og bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels (2018)

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Døren ble reproduert av Rennebu dør og vindu etter originaltegninger. Døren er tak overbygd og utad slående, profilerte dørblad, integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.
Jevnlog overflatebehandling på fabrikkmalte ytterdører anbefales, se generell FDV for ytterdører.

To-fløyet balkongdør i 1. etasje mot sør har koblaglass fra 2018, med sprosser i dørblad, fabrikkmalt på begge sider.
Balkongdør i 2. etasje mot sør har koblaglass fra 2018, med sprosser i dørblad, fabrikkmalt på begge sider.
Begge balkongdørene er håndlagde og bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører - 2

Bi inngangsdør mot nord er en utad slående utvendig malt speildør av eldre årgang, malt på begge sider. Døren er uisolert og har integrert glass med sprosser.

Balkongdør i 2. etasje mot øst er en dobbeldør satt karm mot karm, innadslående innerfelt med malt speildørblad. Utad slående ytterfelt med enkelt glass og sprosser i dørblad. Malt på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Bi inngangsdør er utett, dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

For bi inngangsdør mot nord anbefales en oppgradering opp til dagens standard på tetthet og isolasjonseven. Alle dørene trenger jevnlig vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot øst har et sinkbeslått dekke med ensidig fall til takrenne med nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ut fra type tekking og registrerte forhold er sinktekingen over 25 år og mere en halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Anbefaler og oppgraderer takteking pga alder.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong mot sør ble omtekkt i 2013 med asfaltapp. Malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord, nytt rekkverk på balkong mot sør i 2013.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Forventet levetid på asfaltteking er 18 år, mer en halvparten av brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Taktekking anbefales og holdes under oppsikt mot værslettasje og oppsprekking for å unngå lekkasjer i underliggende rom.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Plassbygd trapp til hovedinngang, trappen er takoverbygd med et repos foran inngangsdør, malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverk ut fra byggeårets standard er noe lavt.

Trappetrinn har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Tiltak:

Noe jevnlig overflatebehandling av trappetrinn på påregnes.



TG 3 Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

Utvendig tretrapp i hagen mot sør på tomten.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Tretrapp mangler rekkverk på begge sider.

Noe værslitt trappetrinn.

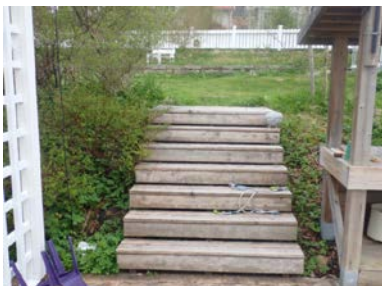
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Rekkverk må monteres samt noe jevnlig overflatebehandling av trappetrinn må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapp til biinngang mot nord er en støpt trapp med smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen har rekkverk ut fra byggeårets standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Anbefaler noe jevnlig overflatebehandling av trapp mot organisk vekst.



TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3

Utvendig malt tretapp med 2 trinn i 1. etasje mot sør.

Høyde på trapp er under 50 cm, rekkverk er ikke påkrevd.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Laminat lagt i 2010 på golv i 1. etasje. I 2. og 3. etasje er det malte og lakkerte gulvbord, laminat og vegg til vegg tepper. Vegger er belagt med malt laftet tømmer, malt panel og tapet. I følge tidligere takst er så og si alle vegger oppmalt i 2010. I 1. og 2. etasje etasjer er det i all hovedsak malt panel, malt malepapp. 3. etasje er det malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe grove overflater samt riss og sprekker mel noe tørkesprekker i malt trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik kommer fra naturlig tørkesprekker og overflater fra byggeår samt noe bruksslitasje. Avvik er visuelt. Noe overflatebehandling må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i kjeller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Oppgraderinger av kjellergulv må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.

Tidligere takstrapport opplyser at alle golv i 1. etasje ble fjernet, kun gulvbjelker ble beholdt, eier opplyser videre at bjelker ble forsterket og etasjeskiller ble isolert. Ved gjenoppbygging ble det etablert vannbåren varme i golv 1. etasje, unntatt er enkelte av de minste rommene. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på stuegolv i 1. etasje viser et avvik på mellom 8 - 10 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. og 3. etasje.

Tidligere takstrapport opplyser at etasjeskiller i 2. etasje mellom kjøkken og bad ble revet og bygget opp igjen i 2010, dette for etablering og forsterkning av etasjeskiller for nye påstøp på golv. Forøvrig etasjeskillere fra byggeåret i 2. og 3. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerer høydeavvik på mellom 10-20 mm i 1. etasje.

Registrerer høydeforskjeller på over 30 mm gjennom hele rommet i 2. og 3. etasje.

Måler høydeforskjell på over 20 mm innenfor 2 meter i 2. etasje.

Registrerer noe knirk i gulv.

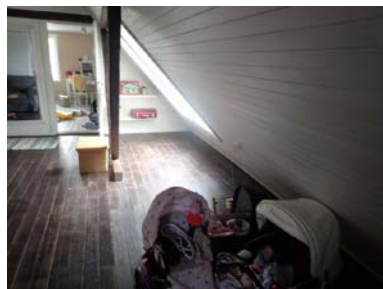
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke uvanlig med større høydeforskjeller og knirk på eldre etasjeskillere.

For og lukke avvikene må oppgraderinger påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe mot nord.

Ildsted med type Trolla Brug 279 på stua i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 5 6.

Beskrivelse av avvik:

Teglskorsteinen er innkledd med vegg/panel på 1 side på soverom, loft. Skorsteinen er også delvis innkledd (øverste halvdel) med vegg mot loftstue. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel iht rapport fra brannvesenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er mulig å få tilkomst til gjennkledd pipesider på kjøkken ved å demontere sokkel under innredning samt skru ned en plate under overskap som støter mot pipen.

Videre tiltak må utføres for å lukke avvikene iht rapport fra brannvesenet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe mot sør.
Ulefos Verk 351 på soverom i 2.etg.,
Nordpeis Nova på stua i 1.etg., Trolla Brug 279 på stua i 1.etg. og på loftet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsted - Trolla Brug 279 - Stue 1 etasje Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik:
Det mangler ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet.

Gulv av brennbart materiale må dekkes med ubrennbar plate under hele ildstedet og minimum 30 cm frem foran ilegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er det gulv av pusset betong. Veggene har betong/mur samt noe bindingsverk med malt trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.

Utslag ved fuktsøk på golv i opprinnelig del. Det var ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen da denne delen ble oppført, og jordfukt vil trenge gjennom. Trevirke i kontakt med betonggolv viser ved piggmålinger vektprosent over fibermetningspunktet på 27%. Råteskader i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller er en grovkjeller, ut fra tilstand i kjeller anbefales det ikke å lagre organisk utstyr som ikke tåler fukt.

Overvåk kjeller jevnlig.

Kostnadsestimat omhandler noe utbedring av fuktopptrekk og råte i trevirke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er montert dampsperre mot bakken i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Krypkjellerne betraktes som en risikokonstruksjon som bør inspiseres jevnlig.



Kryp Kjeller - 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller 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. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ingen annen tilkomst til krypkjeller en visuell besiktigelse via ventiler i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler og etablere tilkomst til krypkjeller.



Innvendige trapper

Trapp til kjeller er en åpen malt rettløpstrapp i tre med håndlist på en side

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp fra byggeår ned til kjeller.

Det er ikke etablert rekkverk på en side.

Håndløper på en side er lav samt stor åpning.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Oppgradering av kjeller trapp må påregnes for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendige trapper - 2

Trapp til 2. etasje er en kombinert sving- repostrapp med tette opptrinn. Trappen har malte overflater, eik trappe nese i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - 2 - 3

Trapp til 3. etasje ble montert ny i 2010, svingtrapp med tette opptrinn, trappen er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

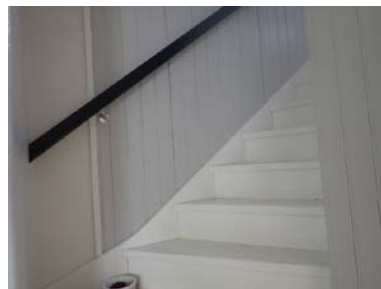
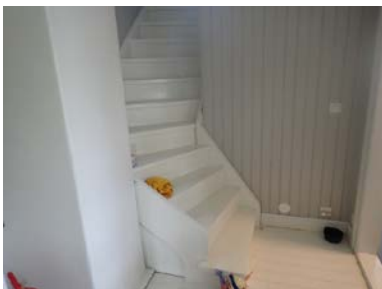
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er montert håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndløper på begge sider for å lukke avviket.



TG 2 Innvendige dører

Innerdører er i all hovedsak malte ramtre speildører. 2- fløyet dør mellom vindfang og hall med farget glass. 2- fløyet skyvedør mellom stuer.

Vurdering av avvik:

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

Dører i kjeller fra byggeåret. innvendige dører som er preget av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Noe justering må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefaler og monterer fuksikre materialer mot våtsoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 235 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sluk er plassert i nedsenk ved ytterdør 235 mm lavere en underkant av dørterskel til tilstøtende kjøkken. Måler lite fall og svakt motfall fra underkant dørterskel mot kjøkken og resterende hovedgulv.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tiltak for å sikre bruksvann og lekkasjevann må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kan ikke registrere membran ført opp bak forlist i overgang gulv/vegger.
Ingen synlig tettesjikt under dørterskeler.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Kostnadsoverslag omhandler tettesjikt mellom gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bygget mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er liggende heltømmer i delingsvegger.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og malt panel med dokumentert våtromsmaling. Taket er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom i en del gulvfliser.

Måler 10 mm fall til sluk under badekar fra underkant terskel dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Anbefaler og gjøre tiltak som reduserer faren for at lekkasjevann når ut i tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



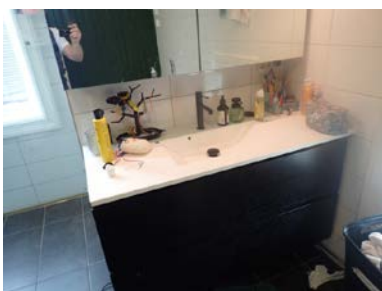
2. ETASJE > BAD 2

Generell

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Mulighet for inspeksjon av innbygget susterne på vegghengt toalett via løst lokk på toppen av kasse til susterne.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og stekeovn. Innredning har normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Mangler tilluftspalte og mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaler og etablere tilluftsspalte og mekanisk avtrekk, for å lukke avvik.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besikket i rørskap. Synlig del av inntaksrør i kobber. Innvendige vannledninger av rør i rør system, fordelerskap er plassert på det største badet i 2. etasje. Kobberrør til klosett i 1. etasje. Rør i rør system ble montert i 2010 iht tidligere takstrappport. Hovedstoppekrane er plassert i vaskekjeller.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra de eldste registrerte kobberrørene.

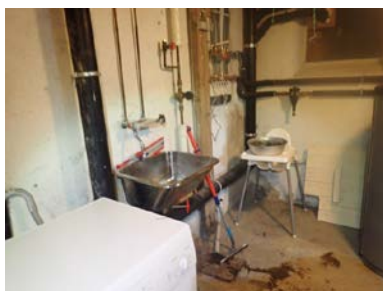
Konsekvens/tiltak

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

Noe oppgradering av vannrør må påregnes.



Hovedstoppekrane er plassert i vaskekjeller.



TG 1 Avløpsrør

Innendig i boligen er avløpsrør i all hovedsak av plast, avløpsrør under kjellergulv samt utvendig nedgravde avløpsrør ble ikke skiftet i 2010 iht tidligere takstrappport.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon, bruk og tetthet på befaringsdagen.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe luftbtil vann.
Montert luft til vann varmepumpe. Vannbåren i hele 1. etasje. 5 viftekonvektorer er tilknyttet varmeanlegget.
Vannbåren varme i golv på begge bad i 2. etasje.
Termostatstyrte soner for golvvarme, trådløs styring. Anlegget er fra 2010 med oppgradert varmepumpne i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvann til forbruk via luft til vann varmepumpe.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert i vaskekjeller, skapet inneholder automatsikringer og strømmåler, dette skapet ble montert i 2010. Underfordeling er plassert i trapp til 2. etasje, skapet inneholder automatsikringer, totalt 18 kurser.
Hovedsikringer er plassert i kjeller, 3 x 80 amp.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert nytt sikringsskap i kjeller i 2010. Montert ny strømmåler i 2017. Montert Elbil-lader i 2022. Samsvarserklæringer er lagt på boligmappa samt QR kode i sikringsskap.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elanlegg med utført kontroll og lukket avvik.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i kjeller



Sikringsskap i 2. etasje

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparater iht forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1913.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlige tegn til nedsatt funksjon på drenering i kjeller. Dette i form av malingsavskallinger og pussavskallinger, forhøyede verdier ved fuktsøk på golv. Erfaringsmessig vil drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Fremtidig levetid kan ikke garanteres. Det presiseres at det ikke er kjent om det er lagt drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Ved annen bruk av kjeller, må det utføres tiltak med utvendig drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av pussede gråsteinsmurer og pussede murer i tegl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.
Ett riss i murpiss mot nord/vest ble oppgradert i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler og holde grunnmur under oppsikt ut fra lader og manglende fuksikring på utsiden.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 0 Terrengforhold

Tomten er i all hovedsak flat med noe forhøyet terreng mot sør.

Eier opplyser følgende om tomten: Fjernet «vill-niss» og trær, bygd terskler i naturstein, lagt 200 kvadratmeter skiferstein, bygd drivhus (med strøm) og hagedam i 2017



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1913. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1913. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det knyttes en del usikkerhet til utvendige nedgravde vann og avløpsledninger, det er ikke kjent hvilket materiale disse er av, alder er heller ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

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

Registrerer ikke noe avvik i vanntrykk eller avløpsvann ut fra boligen ved tapping på toaletter.
Men pga alder på utvendig vann og avløp må oppgraderinger påregnes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrapport

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje med støpt plate på mark. Yttervegger av murte leca blokker i varierende høyder, bindingsverksvegger over leca vegger.

Takkonstruksjon i saltaksform med prefabrikkerte W- takstoler. Taktekking med betongtakstein, vindskier og dekkbord av tre.

Utvendige veggkledninger av pusset leca og tømmermannspanel. Synlig fuksikring av vegger under terreng. Adkomst via leddheiseport med automatisk åpner.

Montert gulv på hems. Liten lembru som tilkomst.

Tilbygg på garasje montert i 2019 for hensetting av tilhenger. Lav takhøyde som er under 1,9 m.

Takterrasse over tilbygg med tilkomst via utvendig trapp.

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



Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygg til garasjen (for bilhenger) med takterrasse på toppen.
2017	Ombygging	Bygd stort lagringsrom med tilgang via lem-bru i 2. etasje.

Hybelhus

**Anvendelse**

Utleie 5 hybler

Byggeår

1988

Kommentar

Ombygget eksisterende bygg til hybelhus,
ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpte grunnmur med innslag av større gråsteiner. Ubehandlet betong på vegger i kjellerdelen.

Støpt dekke over kjeller mot 1. etasje. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje av trebjelkelag.

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret.

Takkonstruksjon med åstak på sperrebukker, forøvrig lukket varmtakskonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein. Vindskier og vannbord av tre.

Koblavinduer med horisontal sprosse, fastkarm øverst og topphengslet åpningsfelt nederst. Gjennomgående sprosser i ytterste glasslag.

Utdadslående og uisolert ytterdør av eldre årgang. Døren er malt og har integrert enkelt glass med gjennomgående sprosser.

På golv er det i all hovedsak banebelegg, hovedsaklig lagt i 2010. På vegger er det i all hovedsak malt glassfiberstrie, siste gang oppmalt i 2010. Synlige golvbjelker mot overliggende golvbord mot 2. etasje. Ubehandlet panel i himlinger i 2. etasje.

Enkel plassbygd trapp i impregnerte materialer til hovedinngang, fundamentert på støpte søyler.

Innvendig trapp er en åpen svingtrapp i malt utførelse, barnesikring under inntrinn.

Teglsteinspipe med luftløp, omstøpt i etasjeskiller. 4 synlige sider i 1. etasje som er pusset og malt. 3 synlige sider i 2. etasje som er pusset og malt. Fuget tegl med innmurt fotbeslag over tak. Sotluke er plassert i hall. Det er ikke montert ildsted til pipe.

Synlig del av inntaksrør i kobber, synlige innvendige vannledninger av kobber. Synlige innvendige avløpsrør av plast.

Hovedstoppekraner er plassert i vaskerom.

Varmtvannsbereder på 194 liter av ukjent alder plassert på vaskerom.

Elektriske varmekabler i vindfang, bad, wc og 3 hybler i 1. etasje.

Sikringsskap er plassert i vindfang, skapet inneholder skrusikringer og strømmåler. Hovedsikringen er plassert i et eget skap under sikringsskap.

Kombinert bad/vaskerom hvor det ble montert nytt dusjkabinett i 2010.

Vinylbelegg på golv, malt glassfiberstrie på vegger, åpent bjelkelag mot 2. etasje med ubehandlede åser og underside golvbord.

Innredet med skyllekar i stål, opplegg for vaskemaskin samt et dusjkabinett.

Bad/vaskerom har avløp i plastsluk i golv, belegg er ført ned i sluk og klemt under slukens klemring. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg, ingen tilluft.

Toalettrom med vinylbelegg på golv, malt strie på vegger, åpent bjelkelag i himling. Innredet med golvmontert klosett og servant.

Rommet har naturlig avtrekk via kanal til pipas luftløp, ingen tilluft.

Bad som ble pusset opp i 2022, montert nye baderomsplater og nytt blandebatteri.

Støpt golv med varmekabler. Våtromsbelegg på golv med oppbrett på vegger, åpent trebjelkelag mot 2. etasje med ubehandlede golvbjelker og underside av golvbord.

Dusjnisje med baderomsplater på vegger, dusjforheng og veggmontert dusjgarnityr.

Avløp til plastsluk i golv, belegg er ført ned i sluk og klemt under slukens klemring. Forøvrig 2 stk servanter montert på vegg.

Naturlig avtrekk via ventil i vegg, ingen tilluft.

Fallforhold i golv mot sluk samt overrenningshøyde mot tilstøtende er målt til 25 mm.

Felles kjøkken som ligger i et hjørne av felles oppholdsrom.

Vinylbelegg på golv, malt strie på vegger og ubehandlet panel i himling. Belegg på vegg over oppvaskbenk og komfyr.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og malte slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag i stål. Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter over komfyr. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

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



Tilbygg / modernisering

1988	Modernisering	Hybelhuset er opprinnelig oppført i 1913, bruksendring på uthus til hybelhus i 1988.
2018	Modernisering	Nye hvitevarer kjøkken.
2022	Modernisering	Ny baderomsinnredning og nye baderomsplater på badet. Nytt røropplegg på bad
2023	Modernisering	Bygd takoverbygg på platting. Nytt inngangsparti på baksiden av hybelhus som gir mer skjerming.
2025	Modernisering	El-tilsyn både i hybelhus – avvik lukket og rapportert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

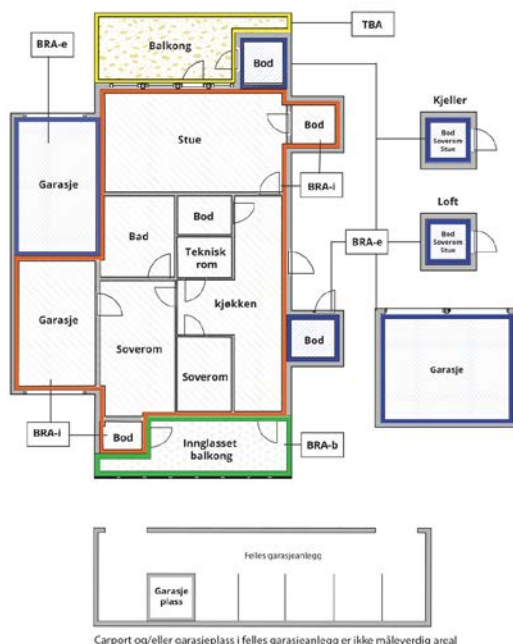
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller						8	8
Kjeller	46			46			46
1. Etasje	129			129	74		129
2. Etasje	116			116	7		116
3. Etasje	61			61		20	81
SUM	352				81	28	380
SUM BRA	352						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
Kjeller	Vaskekjeller, Bod 2, Bod 3		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Stue 2, Stue/soverom		
2. Etasje	Gang, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Stue, Garderobe, Kott		
3. Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2		

Kommentar

Krypkjeller har kun en luke for tilkomst. Romhøyde har areal med lav himlingshøyde.
Det er også en krypkjeller mot vest, her er det ikke tilkomst og derfor ikke medtatt i arealberegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er i all hovedsak iht byggetegninger fra byggeår, men foreligger noe endringer på bruk av rom og noen mindre justeringer av delingsvegger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført håndverkertjenester på hovedbolig, dette er oppsummert under punkt modernisering. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i 3. etasje har ikke godkjent bredde i forhold til rømning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		32		32		8	40
Hems						28	28
SUM		32				36	68
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, Bod		
Hems	Lagerrom		

Kommentar

Hems har ikke målbar takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetillatelse på garasje, men det er ikke fremvist oppdaterte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hybelhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						16	16
1. Etasje	76			76	23		76
2. Etasje	59			59		17	76
SUM	135				23	33	168
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			Lagerrom
1. Etasje			
2. Etasje			

Kommentar

Kjeller med utvendig adkomst. Ikke måleverdig grunnet lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe enkelt rør-arbeid samt montert ny baderomsinnredning på baderom. Bygd takoverbygg på platting på hybelhus.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	284	67
Garasje	0	32
Hybelhus	135	0

Kommentar

Enebolig

Hybelhus

Kjeller med utvendig adkomst. Ikke måleverdig grunnet lav høyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Lars Bendik Austmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	12		0	1333.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjeftevegen 7 A

Hjemmelshaver

Austmo Lars Bendik, Ryan Mildri Austmo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	533		0	101.8 m ²	Eier	Eiet

Adresse

5006/189/533/0/0

Hjemmelshaver

Austmo Lars Bendik1 / 2Skjeftevegen 7A, 7713
STEINKJERHJEMMELSHAVER
08/02-1983Ryan Mildri Austmo1 / 2Skjeftevegen
7A, 7713 STEINKJERHJEMMELSHAVER

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Skjefte, ca. 1 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomskole og videregående skole.

På eiendommen ligger en eldre herskapelig bolig i 2,5 etasje med kjeller under deler av boligen. Hovedinngang i 1. etasje mot øst, biinngang i 1. etasje mot nord, utgang til luftebalkong fra trapperepos til 2. etasje mot øst, utgang til takterrasse over karnapp fra soverom i 2. etasje.

På eiendommen ligger og et hybelhus i 1,5 etasje med tilsammen 5 hybler med felles kjøkken, oppholdsrom og sanitærrom.

Felles inngang i 1. etasje mot nord.

På eiendommen er det og oppført en frittstående garasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen er solrik, hovedsaklig med utsikt til omkringliggende bebyggelse, noe utsikt mot Byafjellet i nord.

Opparbeidet og beplantet tomt. Asfaltert gårdsveg og gårdsplass med god plass til parkering.

Stor tomt opparbeidet med plenarealer og beplantninger, hekk og busker i mot naboer og veg, gjerde mot Skjeftevegen.

Uteplass i hage med en impregnert platting lagt rett på grunnen.

Tomt med gårds/br nr189/533 ble kjøpt til fra Steinkjer kommune i 2025. Tomta er nå på ca 1500 kvadratmeter

Tinglyste/andre forhold

Erstatning for ødelagte brønner, Skjeftejordet. Dette omfatter fritak for å betale vannavgift i fremtiden til Steinkjer kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	09.05.2016		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.05.2025		Gjennomgått		Nei
Skriv på hva som er oppgradert i perioden 2017- 2025.	15.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	23.05.2025	
3	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UF1735>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250086	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mildri Austmo Ryan	Lars Bendik Austmo
Gateadresse	
Skjeftevegen 7A	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	4019630

Document reference: 1708250086

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i gulvflis på vaskerom. Flis skiftet ut.

Initialer selger: MAR, LBA

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt rørpropp på vaskerom i 1.etg, til badekar i 2. etg og bad i hybelhus (Asp rørservice AS). Nytt rørpropp til baderomsinnredning i 2 etg. (Rørleggern Verdal AS). Varmekabler vaskerom (NTE). Membran vaskerom gjort ved vennetjeneste.

Arbeid utført av

Asp rørservice AS, NTE AS, Rørleggern Verdal AS

Filer

[Scan_Leif Fornes_202504021055.pdf](#)

[Benk vaskerom.pdf](#)

[Asp rørservice hybelhus.pdf](#)

[Rørleggern Verdal AS - Lars Bendik Austmo - Varmpumpe.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran på vaskerom i 1. etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har et par ganger opplevd litt svetting på kjellergulv på varme sommerdager. Ved et par anledninger har det kommet noe vann inn i kjellerbod der avløpsrør går ut gjennom vegg mot hybelhus. Knyttet til spesielle værforhold.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny varmepumper (inne og utedel) i 2024, nye downlights på kjøkken, montert elbil-lader, oljetank fjernet. Elektrisk anlegg i lekestua gjort som vennetjeneste. Eltilsyn i 2025. Alle avvik lukket og rapportert (Elman) Se forøvrig vedlegg om utført arbeid og dokumentasjon.

Arbeid utført av

Rørleggern Verdal, Asp rørservice, NTE, Elektro Nord, Elman, A3 maskin

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ELtilsyn april 2025 i hovedhus og hybelhus. Alle avvik lukket og rapportert av Elman.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbillader montert i garasje i 2022 (Elektro Nord)

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elektrisk anlegg i lekestua gjort som vennetjeneste. Membran på vaskerom i 1. etasje lagt som vennetjeneste.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye takrenner, nedløpsrør og beslag (vindskier), nye verandadører og vinduer mot sør, nye plattinger, pergola, stakittgjerd, støttemur ++

Arbeid utført av

Langnes og Bakkan AS, Bygningsvernerne Ellef Steinsli og Nicolas Naels, Mima service

Filer

[Dobbeldør med sidefelt.pdf](#)

[Faktura215.pdf](#)

[Faktura217.pdf](#)

[Faktura225.pdf](#)

[Faktura241 \(1\).pdf](#)

[Faktura246.pdf](#)

[Faktura241 \(1\).pdf](#)

[Faktura256 \(1\).pdf](#)

[Lars Bendik Austmo \(1\).pdf](#)

[KULTURMINNEFAGLEG VURDERING.pdf](#)

[FDV Austmo.pdf](#)

[Mima service.pdf](#)

[rapport 2020 skjeftvegen 7.pdf](#)

[rapport 2020 skjeftvegen 7 \(1\).pdf](#)

[Susegg vestre maskin grtaving og støttemur.pdf](#)

[SKM_C554e20063007200.pdf](#)

[SKM_C554e19071208430.pdf](#)

[SKM_C554e19071208420.pdf](#)

[SKM_C554e21031914102.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eget hybelhus med 5 hybler og diverse fellesrom

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se vedlagt dokumentasjon fra Steinkjer kommune

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

Beskrivelse

Nabo i sør-vestre hjørne har meldt om at de vil skille ut boligtomt (mot Otto Sverdrups vei). Dette vil trolig ikke ha noen betydning for eiendommen.

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

Beskrivelse

Det er tinglyst gratis bruksvann for eiendommen. Se vedlagt dokumentasjon.

Document reference: 1708250086

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mildri Austmo Ryan	502b3bbe85156f1ce3a63f e73b96fa7a0b5aff58	23.05.2025 14:47:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Bendik Austmo	fab61ad573e5efbfd556fd 9f7e44a80fef968dd1	23.05.2025 14:26:07 UTC	Signer authenticated by One time code

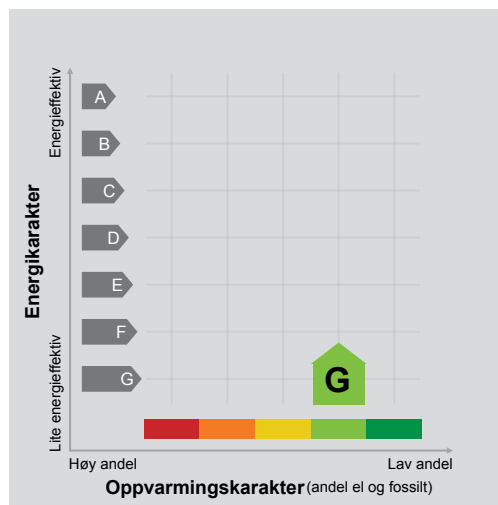
Document reference: 1708250086

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skjeftvegen 7A
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184980460
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124933
Dato	23.05.2025



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

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

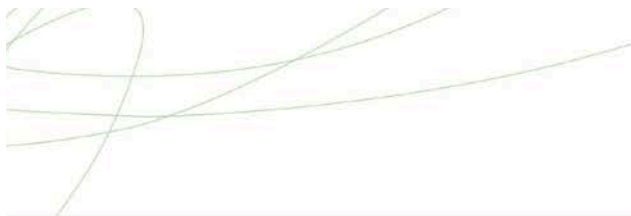
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

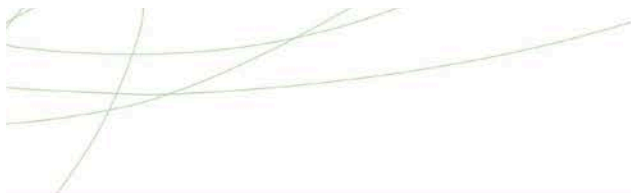
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

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: Enebolig
Byggeår 1913
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 351
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

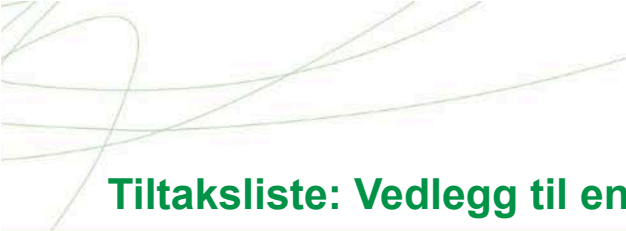
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Skjeftevegen 7A - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	9 min 0.8 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	14 min 1.2 km
Namsos lufthavn	1 t 11 min
Trondheim Værnes	1 t 24 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	12 min
Circle K Steinkjer	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

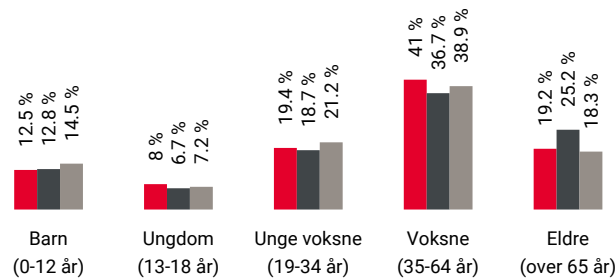
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.3 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min 0.9 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	6 min 0.5 km
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 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



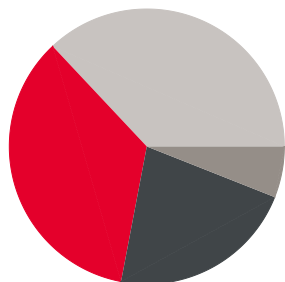
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Guldbergaunet stadion grasbane Fotball	10 min 0.9 km
	Steinkjer videregående Ballspill	10 min 0.9 km
	3T-Steinkjer	14 min
	Care Treningssenter Steinkjer	17 min

Boligmasse



35% enebolig
22% rekkehus
6% blokk
37% annet

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

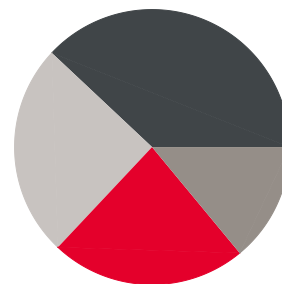
19 min



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

12 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



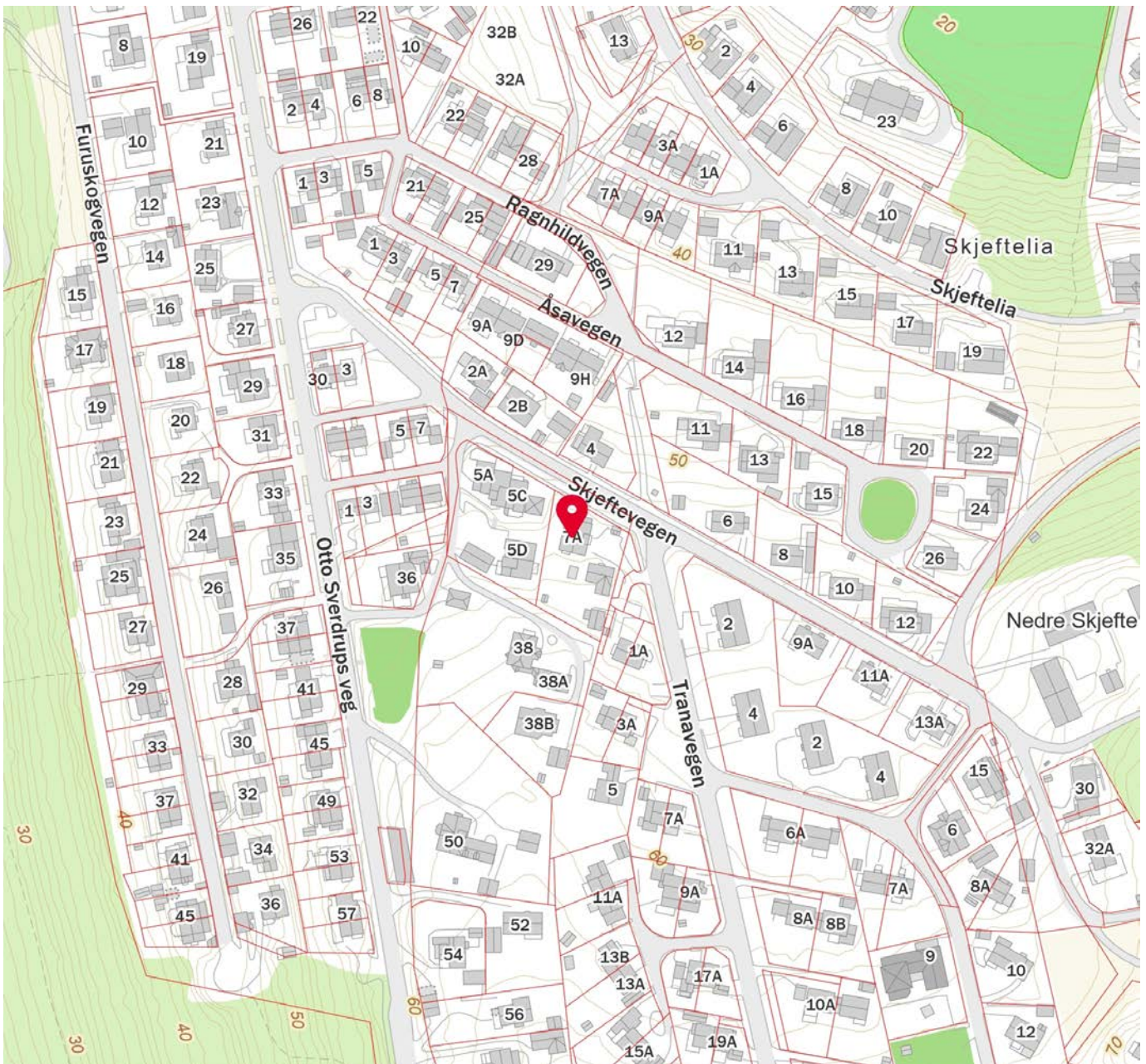
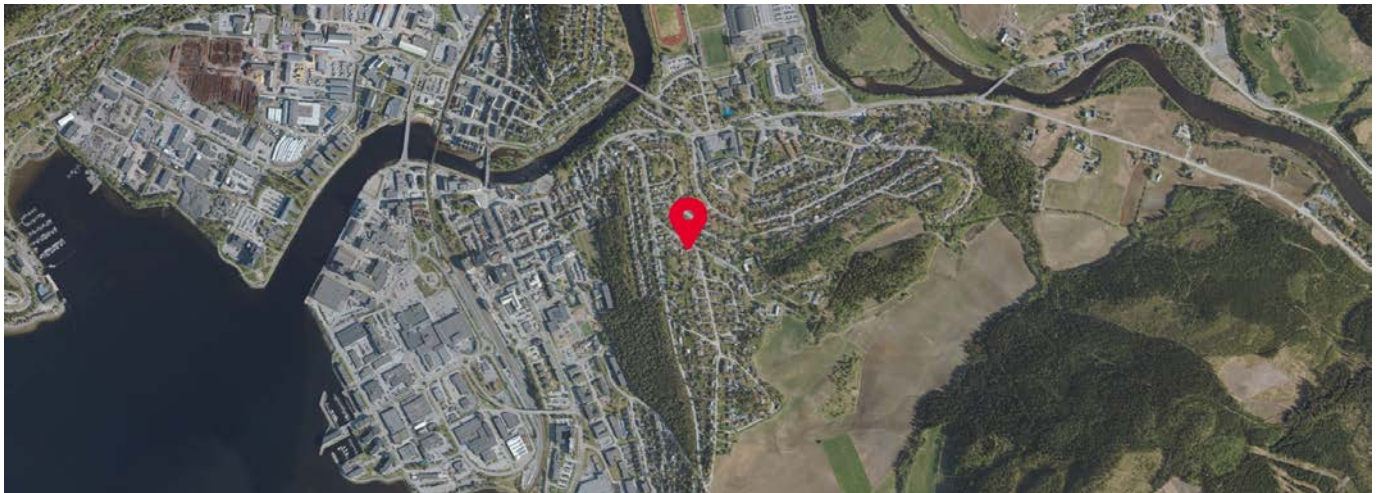
0%

53%

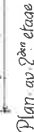
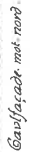
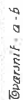
Håkkadalen/Furuskogen
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

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

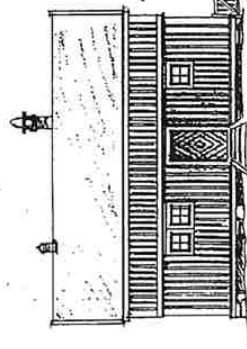


Transl. - April 1913
 Mrs. Robertson
 Cont.
 M. N. A. F.

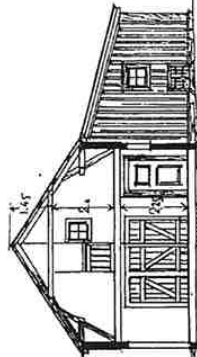


De in sendende afgevoerd. In de
grove en de afgevoerd. In de
planten en de afgevoerd. In de
forstlaars. 1. centimeter of sendende karm.

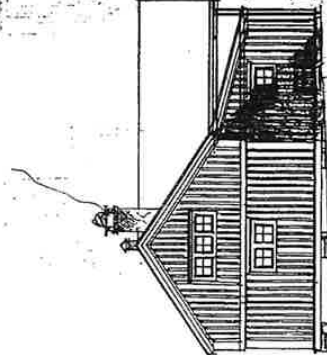
Hr. Överinspektör, Peter Jälskild - Stenbock -
 Begning. till. af. Utlis. 1. m. 1:100. 1880



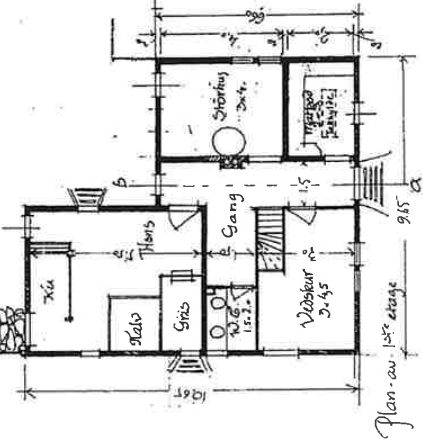
Fasade mot nord



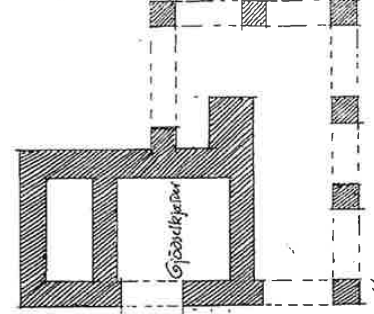
Fasade mot vest



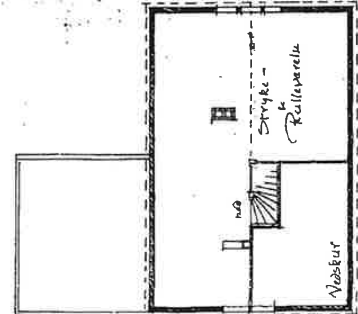
Fasade mot øst



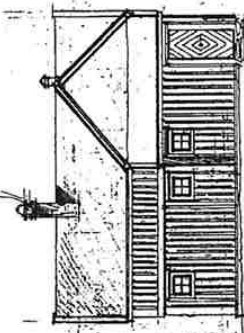
Plan au 1^{re} etage



Plan au 2^e etage

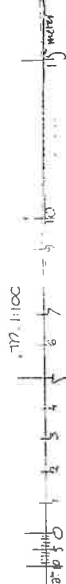


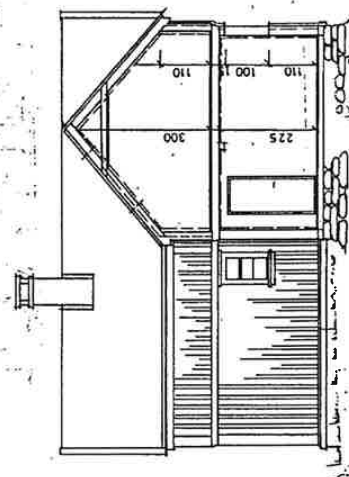
Plan au 3^e etage



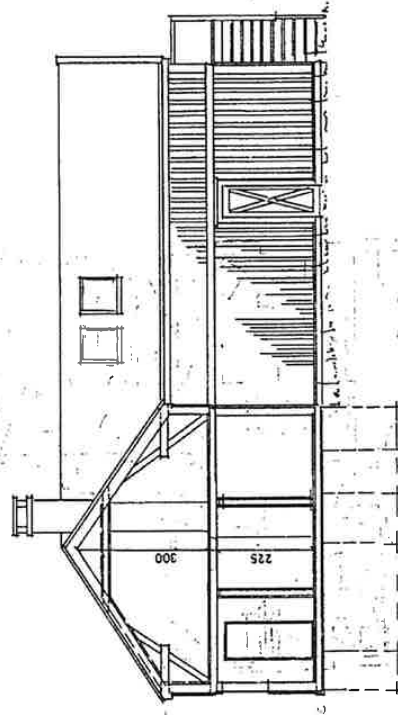
Fasade mot syd

Trondheim, mai 1913
 Byggh. R. R. R.
 m. m. m.





SNITT B-B



SNITT A-A

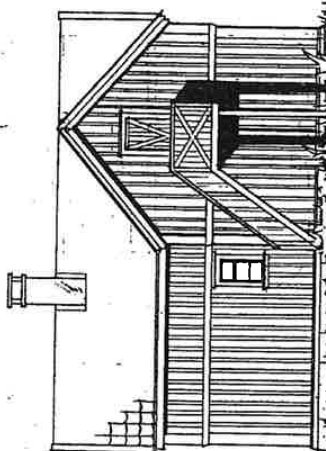
6.12.87
26.03-88
Byggesaksnummer 201-5131-K100

BYGGESAKSNUMMER 201-5131-K100
SJKHJUGIT 1204 JENSEN
GULLM. 03042049
DN 18.11.8

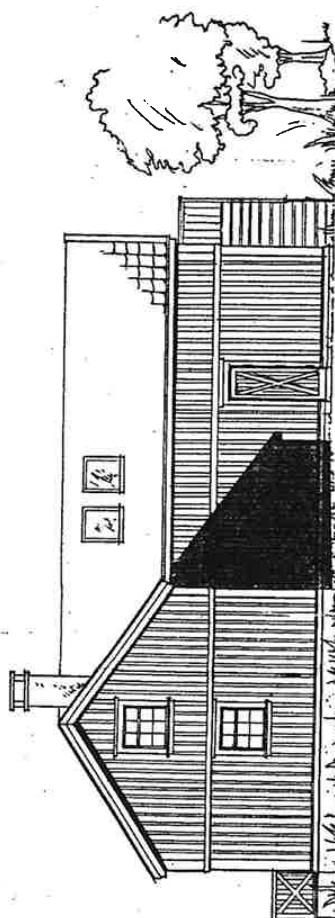
ARIKSI MNAL
ROLF GAARDE
7700 STEINKJER
TH. 077-98217

A. FARBU, SKJEFTEVG. 5, ST.KJER
HYBELHUS I TIDL.UTHUS
SNITT A OG B M=1:100
6.12.87 R.G.

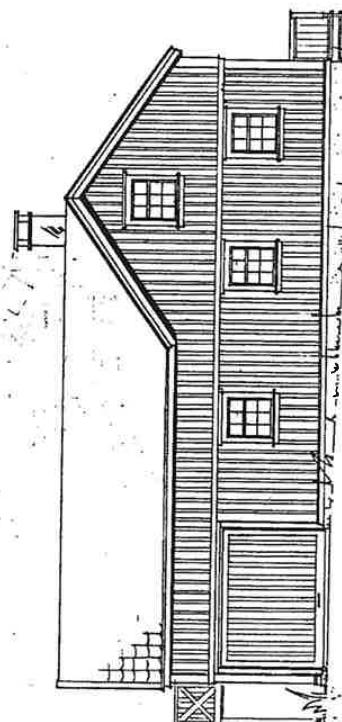
26.03



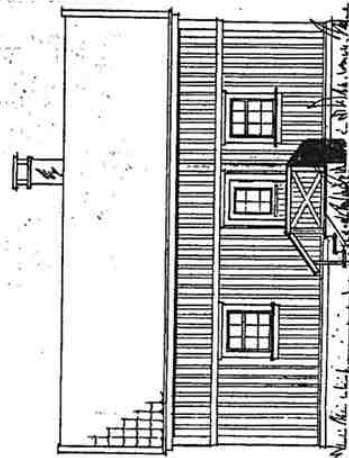
MOT SØR



MOT VEST



MOT ØST



MOT NORD

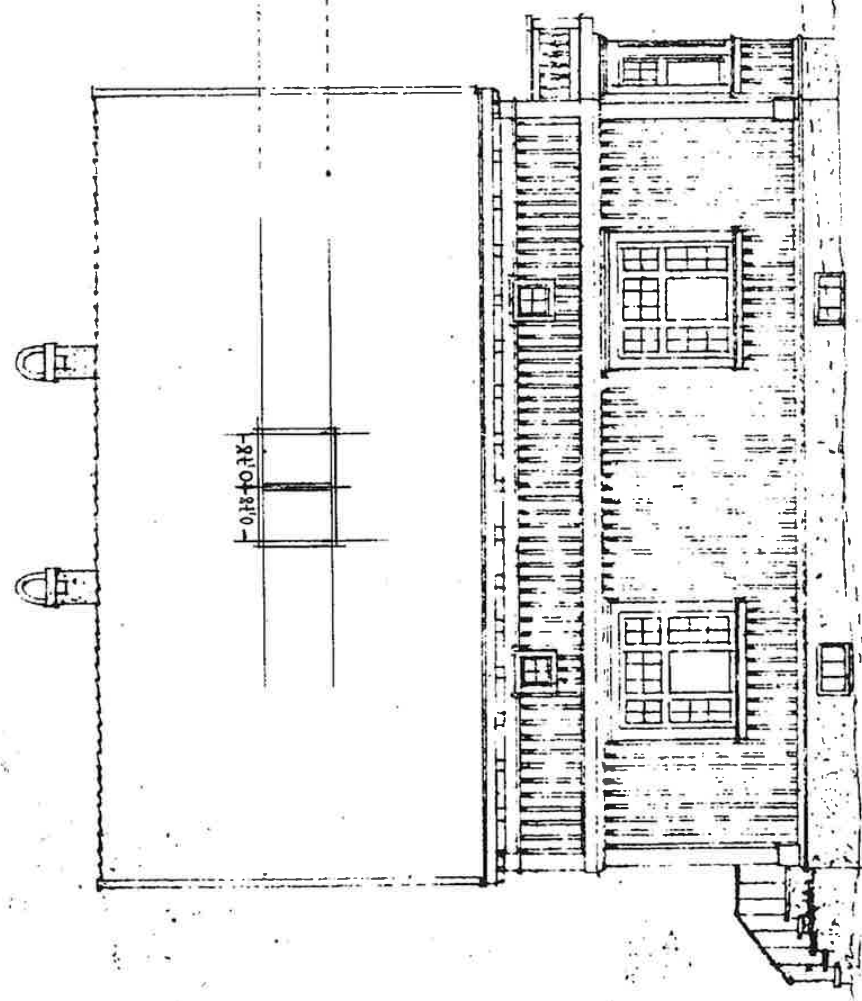
GRUNNPLAN
2011-88
BYGGESAKKENS EN I STEINKJER

A. FARBU, SKJEFTEVG. 5, ST. KJER.
HYBELHUS I TIDL. UTHUS
FASADER. 1/4-1:100
6.12.97 RG

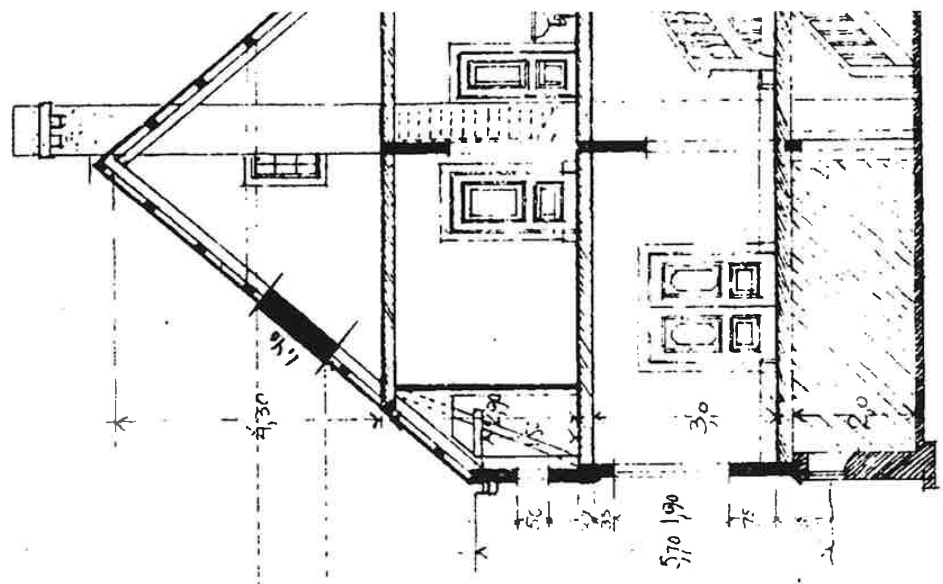
ARKITEKT
ROLF GAARDE
7100 STEINKJER
TEL. 077-66217

26.02





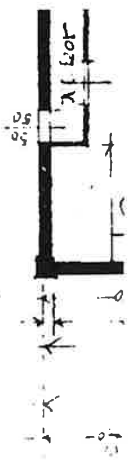
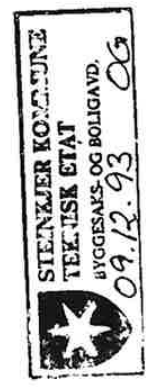
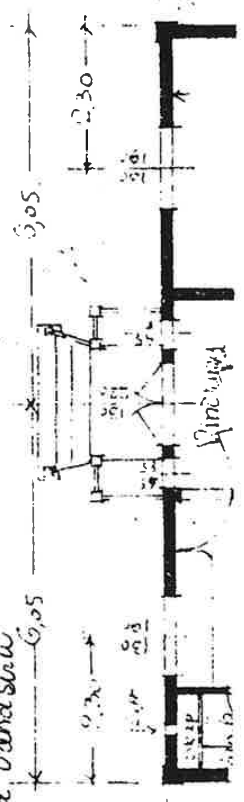
Facade mot. vest.

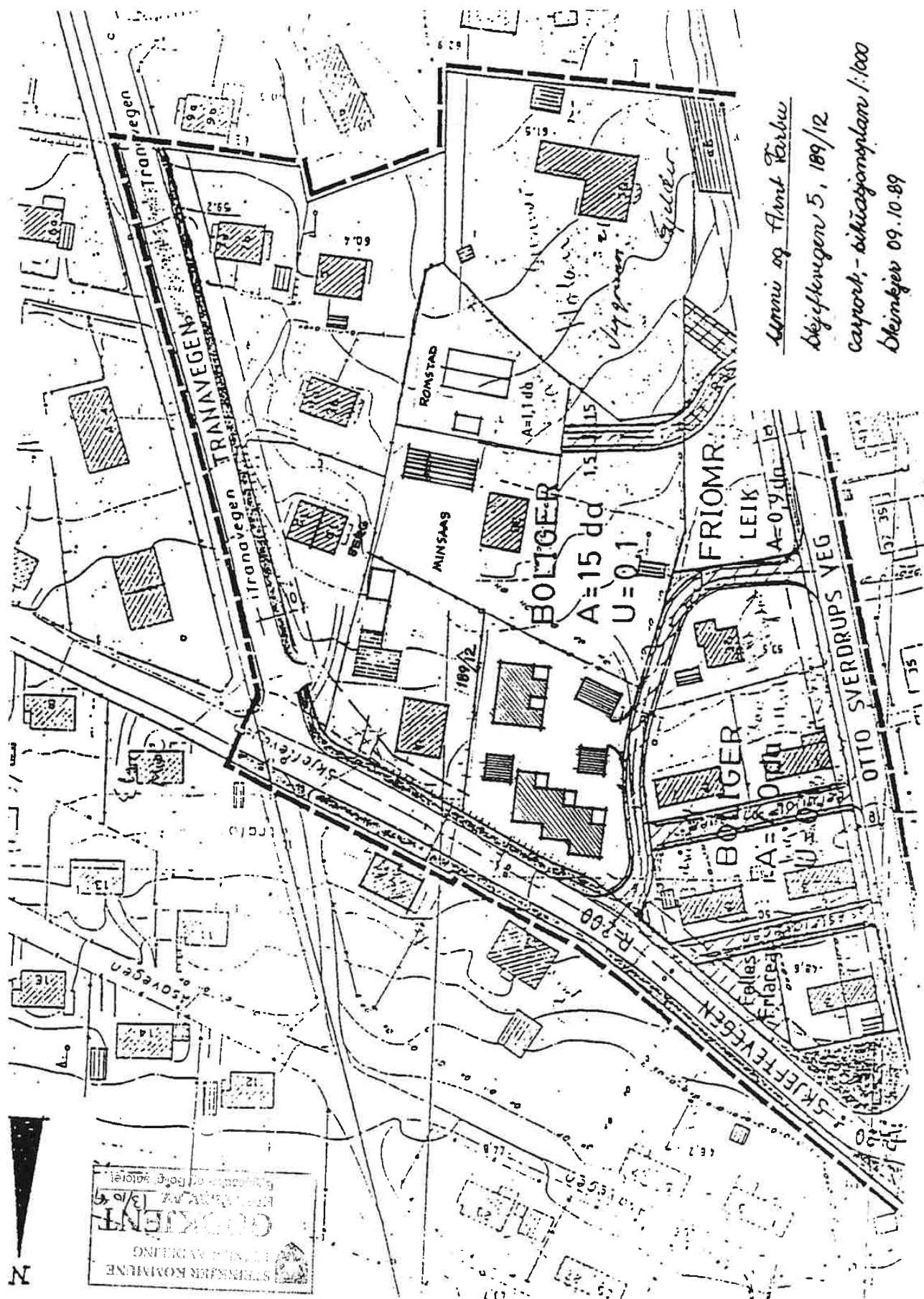


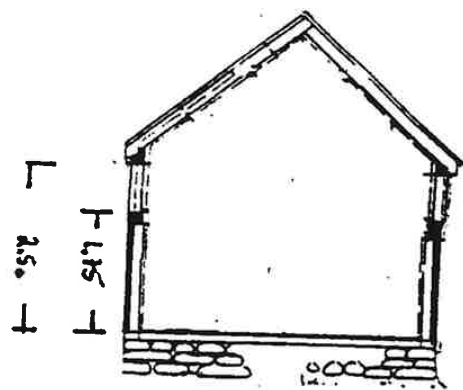
Tversnit: a-a

Nabo: Dany Grong
 Skjultes 5D
 Hov Stenlyng
 Hov Stenlyng
 Skjultes 5D
 Hov Stenlyng

Astid. Vand sulv

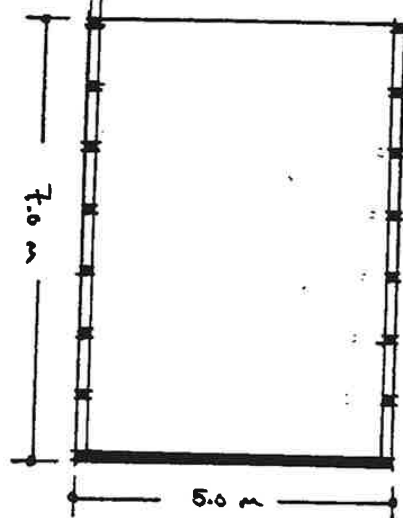




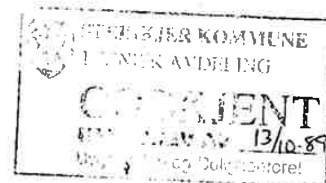


EVENTUELT
GJERDE FRAM
TIL HVBEIEN

SNITT B-B



PLAN



Arnt Farbu

Steinkjerveien 5, 189/12

Barport

plan og snitt,

mål 1:100

Steinkjer 09.10.89



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Dok.nr. TA885735

Unni og Arnt Farbu
Skjeftevegen 5

7700 STEINKJER

Vår ref.874499/L44/JTE/tv

Steinkjer, 10.10.88

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HYBELHUS PÅ "GILSBASSE"
SKJEFTEVEGEN 5, 189/12.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 7.10.88 hvor Unni Farbu var tilstede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 26.01.88.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Trapp til 2. etg. mangler rekkverk.

Pipe på tak mangler beslag.

Med hilsen

Ulf Rossen
Ulf Rossen
byggsjef

Jon Th. Eriksen
Jon Th. Eriksen
ayd.ing.

Postadresse
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse
Brannstasjonen, Øivegt.2,
Steinkjer

Telefon 077-69000
Telefax 077-65198

Saksopplysninger:

Søknader om ansvarsrett: Brødr. K. & R. Austad A/S, UTF, KUT.

Kontrollplaner: Kontrollplan for utførelse fra Brødr. K. & R. Austad A/S

Saksvurdering:

Brødr. K. & R. Austad A/S har sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene.
Bygningsmyndigheten gir tillatelse til tiltaket.

Øvrige opplysninger:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.

Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§96.

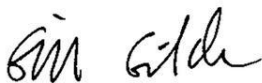
For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

Terje Tangstad
Terje Tangstad
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

Kopi m/godkjente søknadsdokumenter:

Brødr. K. & R. Austad A/S Lensmyra, 7670 INDERØY



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Arnt Farbu
Skjeftevn 7

7713 STEINKJER

Vår ref:
00/05895-2/TMT

Arkiv
189/12

Deres ref:

Dato:
07.12.00

Tillatelse til rehabilitering av skorstein

Gnr.: 189	Bnr.: 12	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Skjeftevegen 7
Tiltakshaver: Arnt Farbu				
Ansvarlig søker: Brødr. K. & R. Austad A/S Lensmyra, 7670 INDERØY				
Tiltakets art: Rehabilitering av skorstein		Bruksareal i m ²		Byggets art:

Det vises til søknad om rehabilitering av skorstein mottatt 27.11.00 av bygnings- og oppmålingsavdelingen.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til rehabilitering av skorstein på eiendommen Skjeftevegen 7, gnr. 189, bnr. 12, under følgende vilkår:

- Ansvarshavende godkjennes i henhold til søknad om ansvarsrett

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Arnt Farbu
Skjeftevegen 7
7700 STEINKJER

Vår ref.
9303944/L42/OG

Reg.nr.
93018155

Dato
09.12.93

— **MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN SKJEFTEVEGEN 7, GNR. 189, BNR. 12**

Det vises til melding vedrørende innsetting av takvindu mottatt
av byggesaks- og oppmålingsavdelingen den 09.12.93.

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

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

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 600,-

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkomende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
byggnings- og oppmålingssjef

C. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ing.

Vedlegg.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Arnt og Unni Farbu
Skjeftevegen 5
7700 STEINKJER

Vår ref.
8902287/L42/UR/KBS

Reg.nr.
89006327

Dato
13.10.89

**VEDR. BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
EIENDOMMEN SKJEFTEVEGEN 5 GNR. 189 BNR. 12**

Deres søknad mottatt: 09.10.89.

Arb. art: Nybygg Byggets art: Carport Bto.gr.areal: 35 m²

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

Taktekking, utv. panel og farger skal være som for den øvrige bebyggelse på Skeftevegen 5.

Merknader/orientering:

- A. Avstand fra sydvestre hjørne til nabogrense (Stig Minsaas) blir 1 m. Fra sydøstre hjørne til grense mot Minsaas blir avstanden 2,5 - 3,0 m. Avstandene er forøvrig innenfor rammen av lovverket (pbl. § 70).
- B. De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert i undertegnet stand før byggestart.
- C. Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr. 1.050,-.

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

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjonen, Ølvegt. 2
Steinkjer

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-64250



STEINKJER KOMMUNE

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

Med hilsen

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygningssjef

Vedlegg.

Gjenpart: Stig Minsaas, Otto Sverdruspv. 38

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT

BYGGESAKSKONTORET

Dok.nr. TA880460



Arnt Farbu
Skjeftevegen 5

7700 STEINKJER

Deres ref. Vår ref. 874499/L42/UR/tv Steinkjer, 26.01.88

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN "GILSBASSE, SKJEFTEVEGEN 5", GNR. 189, BNR. 12.

Deres søknad datert: 10.12.87

Arb. art: tilbygg og ombygging av nåværende hus Byggets art: hybelhus
Bto.gr.areal: 84 m² + tilbygg 18 m²

Vedtak:

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

1. Vegg mot hybel og himling i garasje skal utføres i brannklasse B-30. Alternativt kan alle vegger og himling i garasje kles med plater K1A (9 mm gipsplater eller tilsv.).
2. Vaskerom, kjøkken, bad og wc skal ventileres etter byggeforskriftenes kap. 47:54.
3. Boligenhetene skal være lydisolert i seg selv og i forhold til hverandre, slik at minimumskravene i byggeforskriftene tilfredsstilles; jfr. BF tabell 52:311.
4. Baderom skal ha vanntette gulv, eksempelvis utført etter NBI-anvisning A 527.204; jfr. BF kap. 41:511.
5. Trapp opp til loftsboder må ha håndlist mot vegg.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

Merknader/orientering:

- A. Sanitæranlegget skal anmeldes til drifts- og vedlikeholdskontoret av autorisert rørlegger før byggestart.
- B. Vinduer på den enkelte hybel må kunne nyttes som rømningsveg i branntilfelle, kfr. BF 30:76.
- C. Ved etablering av ny avkjørsel til Tranavegen høsten 87, er det fylt opp over fortaug. Dette må rettes opp innen 1.juni 1988.
- D. Avkjørsel er betenkelig nær kryss Skjeftevegen/Tranavegen.
Det forutsettes at det ikke rygges ut i Tranavegen.
- E. De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll. ./.. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert i undertegnet stand før byggestart.
- F. Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr 14.733,-.

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

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

Med hilsen

U.R.
Ulf Rossen
bygn.sjef

Vedlegg.

Gjenpart: Sivilarkitekt Rolv Gaarde, Odins veg 21, her.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 189

Bnr: 12

Adresse: Skjeftevegen 7 A-B

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	13 037,34	Basert på reg. bruksareal	302 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	5 880,00	2 boenheter	
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 20 452,34		
	25% mva.	Kr. 5 113,09		
	SUM inkl. mva.	25 565,43		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 741,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 32 306,43		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3

Eiendommen har en gammel avtale om fritak for vanngjebyr på eiendommen, pga kommunen ødela en privat vannkilde på 70-80-tallet.



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 11.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8417020
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 189
Bruksnr: 12

Adresse: Skjeftevegen 7A, 7713 Steinkjer

To skorsteiner og fire ildsted

Siste feiing:	14.06.24	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	10.04.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorstein mot nord: Trolla Brug 279 på stua i 1.etg.

Ildsted som er registrert på skorstein mot sør: Ulefos Verk 351 på soverom i 2.etg., Nordpeis Nova på stua i 1.etg., Trolla Brug 279 på stua i 1.etg. og på loftet.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 691.-.

Avvik som er registrert:

- Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er innkledd med vegg/panel på 1 side på soverom, loft. Skorsteinen er også delvis innkledd (øverste halvdel) med vegg mot loftstue. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbar materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbar materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.
- Ildsted - Trolla Brug 279 - Stue 1 etasje Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet. Gulv av brennbar materiale må dekkes med ubrennbar plate under hele ildstedet og minimum 30 cm frem foran ilegget.

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DCT4440
Matrikkel: 5006-189/12/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Lars Bendik Austmo, Mildri Ryan



Adresse:

Skjeftevegen 7 A,
7713 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring -- 30.03.2022 13:12:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2024-05-15
NELFO Sluttkontroll R1 -- 30.03.2022 13:11:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-04-04
NELFO Risikovurdering R1 -- 30.03.2022 13:10:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-04-04

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

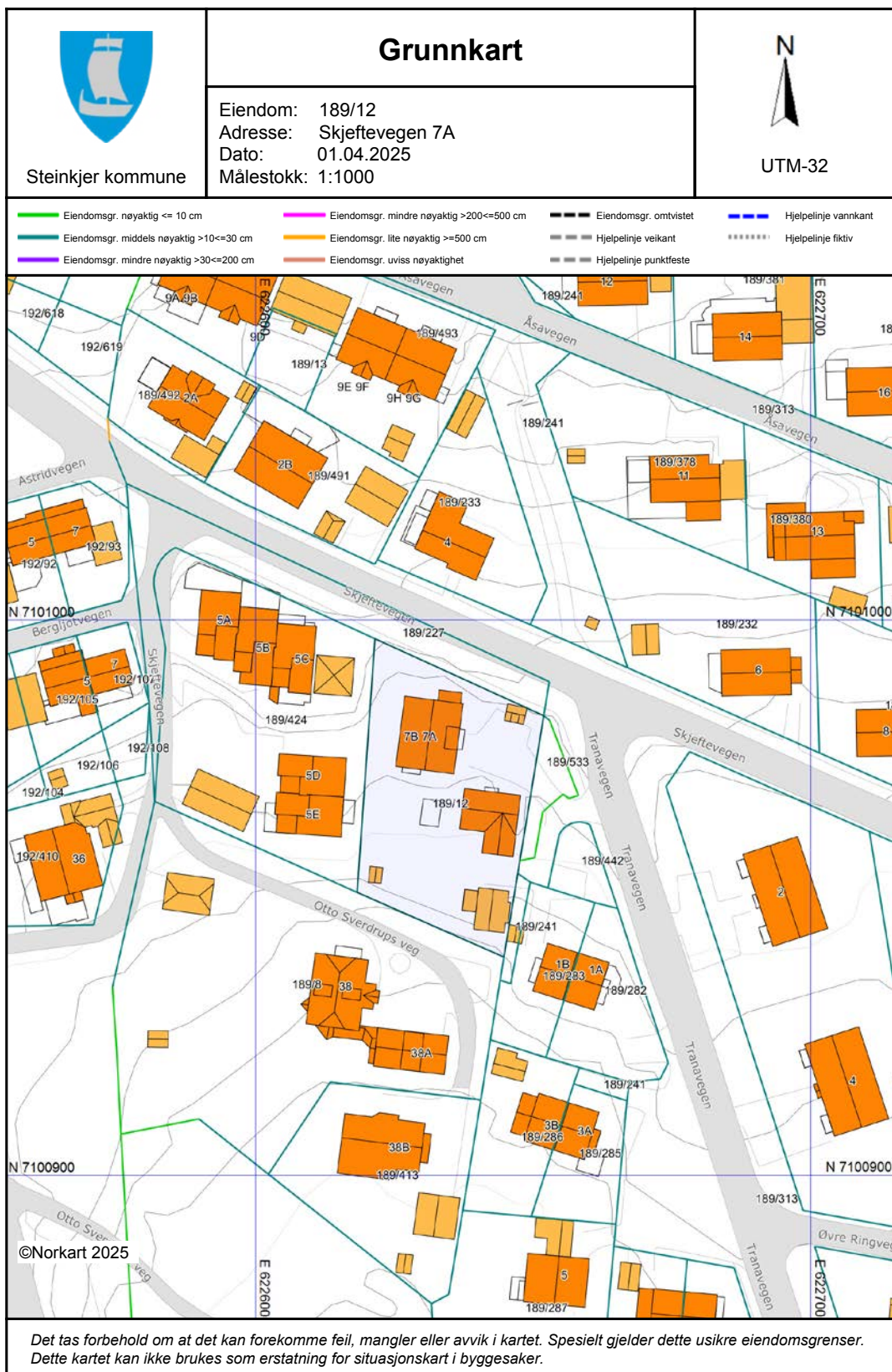


Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 01.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skjeftevegen 7A, 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 1 334 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 334 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_7



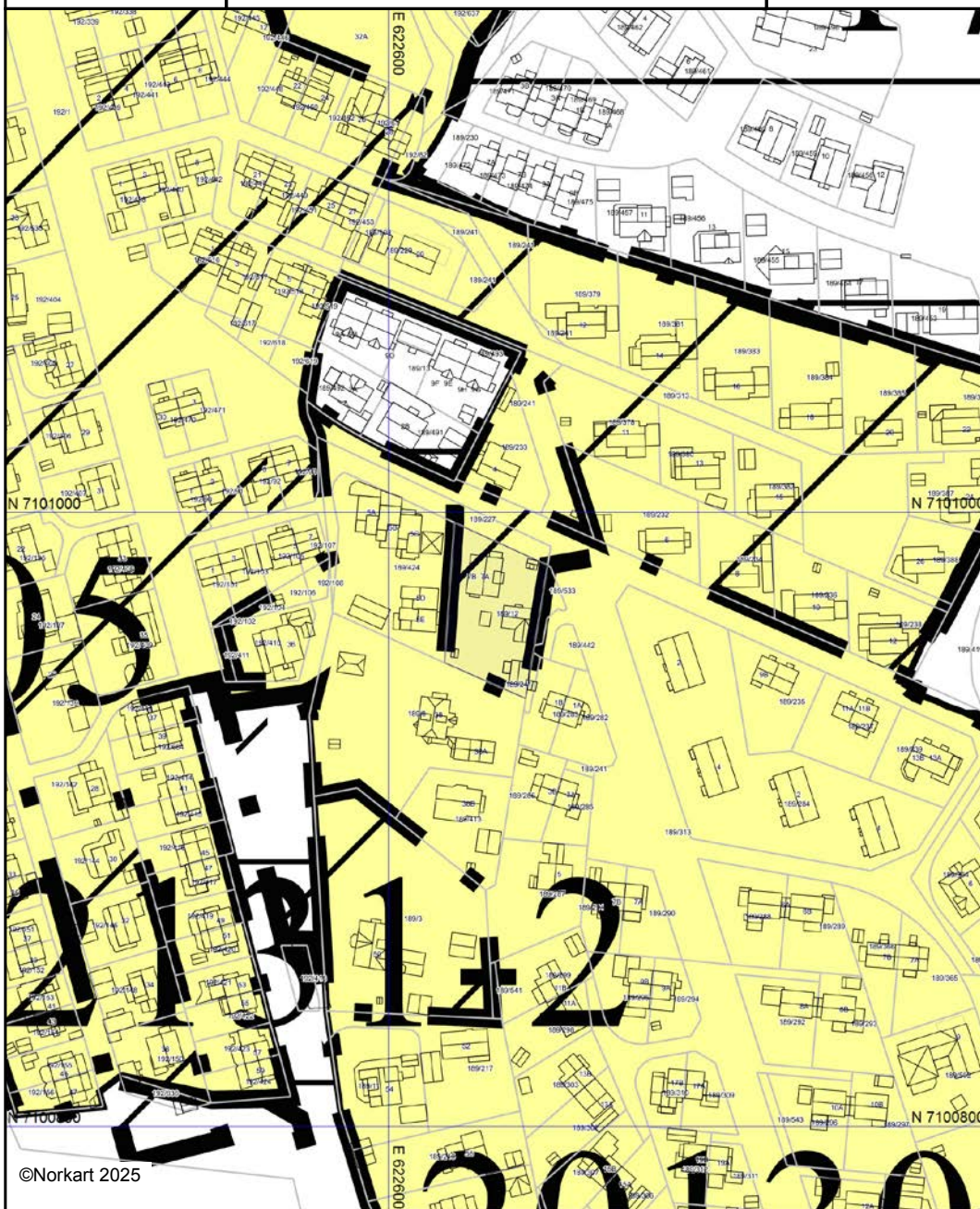
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 189/12
Adresse: Skjeftevegen 7A
Utskriftsdato: 01.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Skjeftvegen 7A
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre