



aktiv.

Guldbergaunet 8, 7716 STEINKJER

**Velholdt halvpart av tomannsbolig
med en sentral beliggenhet |
Nærhet til "alt" | Godt med
parkeringsplass**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

E-post hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 55 100,-
Total ink omk.: Kr 2 205 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 284,-
Selger: Frank-Andre Tønne

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 131/131 kvm
Tomtstr.: 431.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 175
Oppdragsnr.: 1708250310

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Guldbergaunet 8 - en flott halvpart av tomannsbolig med en sentral og attraktiv beliggenhet.

Boligen ligger fint til i et veletablert boligområde på Guldbergaunet og kan by på en gjennomtenkt planløsning, barnevennlig beliggenhet og et fint uteområde som passer perfekt for familien. Her bor man sentralt til med gangavstand til det aller meste.

Verdt å merke seg:

Sentral og barnevennlig beliggenhet
Solrike uteplasser
God plass til parkering på egen gårdsplass
Romslig stue og kjellerstue
Gangavstand til butikk, skole, barnehage og butikk
Godt med lagringsplass i flere boder

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	89
Energiattest	96
Nabolagsprofil	102
Tegninger mottatt fra kommunen	105
Vedtak fra kommunen	114
Kommunale avgifter	118
Opplysninger pipe/ildsted	119
El-opplysninger fra Tensio	121
Tinglyst festekontrakt	122
Festeopplysninger fra bortfester	125
Tinglyst erklæring	127
Eiendomsrapport	129
Planopplysninger	132
Grunnkart	134
Reguleringsplankart	135
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m² Kjellerstue, arbeidsrom, vaskekjeller/bod

1. etasje

BRA-i: 45 m² Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, kott

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, soverom, soverom 2, bad, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

Ikke målbare arealer

Boligens kjeller

GUA er 48 m².

Ikke måleverdig areal (ALH): 2 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

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

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

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

disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

431.9 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: kr. 1 284,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper 2030

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2030. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Festeavgift inngår i kommunale avgifter.

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

Årlig festeavgift

Kr 1 284

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Guldbergaunet. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Kort veg til skol og idrettsanlegg.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 0.3 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 0.8 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1.2 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 0.2 km

Steinkjer vgs. 0.2 km

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer pluss kjeller, hovedinngang i 1. etasje, utgang til balkong fra stue i 1. etasje. Utvendig adkomst til kjeller via utvendig kjellerlem.

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Takoppløft med tekking fra 2006.

Betongstein er ut fra opplysninger oppgradert på 1980 tallet, undertak og lekter er fra byggeåret.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør av metall.

Takrenne på takoppløft er fra 2006.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon er helt lukket, ingen innvendig inspeksjonsluke

til arealer over hanebjelke. Normal byggemåte på den tid boligen ble oppført var sperretak med taktro av bord.

Påbygget takoppløft i perioden 2005/2006.

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Kjellervinduer er montert i 2019.

Vinduer - 2: Velux takvindu fabrikk malt med 2-lags glass, prefabrikkerte utvendige beslag tilpasset takteking, prefabrikkerte foringer og listverk.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass, malt to-fløyet balkongdør i tre og fabrikk malt ytterdør til kjeller.

Hovedytterdør er fra 2009, balkongdør fra 2010 og kjellerdør fra 2019.

Dører - 2: Kjellerlem til utvendig nedgang til kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i 1. etasje mot vest.

Fundamentert på jordspyd. Impregnerte stolper, dragere og bjelkelag, spaltegolv av terrassebord. Rekkverk med stående spiler, alt materiale i rekkverk av impregnerte trevirke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Balkong i 1. etasje mot sør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe med lufteløp.

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

Extraflame Celina pelletsovn på stua i 1.etg. og Dovre Cinderella i kjellerstua.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen av mur mot nord er fra 2015. Utført som egeninnsats.

Takvann og drenerør er lagt i samme rør. Drenering er koblet sammen med gammel drenering til nabo.

Montert ny grunnmursplast fra såle og opp over terreng mot nord i 2015.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold: Flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1952. og er fra 1952.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Yttertaket har nedbøying. Registrerer dårlig ventilering ved utvendig rafter.

Det er manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anbefaler og gjøre nærmere undersøkelser på takkonstruksjonen inkl. montere inspeksjonsluke til kaldloft.

Vinduer - 2

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er noe vær og aldersslitasje på utvendig pakninger.

Innvendig utførelse av innvendig dampsperre og tettesjikt er ikke kontrollert, ved visuell kontroll er det ikke synlig fuktmerker på innsiden.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Anbefaler en utvendig oppgradering av pakninger og jevnlig vedlikehold iht. FDV dokumentasjon.

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.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Glipper mellom foringer og karm til hovedytterdør.

Bruksslitasje på hovedytterdør og balkongdør.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes oppgraderinger av innvendig foringer og karmlister.

Dører må overflatebehandles iht FDV beskrivelser.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Fundamentering av balkong med jordspyd kan medføre planavvik og ujevnheter i balkongdekket, med risiko for redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet. Tiltaket kan påvirke levetid og vedlikeholdsbehov.

Eier har utført lokale tiltak pga. sig i jordspyd, men opplyser at dette må påregnes å utbedre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Pga en forhøyning på balkongdekke foran ytterdør blir rekkverkshøyden lavere iht TEK 10 forskrift.

Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Balkong har skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Fundamentering av balkong med jordspyd kan medføre planavvik og ujevnheter i balkongdekket, med risiko for redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet. Tiltaket kan påvirke levetid og vedlikeholdsbehov.

Det må påregnes oppretting av balkong.

Rekkverkshøyden må oppgraderes for å lukke avviket på rekkverket.

Overflater

Overflater har noe bruksslitasje.

Mangler listverk og foringer på noen rom i kjeller. Eier opplyser at manglende listverk og foringer, blir utbedret før salg.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes tiltak med overflatebehandlig og komplettering av manglende listverk og foringer for å lukke avvikene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Registrerer svikt i en laminatskjøt foran vedovn i 1. etasje. lokalt avvik på underlaget.

Måler noe høydeforskjell i 2. etasje på gang og soverom som er mellom 10- 20 mm innenfor 2 meter.

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.

Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Det må foretas nærmere undersøkelser, fare for at laminatgulvet får skader på sikt.

Høydeforskjell i 2. etasje må kontrolleres før eventuelt nytt gulv monteres. Boligen fungerer med avviket pr dags dato.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

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

Registrerer sotavrenning på skorstein i 2. etasje.

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er mye sot i sotluken. Dette må fjernes. Mye sot i sotluken kan føre til fuktskader i

bunnen av skorsteinen eller i verste konsekvens føre til ulmebrann.

Anmerkning nr 2 er utbedret etter kontroll som ble utført av Brannvesenet.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må monteres ildfast plate eller sotstein i sotluke.

Sotavrenning på skorstein i 2. etasje er tørr på befaringsdagen ved kontroll med kapasitiv fuktmåler. Det må videre gjøres nærmere undersøkelser om det er ett pågående problem.

Overflatebehandling av skorstein i 2. etasje må påregnes.

Godkjent takstige må monteres for å lukke avviket.

Sot må fjernes i fra sotluke iht rapport Brannvesenet Midt IKS av dato 11.12.2025.

Innvendige trapper - 2

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Rekkverkshøyde i 2. etasje er 0,78 m.

Store åpninger i rekkverk.

Bruksslitasje på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder 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 åpninger opp til dagens krav.

Trappen står foran en god del vedlikehold. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Anbefaler og oppgraderer trapp samt montere håndløper med tanke på personsikkerhet.

Overflatebehandling av trappetrinn må påregnes.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og siger litt.

Noe bruksslitasje på karmer og listverk.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noe overflatebehandling må påregnes.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Missfarging av himlingsplater.

ujevnt tak. større glipper mellom taklist og himlingsplater.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes oppgradering inkl. oppretting av tak for å lukke avviket.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

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. Det er påvist avvik på varmekilde. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Svakt fall til sluk, men høy kan opp under dør. Ingen fare for at lekkasjevann og bruksvann renner over til tilstøtende rom.

Lite fall på gulv medfører fare for at det kan bli vannansamling på gulv.

Registrerer skallsår på noen gulvfliser.

Avvik på varmekilde, ingen varme ved dør.

Konsekvens/tiltak: Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell. Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve

varmekilden. 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. Et bad med manglende/ redusert 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.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Avløpsrør fra servant er ført gjennom gulv, membran er ikke ført 25 mm opp på avløpsrør. Membraner på våtromsgulv skal føres opp og rundt alle gjennomføringer, slik at det ikke oppstår brudd i det vanntette sjiktet. Minimumskrav er 25 mm.

Vannfordelerskap med rørstokk står åpent i vegg innenfor baderomsinnredning.

Det er begrenset tilgang til sluk under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det anbefales og utføre tiltak for å sikre det vanntette sjiktet rundt alle gjennomføringer i gulv.

Det må utføres nærmere kontroll av tettesjikt rundt det åpne fordelingsskapet i vegg.

Fare for at lekkasjevann og bruksvann trekker inn i veggkonstruksjonen.

Anbefaler og innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er ikke noen synlig løsning som viser eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Skade på vannrør til dusjhode.

Registrerer fuktskjold i bunnplate på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Vannslange til dusjhode anbefales å oppgradere.

Anbefaler og gjøre nærmere undersøkelser angående fuktskjold på bunnplate under servant på baderomsinnredning.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Badet mangler tilluftsventil samt ventileres kun gjennom ventilspalte i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Det må etableres tilluftsventil og mekanisk avtrekk for å lukke avviket.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktsvelling på sokkellist ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Anbefaler og skifte sokkellist pga. visuelt synlig svelling.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Redusert effekt på avtrekk for ventilator pga. langt avtrekk ut via pipe.

Konsekvens/tiltak: Avtrekksystemet må utbedres. Anbefaler å prosjektere ny løsning med bedre avtrekk fra kjøkkenet.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Kan ikke registrere lufting av avløpsanlegg over tak.

Det er ikke registrert noen mulighet for staking av avløpsanlegget.

Avløpsanlegget er i all hovedsak fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Anbefaler og utføre nærmere undersøkelser angående lufting og stakemuligheter av avløpsanlegget.

Oppgradering av avløpsanlegget må påregnes.

Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Naturlig ventilasjon gir begrenset og ujevn luftutskifting, spesielt ved lite vind eller temperatursforskjeller.

Naturlig ventilasjon oppfyller ikke dagens krav til balansert eller mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting

og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det er risiko for kondens, mugg og fuktskader i våtrom og kalde ytterveggsområder. Anbefaler og sørge for god luftgjennomstrømning i alle rom.

Fuktsikring og drenering

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. Det mangler klemplast på synlig grunnmursplast. Hoveddel av boligen har drenering fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemplast. 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. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales og gjøre videre tiltak med oppgradering av drenering rundt hele boligen samt skille drenerør og takvann i egen rør.

Det anbefales og montere klemplast på synlig grunnmursplast for å unngå at fukt trekker inn mellom grunnmursplast og grunnmur.

Oppgradering av drenering rundt resterende bolig må påregnes.

Grunnmur og fundamenter

Innsiden av grunnmuren har misfarging. Eldre grunnmur pusset og malt på utsiden over terreng. Grunnmur oppfyller ikke dagens krav til isolasjon og tetthetskrav.

Registrerer noe misfarging og saltutsalg på innsiden.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det må påregnes oppgraderinger av utvendig tetthet og isolasjonskrav for å oppfylle dagens krav til murer.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Registrerer manglende fall fra terreng inn mot grunnmurer.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Anbefaler og utføre justeringer på terreng samtidig med oppgradering av drenering rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes. Anbefaler en nærmere kontroll angående utvendig stoppekrane og vanninntak til boligen.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Det mangler takstige med tilkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på begge sider. Dette var ett forskriftskrav når takteking ble oppgradert.

En del malingsavflassing og rust på takrenner og kroker samt nedløpsrør.

Takrenner har mye mose som reduserer effekten på takrennene.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Stigetrinn for feier må monteres. Lokal utbedring må utføres. Det må monteres takstige slik at feier kan kontrollere pipe.

Det må monteres snøfangere med tanke på personsikkerhet.

Det må påregnes oppgraderinger på takrenner og nedløpsrør.

Det anbefales å rengjøre takrenner.

Kostnadsestimat omhandler montering av takstige og snøfangere iht. forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledning på gavlvegg har råteskader på kledning.

Registrerer redusert lufting i nedre kant av bordkledning.

Det er værslitt kledning med malingsoppsprekking.

Registrerer stedvis manglende musesikring i underkant av kledning.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes utskifting av kledning på gavlvegg.

Overflatebehandling av alle vegger må påregnes.

Anbefaler og utføre lokale tiltak for å bedre lufting bak kledningen.

Det anbefales og gjøre lokale tiltak med musesikre i nedre kant av yttervegg/kledning.

Kostnadsestimat omhandler oppgradering av kledning på gavlvegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendig listing av vinduer er ikke

fagmessig utført. Utvendig omramminger rundt vinduer har manglende tetting mellom kledning og vinduskarm, med synlig ekspansjonsskum fra utsiden.

Det mangler beslag under vinduer i kjellermur.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. For vinduer med manglende tetting mellom kledning og vinduskarm er det risiko for vanninntregning og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid. Manglende tetting gir også luftlekkasjer og redusert energieffektivitet.

Ekspansjonsskum trekker vann og smuldrer opp når skummet står fritt eksponert mot det fri.

Det må utføres tiltak for korrekt tetting og beslag rundt vinduene i henhold til gjeldende standarder og produsentens anvisninger.

Omramming rundt vinduer gis TG 3 og må oppgraderes. Kostnadsestimat omhandler utvendig tetting mellom kledning og vinduskarm.

Henviser også til kontrollpunkt for veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører - 2

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Dører har råteskader. Kjellerlem er utett og har aldersskader samt noe antydning til råte.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Råteskadede dører må skiftes ut. Det må utføres tiltak for å sikre kjellerlem mot fuktskader og lekkasjer for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Trapp mangler rekkverk på begge sider.

Trapp har skjevheter og mangler god fundamentering.

Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. De påviste skader må utbedres. Det må monteres rekkverk på begge sider av trappen iht dagens forskrifter.

Konstruksjonen til trapp har skjevheter som må rettes opp for å lukke avviket.

Fundamentering av trapp med jordspyd har medført planavvik og ujevnheter i trappetrinn, trapp har redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet. Tiltaket påvirker levetid og vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat omhandler rekkverk på begge sider og nye fundament til trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige trapper - 2

Det er ikke montert rekkverk. Trapp mangler rekkverk på begge sider.

Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir

begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det må monteres rekkverk på begge sider av trappen iht dagens forskrifter.

Fundamentering av trapp med jordspyd kan medføre planavvik og ujevnheter i trappetrinn, med risiko for redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet. Tiltaket kan påvirke levetid og vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat omhandler rekkverk på begge sider og nye fundament til trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. 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. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming. Ved hulltaking i innforet yttervegg med piggmåling i bunnsvill, viser 18% vektprosent, fare for utvikling av sopp og råte. Synlig saltutslag og forhøyet fuktverdier målt med kapasitiv fuktmåler i fritt eksponert murvegger og murgulv.

Synlig organisk vekst på forlist og laminatgulv og synlig fuktsvelling på laminatgulv mot nord/øst.

Registrerer begrenset ventilering og manglende luftgjennomstrømming i kjeller.

Konsekvens/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. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Oppgradering av fuktskadet laminatgulv må påregnes.

Tiltak for å forbedre ventilering og luftgjennomstrømming må utføres.

Nærmere undersøkelser og kontroll av innforet yttervegger må utføres.

Kostnadsestimat omhandler utskifting av laminatgulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen mangler rekkverk og håndløper.

Trappen fremstår som bratt med korte inntrinn, noe som gir redusert brukervennlighet og økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen må påregnes skiftes ut. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Trapp har betydelig fallrisiko og reduserer funksjonaliteten for kjelleretasje.

Rekkverk må monteres.

Sklisikring av trappetrinn anbefales.

Det må vurderes ombygging eller utskifting av trappen for å oppnå bedre stigning og inntrinn i tråd med dagens forskriftskrav til trapp pga. personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vannledninger

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Stoppekran i kjøkkenbenk stopper ikke vannet inn til boligen.

Vannfordelerskap på bad i 2. etasje mangler noe sikring.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilgang til stoppekran. Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Eier opplyser at det er en felles stoppekrane for begge halvdelene av to mannsboligen som er plassert i plenen på utsiden.

Innvendig stoppekran i kjøkkenbenk må oppgraderes da den ikke stopper vann inn til boligen.

Anbefaler nærmere kontroll av vannfordelerskap, koblinger av vannrør i kjeller og hovedstoppekran.

Kostnadsestimat omhandler stoppekran til boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

Sikringsskap mrd automatsikringer er plassert i gang 1. etasje. Deler av el-anlegget er fra byggeåret.

Pga. alder på el-anlegget i boligen, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Noen el-kabler i bod/vaskerom er ufagmessig festet samt noen løse kabler.

Generell kommentar: Anbefaler og få utført tiltak for å feste løse el-kabler iht. forskriftskrav.

Anbefaler en uavhengig kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger. Deler av kjeller er ombygget fra sekundær rom til primær rom.

Det er avvik på rømningsveg, da ytterdør fører ut til kjellernedgang som har kjellerlem mot utsiden samt avvik dagslysflate.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 18.12.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Dårlig fall mot sluk i dusjområdet på bad.

Var opprinnelig dusjvegger med vann rett på flisgolv.

Dette vart byttet ut med dusjkabinett etter at jeg overtok huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Dette er arbeid som er utført før min tid. Det jeg kjenner til er at badet og toaletrom da

vart renovert og pusset opp. Samt at det vart foretatt ett takløft som omfatter baderommet på begge halvpartene i huset.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Det vart laget ny sluk på baderom når det vart renovert.

Pkt. 3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Har selv skiftet alle vinduer på stue, soverom og kjeller og ny ytterdør i kjeller.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja

Har vært dårlig drenering på pga av alder.

Som har resultert fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Har selv lagt ny drenering på den siden som var dårlig, med nye rør, plast og pukk.

Pkt. 10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja

Har vært vanninntregning i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Har lagt ny drenering der vannet kom inn.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Har lagt ny drenering på den siden vannet kom inn.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:

Baksiden (kjøkkensiden) av huset.

Den siden av huset vanninntregningen i kjelleren oppsto.

Pkt. 12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja

Har vært fukt i kjelleren grunnet gammel drenering, men er skiftet ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Drenering er skiftet ut og fungerer som den skal.

Tekniske installasjoner

Pkt. 20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Har selv satt inn vedovn i kjeller. Pelletsovn i 1.etasje, vart satt inn før jeg kjøpte huset.

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Elpros og Madsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gammelt strømskap og montert nytt sikringskap og har lagt inn ny hovedstrømkabel. Har fått innstalert nye kontakter og strøm i kjeller etasje.

Eiendommen og omgivelsene

Pkt. 27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Kjeller er oppusset og innredet som kjellerstue, bruksrom/oppbevaring.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Generelt

Pkt. 40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar:Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Kjeller:

Kjellerstue, arbeidsrom, vaskekjeller/bod.

1. Etasje:

Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, kott.

2. Etasje:

Gang, soverom, soverom 2, bad, kott.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg:

2005

Ombygging Takoppløft dokumentert via flyfoto

Modernisering:

2008

Oppgradert bad. Opplyst i tidligere takst.

2009

- Skiftet kjøkkeninnredning og pusset opp overflater på kjøkken.
- Pusset opp stue.
- Montert ny verandadør, ytterdør samt to innvendige dører i 1. etasje.
- Bygd ny terrasse mot sør og vest.
- Montert pellets ovn.
- Lagt nytt laminatgulv i vindfang.

Oppgraderinger opplyst i tidligere takst.

2014

Montert nytt sikringsskap og har lagt inn ny hovedstrømkabel. Installert nye kontakter og strøm i kjeller etasje.

2015

Oppgradert drenering mot nord.

2017

Skiftet alle vinduer på stue, soverom og kjeller. Ny ytterdør i kjeller. Montert ny vedovn i kjeller

2012

Oppussing av bod/kontor 2. etasje. Montert nytt Velux takvindu.

2013

Montert nytt laminatgulv 1. etasje.

2016

Montert ny hovedstrømkabel, nytt sikringsskap med automatsikringer.

2018

Skiftet vinduer på stue, kjøkken og 2 soverom.

2019 Oppgradert kjelleretasje. Innredet kjellerstue og arbeidsrom. Montert nye vinduer i kjeller. Installert skjult strømanlegg i kjeller, spotter, lys og veggstikk.

Parkering

På egen gårdsplass.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk 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.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Kommunale avgifter

Kr 24 612

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, festeavgift samt eiendomsskatt.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460,-kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 553 820

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 215 281

Formuesverdi sekundær år

2024

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 192, bruksnummer 175 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 10.12.2025:

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er mye sot i sotluken. Dette må fjernes. Mye sot i sotluken kan føre til fuktskader i bunnen av skorsteinen eller i verste konsekvens føre til ulmebrann.

2. Pulverslokkeren er fra 1990 og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

3. Det mangler røykvarsler i kjelleren. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarsler i hver etasje. Det skal være varsler i forbindelse med kjøkken/oppholdsrom. Minimum utenfor soverom og tekniske rom. 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:

5006/192/175:

21.09.1951 - Dokumentnr: 2262 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 46

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

24.06.1952 - Dokumentnr: 1605 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1951 - Dokumentnr: 1276 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN LIGGER PÅ GAMMEL BYGRUNN

01.01.2018 - Dokumentnr: 61538 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:175

01.01.2020 - Dokumentnr: 664735 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:175

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligge godkjenning for skifting av vinduer datert 24.02.1975.
Det foreligge tillatelse til oppføring av takoppløft datert 31.03.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

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

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

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Guldbergaunet datert

16.12.2009 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

55 100 (Omkostninger totalt)

71 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 221 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 223 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 55 100

Betalingsbetingelser

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

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

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 14 millioner kroner. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fasypris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. 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

2 500 Overtakelse
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 420 Utlegg fotograf
580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. x 2

Totalt kr: 103 425

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Hallvard Riseth Fjone
Eiendomsmeglerfullmektig
hallvard.riseth.fjone@aktiv.no
Tlf: 902 39 113

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

19.12.2025



















Plantegning

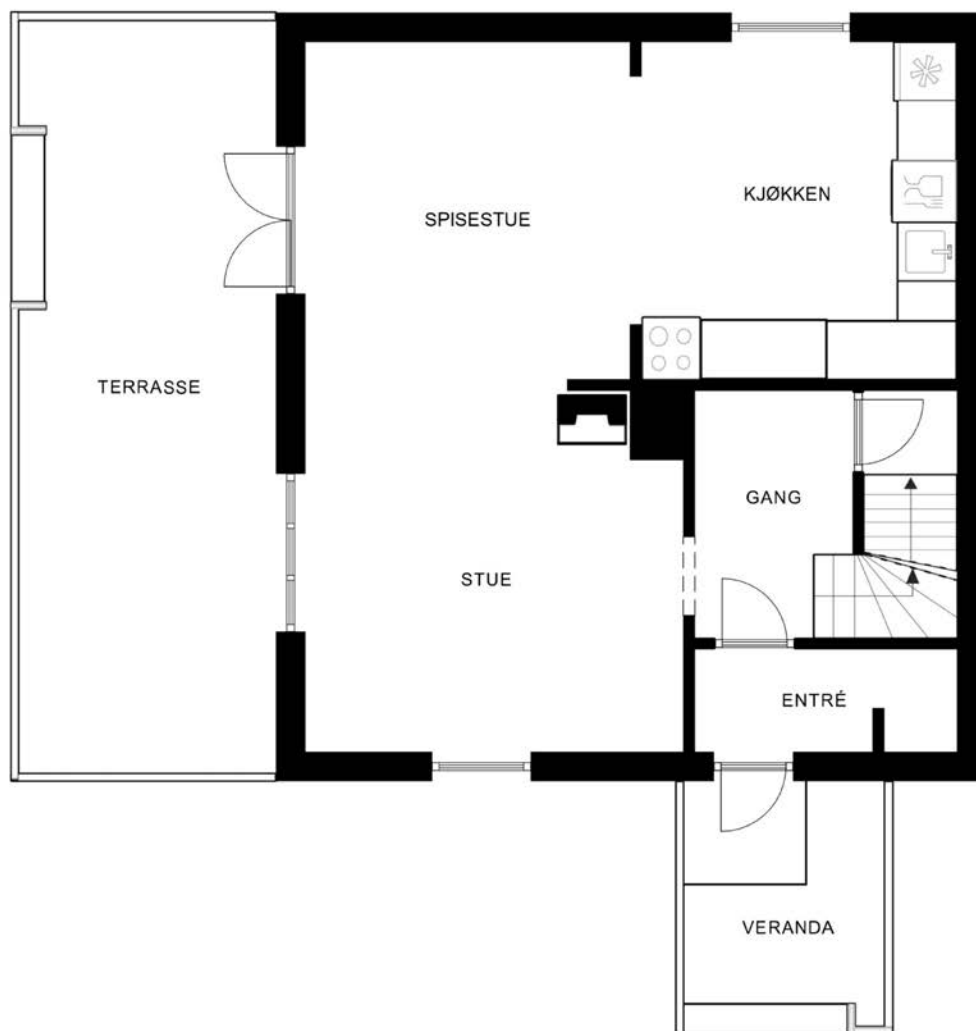


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

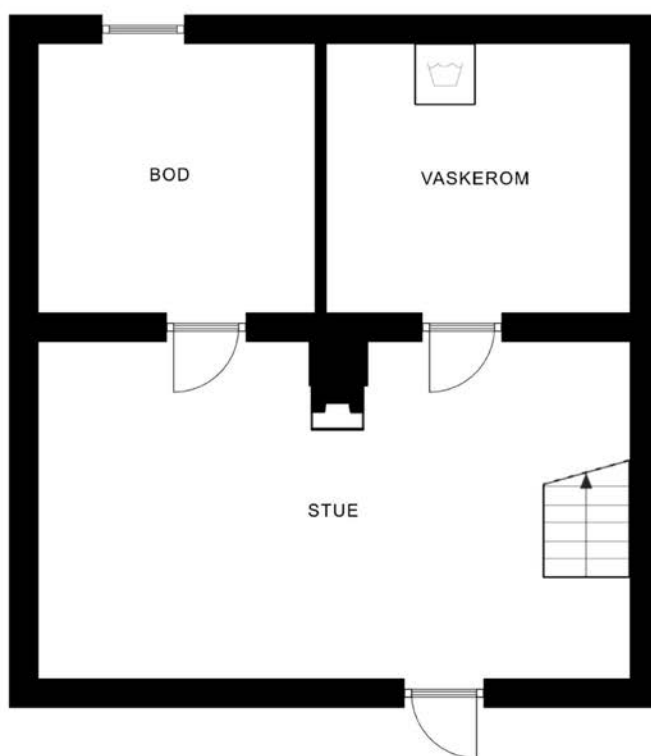


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

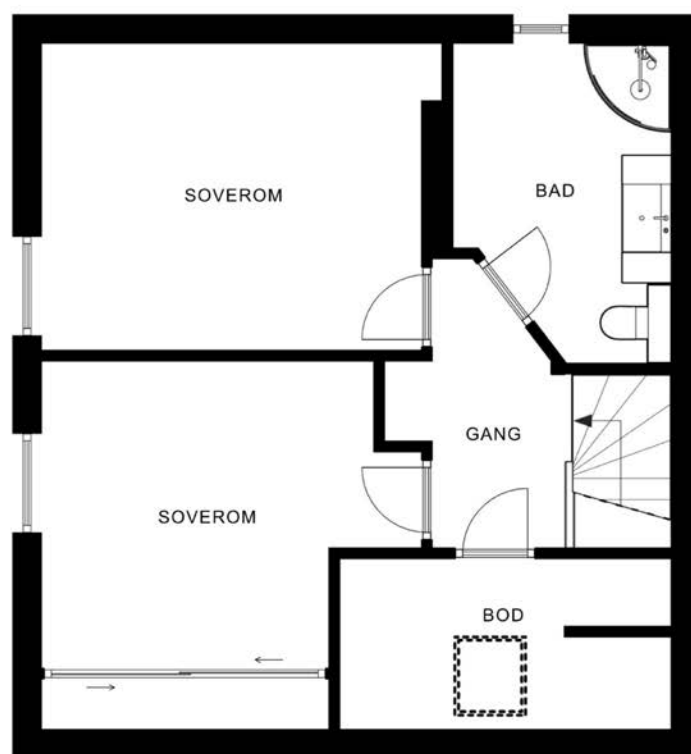


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Guldbergaunet 8 , 7716 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 192, bnr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 20757-1230

Referansenummer: XW1997

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Taksteningør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52509285



Norconsult 

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

De antatt viktigste tiltaksbehov beskrevet i stikkordsform:
Bygget har i all hovedsak overfalter fra perioden 2000 - 2019.
Utført oppgraderinger av bad, kjøkken, vinduer og dører.
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikehold, men har bruksslitasjer.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Oppgradering av bad i 2. etasje i 2015.
Nyere kjøkkeninnredning .
El-anlegg er delvis oppgradert i 2016 og 2019. Nytt sikringskapp i 2016. Videre oppgradering må påregnes.
Det må påregnes tetting mellom kledning og vinduskarmen. Ny bordkledning på gavlvegg må oppgraderes pga slitasje og råteskader.
Oppgradering av drenering må påregnes pga alder.
Noe tiltak i kjeller må påregnes pga forhøyet fuktverdier.
Taket mangler snøfangere og takstige, eldre betongstein og undertak. Oppgraderinger må utføres.
Det er utført ombygging av boder til bruksrom i kjeller.
Dagslysgrav og rømning er ikke godkjent samt tiltaket er ikke byggesøkt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takoppløft med tekking fra 2006.
Betongstein er ut fra opplysninger oppgradert på 1980 tallet, undertak og lekter er fra byggeåret.
Takrenner og nedløpsrør av metall.
Takrenne på takoppløft er fra 2006.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjon er helt lukket, ingen innvendig inspeksjonsluke til arealer over hanebjelke. Normal byggemåte på den tid boligen ble oppført var sperretak med taktro av bord.
Påbygget takoppløft i perioden 2005/2006.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer er montert i 2019.
Velux takvindu fabrikk malt med 2-lags glass, prefabrikkerte utvendige beslag tilpasset taktekkning, prefabrikkerte foringer og listverk..
Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass, malt to-fløyet balkongdør i tre og fabrikk malt ytterdør til kjeller.
Hovedytterdør er fra 2009, balkongdør fra 2010 og kjellerdør fra 2019.
Kjellerlem til utvendig nedgang til kjeller.
Balkong i 1. etasje mot vest. Fundamentert på jordspyd.
Impregnerte stolper, dragere og bjelkelag, spaltegolv av terrassebord. Rekkverk med stående spiler, alt materiale i rekkverk av impregnerte trevirke.
Balkong i 1. etasje mot sør.
Plassbygd trapp i impregnerte materialer til hovedinngang
Enkel plassbygd trapp til terreng fra balkong mot vest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og skifer. Malt himlinger.

Overflater er oppgradert på 2000 tallet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med lufteløp.
Ildsted som er registrert på skorsteinen:
Extraflame Celina pelletsovn på stua i 1.etg. og Dovre Cinderella i kjellerstua
Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.
Trapp til kjeller er en enkel malt rettløpstrapp med lukkede opptrinn, håndløper på en side.
Trapp til 2. etasje er en 180 graders svingtrapp. Trappen er malt og har rekkverk på en side. Lakkert tre i inntrinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering via ventil i vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufteløp på pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rørsystem som er videre sammenkoblet med kobberør.
Noen vannledninger er oppgradert samtidig med kjøkken og badrom.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringskapp mrd automatsikringer er plassert i gang 1. etasje. Deler av el-anlegget er fra byggeåret.
Brannvarslere i alle etasjer og nytt brannslukningsapparat 6 kg pulverapparat er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen av mur mot nord er fra 2015. Utført som egeninnsats.
Takkvann og drenerør er lagt i samme rør. Drenering er koblet sammen med gammel drenering til nabo.
Montert ny grunnmursplast fra såle og opp over terreng mot nord i 2015.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Flatt terreng rundt boligen

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1952. og er fra 1952.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

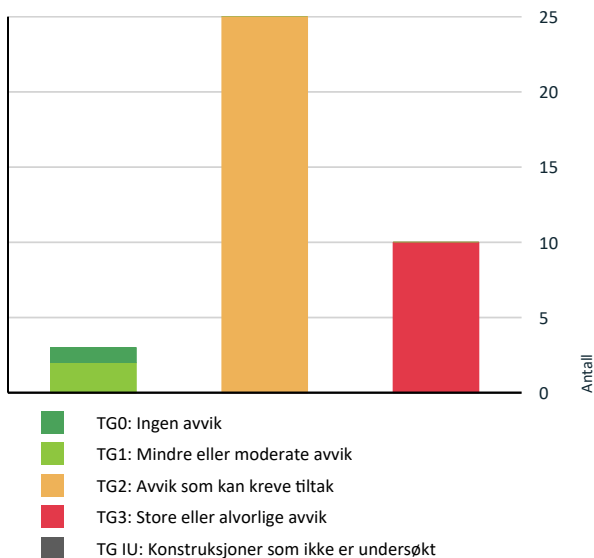
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Deler av kjeller er ombygget fra sekundær rom til primær rom.

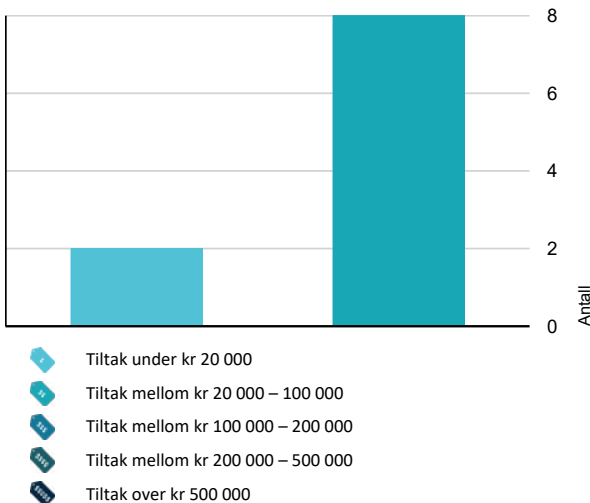
Sammendrag av boligens tilstand

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. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det mangler takstige med tilkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på begge sider. Dette var ett forskriftskrav når takteking ble oppgradert. En del malingsavflassing og rust på takrenner og krokar samt nedløpsrør. Takrenner har mye mose som reduserer effekten på takrennene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning på gavlvegg har råteskader på kledning. Registrerer redusert lufting i nedre kant av bordkledning. Det er værslitt kledning med malingsoppsprekking. Registrerer stedvis manglende musesikring i underkant av kledning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Utvendig omramminger rundt vinduer har manglende tetting mellom kledning og vinduskarm, med synlig ekspansjonsskum fra utsiden.
Det mangler beslag under vinduer i kjellermur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Dører har råteskader.

Kjellerlarm er utett og har aldersskader samt noe antydning til råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trapp mangler rekkverk på begge sider.
Trapp har skjevheter og mangler god fundamentering.
Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik:

Trapp mangler rekkverk på begge sider.
Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
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
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Ved hulltaking i innforet yttervegg med piggmåling i bunnsvill, viser 18% vektprosent, fare for utvikling av sopp og råte.

Synlig saltutslag og forhøyet fuktverdier målt med kapasitiv fuktmåler i fritt eksponert murvegger og murgulv.

Synlig organisk vekst på forlist og laminatgulv og synlig fuktsvelling på laminatgulv mot nord/øst.
Registrerer begrenset ventilering og manglende luftgjennomstrømming i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Trappen mangler rekkverk og håndløper.
Trappen fremstår som bratt med korte inntrinn, noe som gir redusert brukervennlighet og økt risiko for fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stoppekran i kjøkkenbenk stopper ikke vannet inn til boligen.

Vannfordelerskap på bad i 2. etasje mangler noe sikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap mrd automatsikringer er plassert i gang 1. etasje. Deler av el-anlegget er fra byggeåret.

Kostnadsestimat: Under 20 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Registrerer dårlig ventilering ved utvendig rafter.
Det er manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

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

Det er noe vær og aldersslitasje på utvendig pakninger.

Innvendig utførelse av innvendig dampsperre og tettesjikt er ikke kontrollert, ved visuell kontroll er det ikke synlig fuktmerker på innsiden.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Glipper mellom foringer og karm til hovedytterdør.
Bruksslitasje på hovedytterdør og balkongdør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.

Pga en forhøyning på balkongdekke foran ytterdør blir rekkverkshøyden lavere iht TEK 10 forskrift.
Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.
Balkong har skjevheter i konstruksjonen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater har noe bruksslitasje.
Mangler listverk og foringer på noen rom i kjeller. Eier opplyser at manglende listverk og foringer, blir utbedret før salg.



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.
Det er påvist andre avvik:

Registrerer svikt i en laminatskjøt foran vedovn i 1. etasje. lokalt avvik på underlaget.
Måler noe høydeforskjell i 2. etasje på gang og soverom som er mellom 10- 20 mm innenfor 2 meter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Det mangler ildfast plate under sotluke i kjelleretasje.
Registrerer sotavrenning på skorstein i 2. etasje.

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 5.6.
Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er mye sot i sotluken. Dette må fjernes. Mye sot i sotluken kan føre til fuktskader i bunnen av skorsteinen eller i verste konsekvens føre til ulmebrann.

Anmerkning nr 2 er utbedret etter kontroll som ble utført av Brannvesenet.



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Rekkverkshøyde i 2. etasje er 0,78 m.
Store åpninger i rekkverk.
Bruksslitasje på trappetrinn.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte dører tar i karm og siger litt.
Noe bruksslitasje på karm og listverk.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kan ikke registrere lufting av avløpsanlegg over tak.
Det er ikke registrert noen mulighet for staking av avløpsanlegget.
Avløpsanlegget er i all hovedsak fra byggeåret.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Naturlig ventilasjon gir begrenset og ujevn luftutskifting, spesielt ved lite vind eller temperaturforskjeller. Naturlig ventilasjon oppfyller ikke dagens krav til balansert eller mekanisk ventilasjon.



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.

Det mangler klemlist på synlig grunnmursplast.
Hoveddel av boligen har drenering fra byggeåret.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Eldre grunnmur pusset og malt på utsiden over terreng. Grunnmur oppfyller ikke dagens krav til isolasjon og tetthetskrav.
Registrerer noe misfarging og saltsalg på innsiden.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Registrerer manglende fall fra terreng inn mot grunnmurer.



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.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktsvelling på sokkellist ved kjøleskap.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Redusert effekt på avtrekk for ventilator pga langt avtrekk uu via pipe.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Missfarging av himlingsplater.
ujevnt tak. større glipper mellom taklist og himlingsplater.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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.
Det er påvist avvik på varmekilde.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Svakt fall til sluk, men høy kan opp under dør. Ingen fare for at lekkasjevann og bruksvann renner over til tilstøtende rom.
Lite fall på gulv medfører fare for at det kan bli vannansamling på gulv.
Registrerer skallsår på noen gulvfliser.
Avvik på varmekilde, ingen varme ved dør.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsrør fra servant er ført gjennom gulv, membran er ikke ført 25 mm opp på avløpsrør. Membraner på våtromsgulv skal føres opp og rundt alle gjennomføringer, slik at det ikke oppstår brudd i det vanntette sjiktet. Minimumskrav er 25 mm. Vannfordelerskap med rørstokk står åpent i vegg innenfor baderomsinnredning. Det er begrenset tilgang til sluk under dusjkabinettet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er ikke noen synlig løsning som viser eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne. Skade på vannrør til dusjhode. Registrerer fuktskjold i bunnplate på baderomsinnredning.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Badet mangler tilluftsventil samt ventileres kun gjennom ventilspalte i vinduskarm.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Takoppløft dokumentert via flyfoto
2008	Modernisering	Oppgradert bad. Opplyst i tidligere takst.
2009	Modernisering	- Skiftet kjøkkeninnredning og pusset opp overflater på kjøkken. - Pusset opp stue. - Montert ny verandadør, ytterdør samt to innvendige dører i 1. etasje. - Bygd ny terrasse mot sør og vest. - Montert pellets ovn. - Lagt nytt laminatgolv i vindfang. Oppgraderinger opplyst i tidligere takst.
2014	Modernisering	Montert nytt sikringsskap og har lagt inn ny hovedstrømkabel. Installert nye kontakter og strøm i kjeller etasje.
2015	Modernisering	Oppgradert drenering mot nord.
2017	Modernisering	Skiftet alle vinduer på stue, soverom og kjeller. Ny ytterdør i kjeller. Montert ny vedovn i kjeller
2012	Modernisering	Oppussing av bod/kontor 2. etasje. Montert nytt Velux takvindu.
2013	Modernisering	Montert nytt laminatgolv 1. etasje.
2016	Modernisering	Montert ny hovedstrømkabel, nytt sikringsskap med automatsikringer.
2018	Modernisering	Skiftet vinduer på stue, kjøkken og 2 soverom.
2019	Modernisering	Oppgradert kjelleretasje. Innredet kjellerstue og arbeidsrom. Montert nye vinduer i kjeller. Instalert skjult strømanlegg i kjeller, spotter, lys og veggstikk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takoppløft med tekking fra 2006.

Betongstein er ut fra opplysninger oppgradert på 1980 tallet, undertak og lekter er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall.
Takrenne på takoppløft er fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det mangler takstige med tilkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på begge sider. Dette var ett forskriftskrav når takteking ble oppgradert.

En del malingsavflassing og rust på takrenner og krokar samt nedløpsrør.

Takrenner har mye mose som reduserer effekten på takrennene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må monteres takstige slik at feier kan kontrollere pipe.

Det må monteres snøfangere med tanke på personsikkerhet.

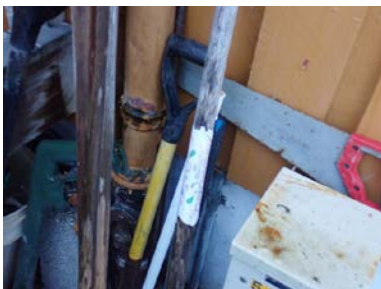
Det må påregnes oppgraderinger på takrenner og nedløpsrør.

Det anbefales å rengjøre takrenner.

Kostnadsestimat omhandler montering av takstige og snøfangere iht forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning på gavlvegg har råteskader på kledning.

Registrerer redusert lufting i nedre kant av bordkledning.

Det er værslitt kledning med malingsoppsprekking.

Registrerer stedvis manglende musesikring i underkant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes utskifting av kledning på gavlvegg.

Overflatebehandling av alle vegger må påregnes.

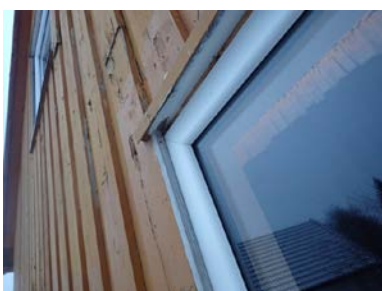
Anbefaler og utføre lokale tiltak for å bedre lufting bak kledningen.

Det anbefales og gjøre lokale tiltak med musesikre i nedre kant av yttervegg/kledning.

Kostnadsestimat omhandler oppgradering av kledning på gavlvegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er helt lukket, ingen innvendig inspeksjonsluke til arealer over hanebjelke. Normal byggemåte på den tid boligen ble oppført var sperretak med taktro av bord.

Påbygget takoppløft i perioden 2005/2006.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Yttertaket har nedbøying.

Registrerer dårlig ventilering ved utvendig rafter.
Det er manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefaler og gjøre nærmere undersøkelser på takkonstruksjonen inkl montere inspeksjonsluke til kaldloft.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer er montert i 2019.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Utvendig omramminger rundt vinduer har manglende tetting mellom kledning og vinduskarm, med synlig ekspansjonsskum fra utsiden.
Det mangler beslag under vinduer i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

For vinduer med manglende tetting mellom kledning og vinduskarm er det risiko for vanninntregning og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.
Manglende tetting gir også luftlekkasjer og redusert energieffektivitet. Ekspansjonsskum trekker vann og smuldrer opp når skummet står fritt eksponert mot det fri.

Det må utføres tiltak for korrekt tetting og beslag rundt vinduene i henhold til gjeldende standarder og produsentens anvisninger.
Omramming rundt vinduer gis TG 3 og må oppgraderes. Kostnadsestimat omhandler utvendig tetting mellom kledning og vinduskarm.
Henviser også til kontrollpunkt for veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Velux takvindu fabrikkmalt med 2-lags glass, prefabrikkerte utvendige beslag tilpasset takteking, prefabrikkerte foringer og listverk..

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er noe vær og aldersslitasje på utvendig pakninger.

Innvendig utførelse av innvendig dampsperre og tettesjikt er ikke kontrollert, ved visuell kontroll er det ikke synlig fuktmerker på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler en utvendig oppgradering av pakninger og jevnlig vedlikehold iht FDV dokumentasjon.

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.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass, malt to-fløyet balkongdør i tre og fabrikkmalt ytterdør til kjeller.
Hovedytterdør er fra 2009, balkongdør fra 2010 og kjellerdør fra 2019.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Glipper mellom foringer og karm til hovedytterdør.
Bruksslitasje på hovedytterdør og balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av innvendig foringer og karmister.
Dører må overflatebehandles iht FDV beskrivelser.

! TG 3 Dører - 2

Kjellerlem til utvendig nedgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Dører har råteskader.

Kjellerlem er utett og har aldersskader samt noe antydning til råte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Det må utføres tiltak for å sikre kjellerlem mot fuktskder og lekkasjer for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1. etasje mot vest. Fundamentert på jordspyd. Impregnerte stolper, dragere og bjelkelag, spaltegolv av terrassebord. Rekkverk med stående spiler, alt materiale i rekkverk av impregnerte trevirke.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fundamentering av balkong med jordspyd kan medføre planavvik og ujevnheter i balkongdekket, med risiko for redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet. Tiltaket kan påvirke levetid og vedlikeholdsbehov.

Eier har utført lokale tiltak pga sig i jordspyd, men opplyser at dette må påregnes å utbedre.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i 1. etasje mot sør.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Pga en forhøyning på balkongdekke foran ytterdør blir rekkverkshøyden lavere iht TEK 10 forskrift.

Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Balkong har skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Fundamentering av balkong med jordspyd kan medføre planavvik og ujevnheter i balkongdekket, med risiko for redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet.

Tiltaket kan påvirke levetid og vedlikeholdsbehov.

Det må påregnes oppretting av balkong.

Rekkverkshøyden må oppgraderes for å lukke avviket på rekkverket.



TG 3 Utvendige trapper

Plassbygd trapp i impregnerte materialer til hovedinngang

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trapp mangler rekkverk på begge sider.

Trapp har skjevheter og mangler god fundamentering.

Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- De påviste skader må utbedres.

Det må monteres rekkverk på begge sider av trappen iht dagens forskrifter.

Konstruksjonen til trapp har skjevheter som må rettes opp for å lukke avviket.

Fundamentering av trapp med jordspyd har medført planavvik og ujevnheter i trappetrinn, trapp har redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet. Tiltaket påvirker levetid og vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat omhandler rekkverk på begge sider og nye fundament til trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper - 2

Enkel plassbygd trapp til terreng fra balkong mot vest.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Trapp mangler rekkverk på begge sider.

Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må monteres rekkverk på begge sider av trappen iht dagens forskrifter.

Fundamentering av trapp med jordspyd kan medføre planavvik og ujevnheter i trappetrinn, med risiko for redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet.

Tiltaket kan påvirke levetid og vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat omhandler rekkverk på begge sider og nye fundament til trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og skifer. Malt himlinger. Overflater er oppgradert på 2000 tallet.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Årstall når oppgraderingen ble utført er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe bruksslitasje.

Mangler listverk og foringer på noen rom i kjeller. Eier opplyser at manglende listverk og foringer, blir utbedret før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak med overflatebehandling og komplettering av manglende listverk og foringer for å lukke avvikene.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Registrerer svikt i en laminatskjøt foran vedovn i 1. etasje. lokalt avvik på underlaget.

Måler noe høydeforskjell i 2. etasje på gang og soverom som er mellom 10- 20 mm innenfor 2 meter.

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.

Tilstandsrapport

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må foretas nærmere undersøkelser, fare for at laminatgulvet får skader på sikt.

Høydeforskjell i 2. etasje må kontrolleres før eventuelt nytt gulv monteres. Boligen fungerer med avviket pr dags dato.



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 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med lufteløp.

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

Extraflame Celina pelletsovn på stua i 1.etg. og Dovre Cinderella i kjellerstua

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ildfast plate under sotluke i kjelleretasje.

Registrerer sotavrenning på skorstein i 2. etasje.

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.
Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er mye sot i sotluken. Dette må fjernes. Mye sot i sotluken kan føre til fuktskader i bunnen av skorsteinen eller i verste konsekvens føre til ulmebrann.

Anmerkning nr 2 er utbedret etter kontroll som ble utført av Brannvesenet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres ildfast plate eller sotstein i sotluke.

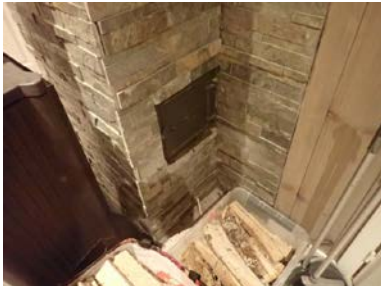
Sotavrenning på skorstein i 2. etasje er tørr på befaringsdagen ved kontroll med kapasitiv fuktmåler. Det må videre gjøres nærmere undersøkelser om det er ett pågående problem.

Overflatebehandling av skorstein i 2. etasje må påregnes.

Godkjent takstige må monteres for å lukke avviket.

Sot må fjernes i fra sotluke iht rapport Brannvesenet Midt IKS av dato 11.12.2025.

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- 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
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Ved hulltaking i innforet yttervegg med piggmåling i bunnsvill, viser 18% vektprosent, fare for utvikling av sopp og råte.

Synlig saltutslag og forhøyet fuktverdier målt med kapasitiv fuktmåler i fritt eksponert murvegger og murgulv.

Synlig organisk vekst på forlist og laminatgulv og synlig fuktsvelling på laminatgulv mot nord/øst.

Registrerer begrenset ventilering og manglende luftgjennomstrømming i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Oppgradering av fuktskadet laminatgulv må påregnes.

Tiltak for å forbedre ventilering og luftgjennomstrømming må utføres.

Nærmere undersøkelser og kontroll av innforet yttervegger må utføres.

Kostnadsestimat omhandler utskifting av laminatgulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller er en enkel malt rettløpstrapp med lukkede opptrinn, håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen mangler rekkverk og håndløper.

Trappen fremstår som bratt med korte inntrinn, noe som gir redusert brukervennlighet og økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp har betydelig fallrisiko og reduserer funksjonaliteten for kjelleretasje.

Rekkverk må monteres.

Sklisikring av trappetrinn anbefales.

Det må vurderes ombygging eller utskifting av trappen for å oppnå bedre stigning og inntrinn i tråd med dagens forskriftskrav til trapp pga personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp til 2. etasje er en 180 graders svingtrapp. Trappen er malt og har rekkverk på en side. Lakkert tre i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Rekkverkshøyde i 2. etasje er 0,78 m.

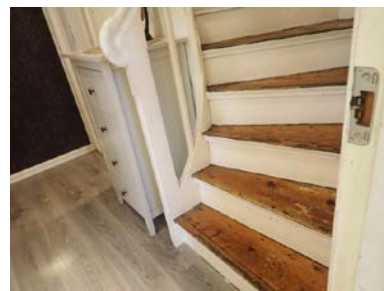
Store åpninger i rekkverk.

Bruksslitasje på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder 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 åpninger opp til dagens krav.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Anbefaler og oppgradere trapp samt montere håndløper med tanke på personsikkerhet.
Overflatebehandling av trappetrinn må påregnes.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Alder på innvendig dører er ca da nøyaktig årstall for montering er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og siger litt.

Noe bruksslitasje på karmer og listverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Noe overfaltebehandling må påregnes

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Missfarging av himlingsplater.

ujevnt tak. større glipper mellom taklist og himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppgradering inkl oppretting av tak forbå lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Svakt fall til sluk, men høy kan opp under dør. Ingen fare for at lekkasjevann og bruksvann renner over til tilstøtende rom.

Lite fall på gulv medfører fare for at det kan bli vannansamling på gulv.

Registrerer skallsår på noen gulvfliser.

Avvik på varmekilde, ingen varme ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.
- 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.
- Et bad med manglende/ redusert 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.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Avløpsrør fra servant er ført gjennom gulv, membran er ikke ført 25 mm opp på avløpsrør. Membraner på våtromsgulv skal føres opp og rundt alle gjennomføringer, slik at det ikke oppstår brudd i det vanntette sjiktet. Minimumskrav er 25 mm.

Vannfordelerskap med rørstokk står åpent i vegg innenfor baderomsinnredning.

Det er begrenset tilgang til sluk under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det anbefales og utføre tiltak for å sikre det vanntette sjiktet rundt alle gjennomføringer i gulv.

Det må utføres nærmere kontroll av tettesjikt rundt det åpne fordelingsskapet i veggen. Fare for at lekkasjevann og bruksvann trekker inn i veggkonstruksjonen.

Anbefaler og innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er ikke noen synlig løsning som viser eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene.

Skade på vannrør til dusjhode.

Registrerer fuktskjold i bunnplate på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vannslange til dusjhode anbefales å oppgradere.

Anbefaler og gjøre nærmere undersøkelser angående fuktskjold på bunnplate under servant på baderomsinnredning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vindu.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Badet mangler tilluftsventil samt ventileres kun gjennom ventilspalte i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det må etableres tilluftsventil og mekanisk avtrekk for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og micro.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktsvelling på sokkellist ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Anbefaler og skifte sokkellist pga visuelt synlig svelling.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufteløp på pipe.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Redusert effekt på avtrekk for ventilator pga langt avtrekk uu via pipe.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Anbefaler å prosjektere ny løsning med bedre avtrekk fra kjøkkenet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rørsystem som er videre sammenkoblet med kobberør.
Noen vannledninger er oppgradert samtidig med kjøkken og badrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stoppekran i kjøkkenbenk stopper ikke vannet inn til boligen.
Vannfordelerskap på bad i 2. etasje mangler noe sikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Eier opplyser at det er en felles stoppekrane for begge halvdelene av to mannsboligen som er plassert i plenen på utsiden.
Innvendig stoppekran i kjøkkenbenk må oppgraderes da den ikke stopper vann inn til boligen.
Anbefaler nærmere kontroll av vannfordelerskap, koblinger av vannrør i kjeller og hovedstoppekran.
Kostnadsestimat omhandler stoppekran til boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kan ikke registrere lufting av avløpsanlegg over tak.

Det er ikke registrert noen mulighet for staking av avløpsanlegget.

Avløpsanlegget er i all hovedsak fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Anbefaler og utføre nærmere undersøkelser angående lufting og stakemuligheter av avløpsanlegget.

Oppgradering av avløpsanlegget må påregnes.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon gir begrenset og ujevn luftskifting, spesielt ved lite vind eller temperaturforskjeller. Naturlig ventilasjon oppfyller ikke dagens krav til balansert eller mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det er risiko for kondens, mugg og fuktskader i våtrom og kalde ytterveggsonråder. Anbefaler og sørge for god luftgjennomstrømning i alle rom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 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 mrd automatsikringer er plassert i gang 1. etasje. Deler av el-anlegget er fra byggeåret.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1952 Hovedstrømkabel og nytt sikringsskap er monter. Ut over dette er det kun mindre lokal utbedringer av el-anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Dokumentasjon på oppgradering som er utført av dagens eier.

4. 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 og har lagt inn ny hovedstrømkabel.

Installert nye kontakter og strøm i kjeller etasje. Fremvist samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anbefaler og få utført tiltak for å feste løse el-kaber iht forskriftskrav.
Anbefaler en uavhengig kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Brannvarslere i alle etasjer og nytt brannslukningsapparat 6 kg pulverapparat er montert.

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 ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen av mur mot nord er fra 2015. Utført som egeninnsats. Takvann og drensør er lagt i samme rør. Drenering er koblet sammen med gammel drenering til nabo. Montert ny grunnmursplast fra såle og opp over terreng mot nord i 2015.

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.

Det mangler klemlist på synlig grunnmursplast. Hoveddel av boligen har drenering fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales og gjøre videre tiltak med oppgradering av drenering rundt hele boligen samt skille drensør og takvann i egen rør. Det anbefales og montere klemlist på synlig grunnmursplast for å unngå at fukt trekker inn mellom grunnmursplast og grunnmur. Oppgradering av drenering rundt resterende bolig må påregnes.



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Eldre grunnmur pusset og malt på utsiden over terreng. Grunnmur oppfyller ikke dagens krav til isolasjon og tetthetskrav. Registrerer noe misfarging og saltutsalg på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes oppgraderinger av utvendig tetthet og isolasjonskrav for å oppfylle dagens krav til murer.

1 TG 2 Terrengforhold

Flatt terreng rundt boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Registrerer manglende fall fra terreng inn mot grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler og utføre justeringer på terreng samtidig med oppgradering av drenering rundt boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1952. og er fra 1952.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler en nærmere kontroll angående utvendig stoppekrane og vanninntak til boligen.

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

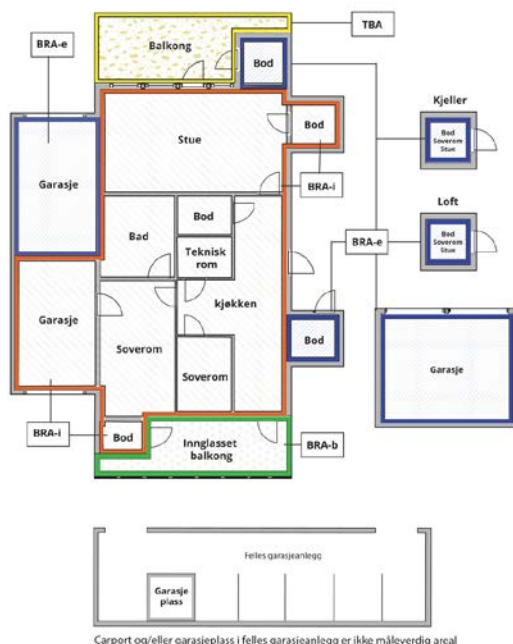
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Tomannsbolig

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	46			46		2	48
1. Etasje	45			45	29		45
2. Etasje	40			40			40
SUM	131				29	2	133
SUM BRA	131						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, arbeidsrom, vaskekjeller/bod		
1. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, kott		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Deler av kjeller er ombygget fra sekundær rom til primær rom.

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: Det er avvik på rømningsveg, da ytterdør fører ut til kjellernedgang som har kjellerlem mot utsiden samt avvik dagslysflate.

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)
Tomannsbolig	117	14

Kommentar

Tomannsbolig

Kjeller
P-rom: kjellerstue, arbeidsrom.
S-rom: Vaskekjeller/bod, utvendig kjelleradkomst.

1. etasje
P-rom: Vindfang, gang, stue, kjøkken.
S-rom: Trapperom, kott.

2. etasje
P-rom: Gang, soverom, soverom 2, bad/wc.
S-rom: Kott.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Frank-Andre Tønne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	175		0	431.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Guldbergaunet 8

Hjemmelshaver

Tønne Frank-Andre, Steinkjer Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Guldbergaunet. Gangavstad til alle sentrumsfunksjoner. Kort veg til skol og idrettsanlegg. Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer pluss kjeller, hovedinngang i 1. etasje, utgang til balkong fra stue i 1. etasje. Utvendig adkomst til kjeller via utvendig kjellerlem.

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 regulert under reguleringsplan for Guldbergaunet. Og er godkjent utnyttet til boligformål.

Om tomten

Tomta er flat og lettstelt. God plass for parkering på egen tomt.
432 kvm festet tomt iflg opplysninger fra GAB registeret til Steinkjer kommune.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen tinglysninger/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Frank-Andre Tønne

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2011
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Guldbergaunet 8

7716 Steinkjer

5006-192/175/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Dårlig fall mot sluk i dusjområdet på bad.
Var opprinnelig dusjvegger med vann rett på flisgolv.
Dette vart byttet ut med dusjkabinett etter at jeg overtok huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Dette er arbeid som er utført før min tid. Det jeg kjenner til er at badet og toaletrom da vart renover og pusset opp. Samt at det vart foretatt ett takløft som omfatter baderommet på begge halvpartene i huset.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det vart laget ny sluk på baderom når det vart renover.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Har selv skiftet alle vinduer på stue, soverom og kjeller og ny ytterdør i kjeller.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Har vært dårlig drenering på pga av alder.
Som har resultert fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Har selv lagt ny drenering på den siden som var dårlig, med nye rør, plast og pukk.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Har vært vanninntregning i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Har lagt ny drenering der vannet kom inn.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Har lagt ny drenering på den siden vannet kom inn.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Baksiden (kjøkkensiden) av huset.
Den siden av huset vanninntregningen i kjelleren oppsto.



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Har vært fukt i kjelleren grunnet gammel drenering, men er skiftet ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Drenering er skiftet ut og fungerer som den skal.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Har selv satt inn vedovn i kjeller. Pelletsovn i 1. etasje, vart satt inn før jeg kjøpte huset.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Elpros og Madsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gammelt strømskap og montert nytt sikringskap og har lagt inn ny hovedstrømkabel. Har fått installert nye kontakter og strøm i kjeller etasje.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjeller er oppusset og innredet som kjellerstue, bruksrom/oppbevaring.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

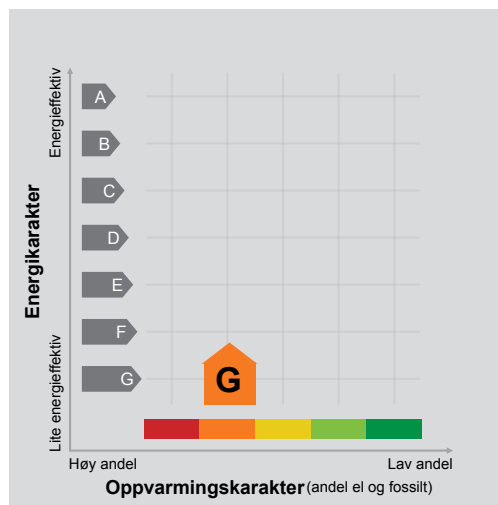
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Guldbergaunet 8
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185066444
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236725
Dato	17.12.2025



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

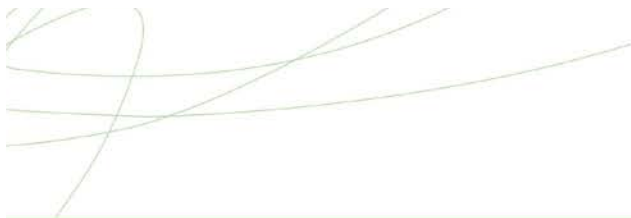
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Slå el.apparater helt av**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Redusér innnetemperaturen**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 131
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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>). Klikk på 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 elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Nabolagsprofil

Guldbergaunet 8 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	2 min 0.2 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	13 min 1.2 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	3 min 0.2 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	3 min 0.2 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	12 min
Steinkjer nord Supercharger	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

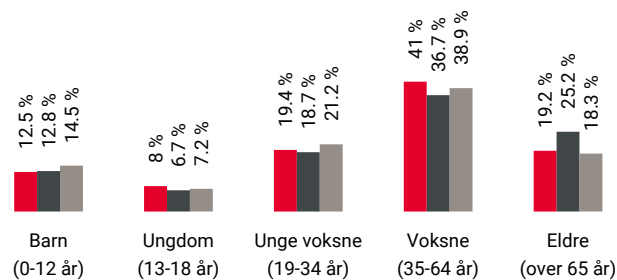
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	4 min 0.3 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 0.8 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 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 90/100



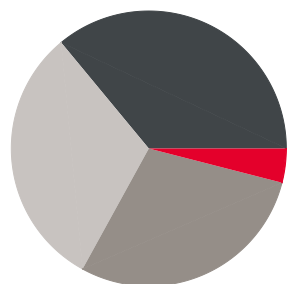
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Steinkjer videregående	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg	3 min	🚶
Fotball, friidrett	0.2 km	
🚴 3T-Steinkjer	14 min	🚶
🚴 Care Treningssenter Steinkjer	16 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
36% rekkehus
29% blokk
31% annet

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

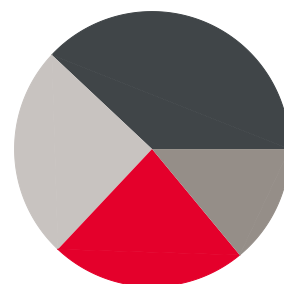
15 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



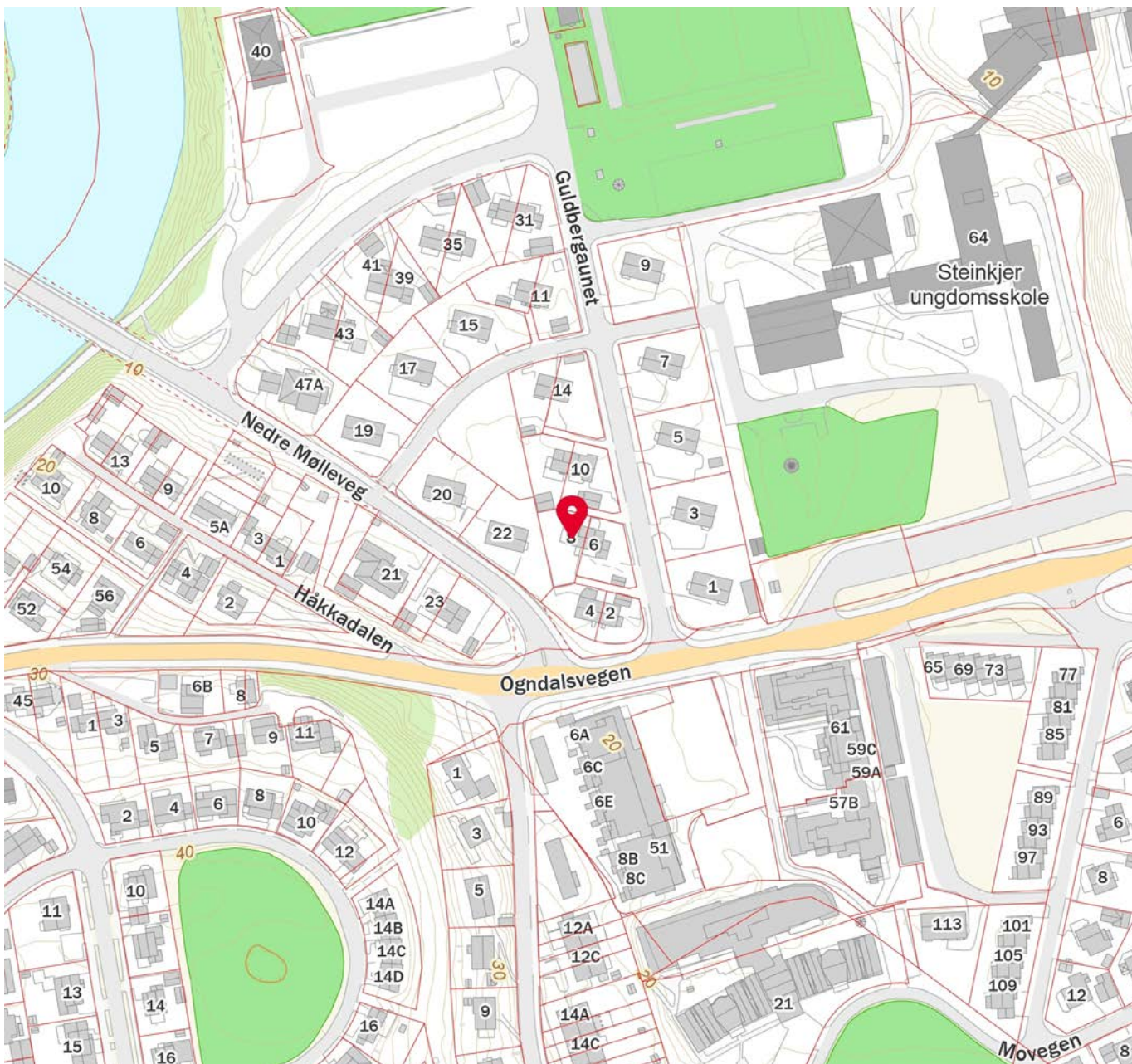
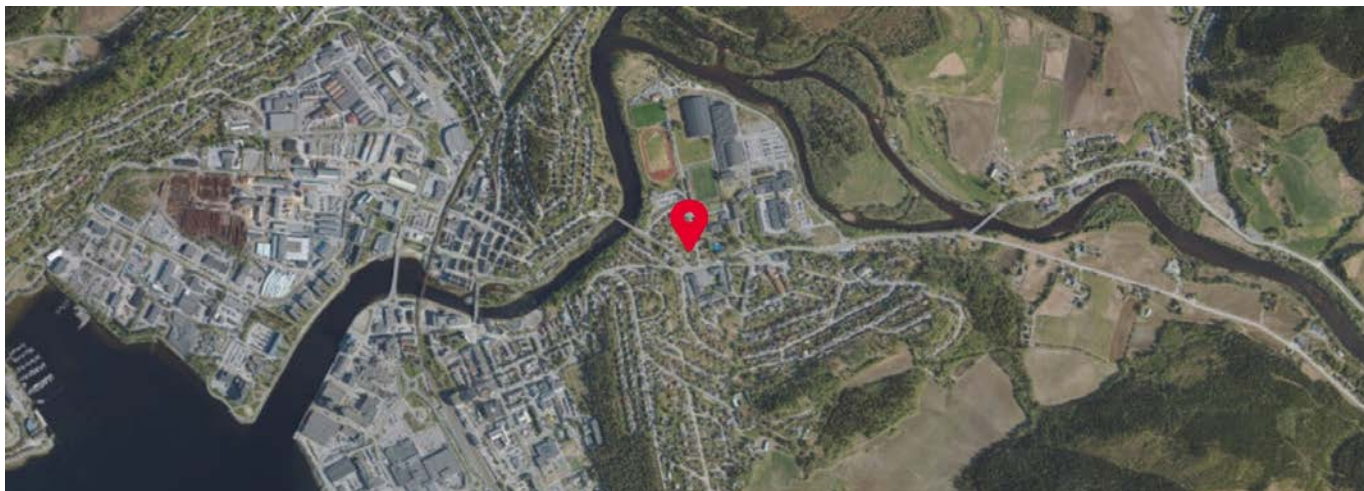
0%

53%

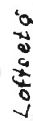
Håkkadalen/Furuskogen
Steinkjer
Norge

Sivilstand

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



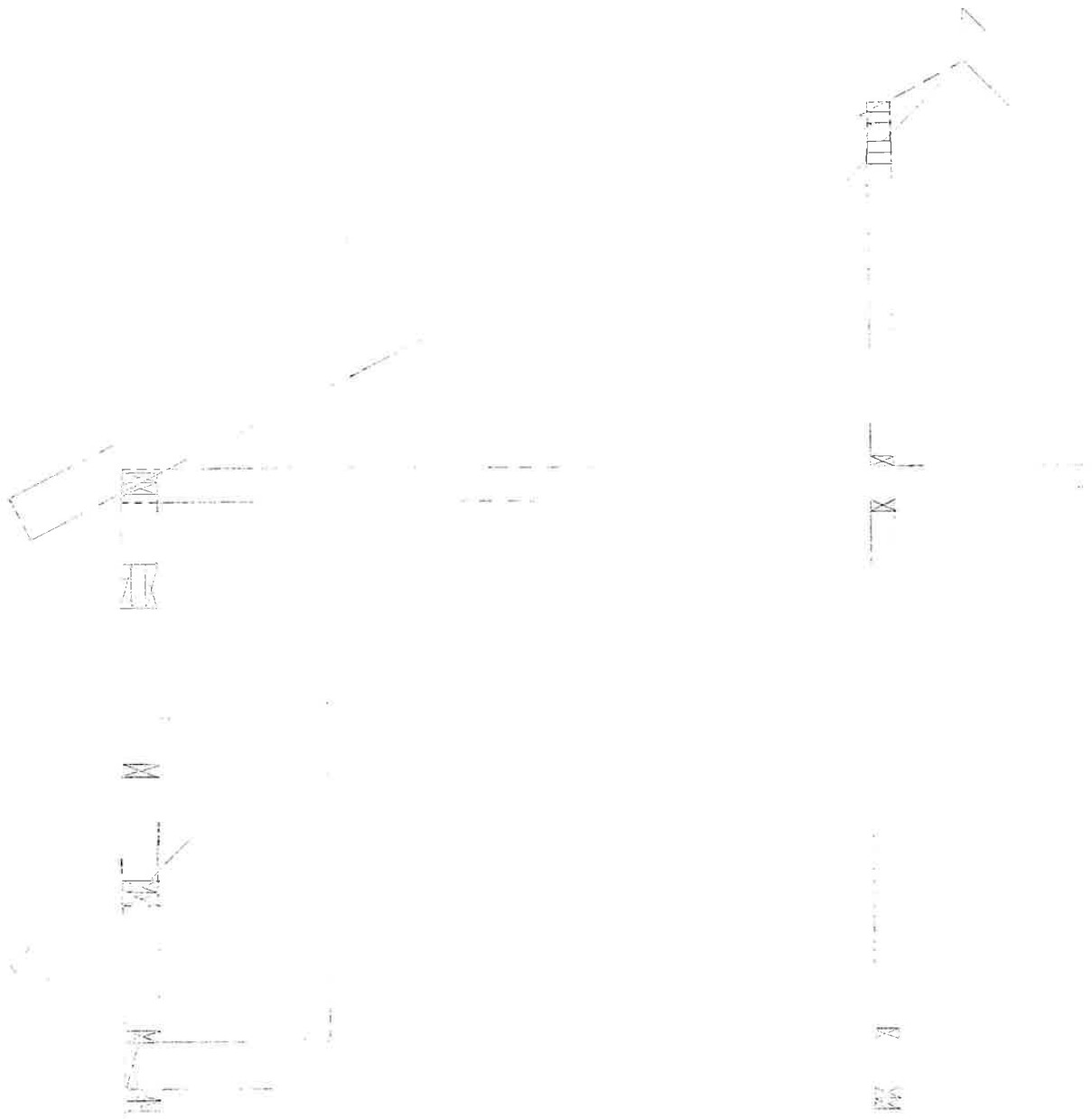
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Sak nr. 503738 1950
godkjent den 1.9.50
Kor f. brev av
Steinkjer Byggesamfundet
Steinkjer

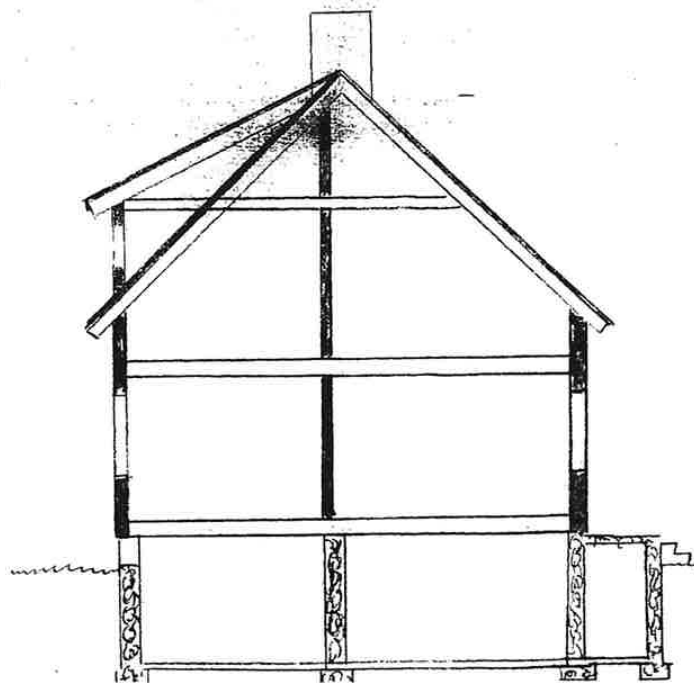
6181

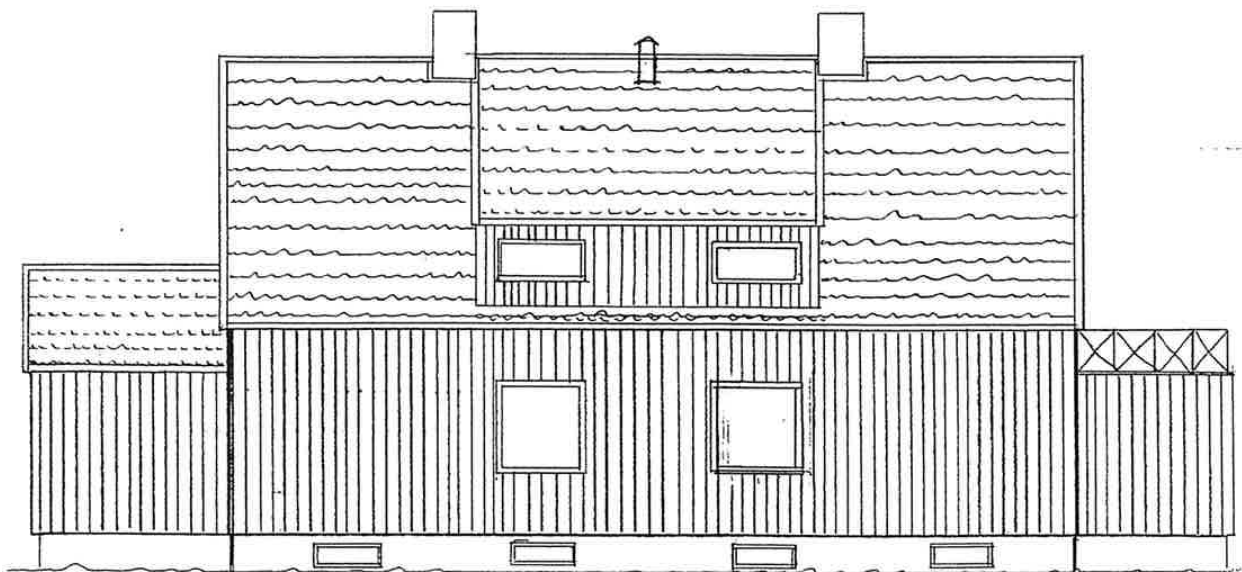
31.03.06 Oda Vengstadi



31.03.06 Cda Venegia

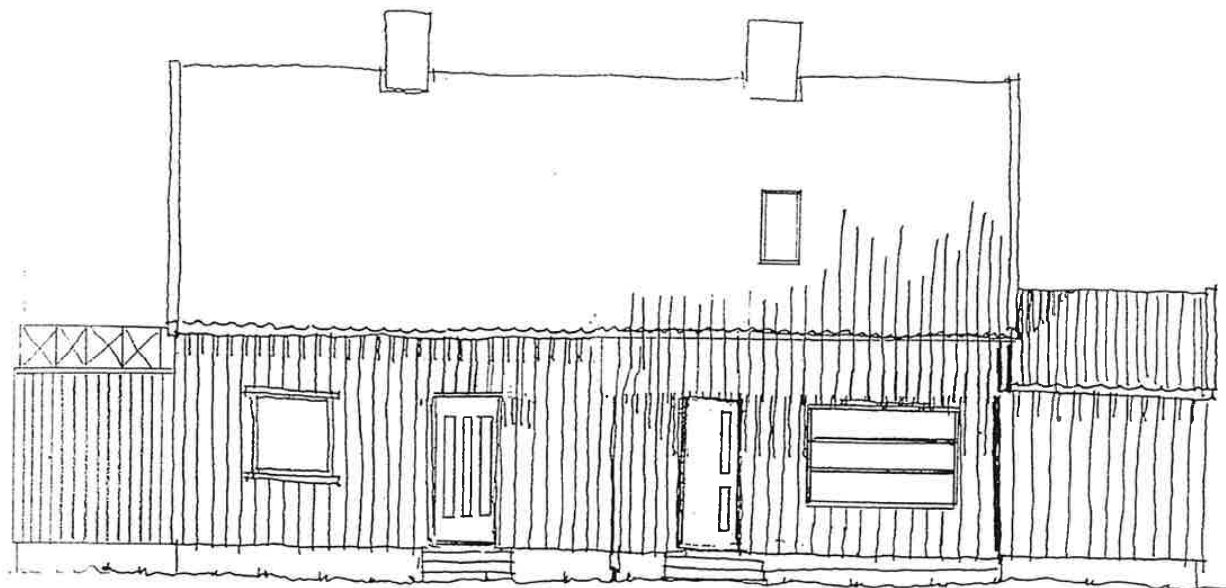
Snitt
fra
VEST





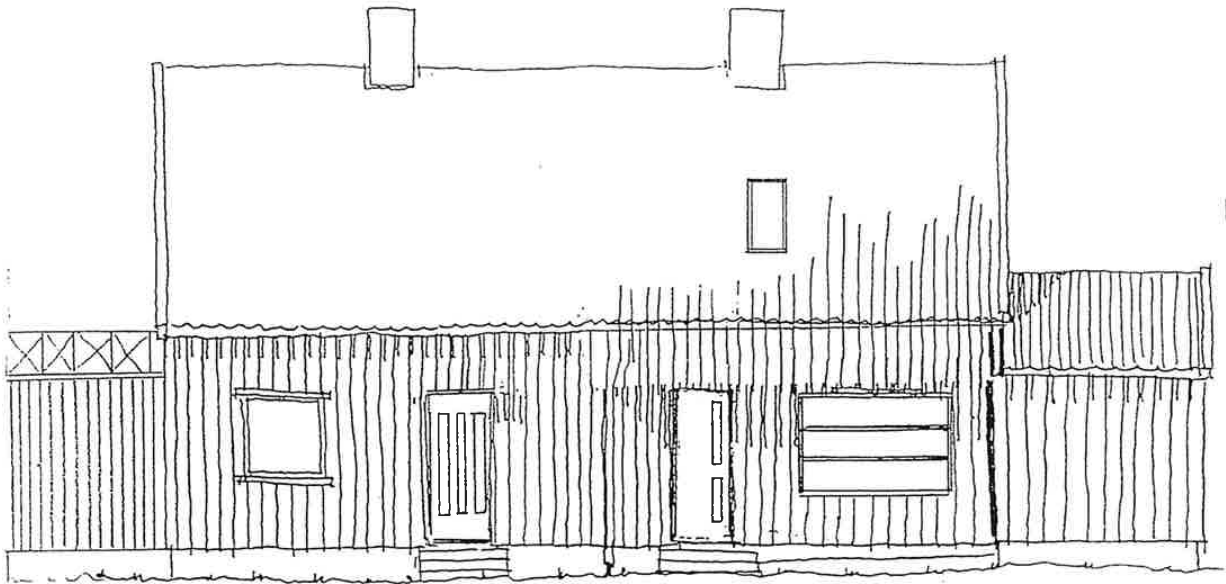
Mot nord

3103.06 Oda Vengstad

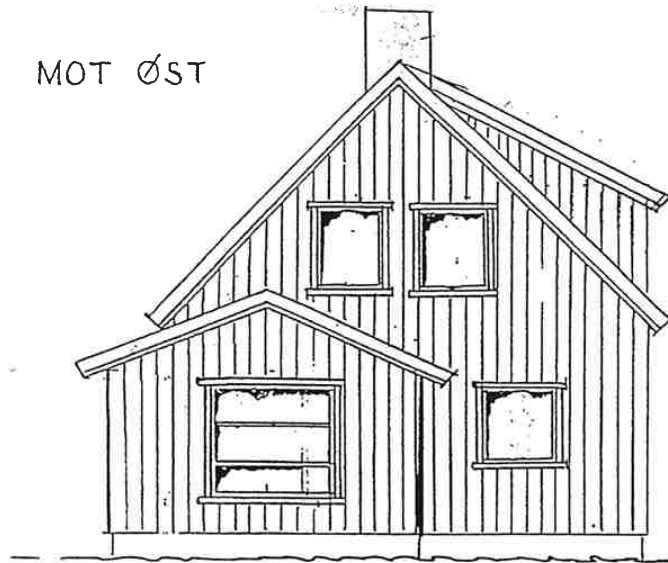


MOT SYD

3103.06 Cera Vengata

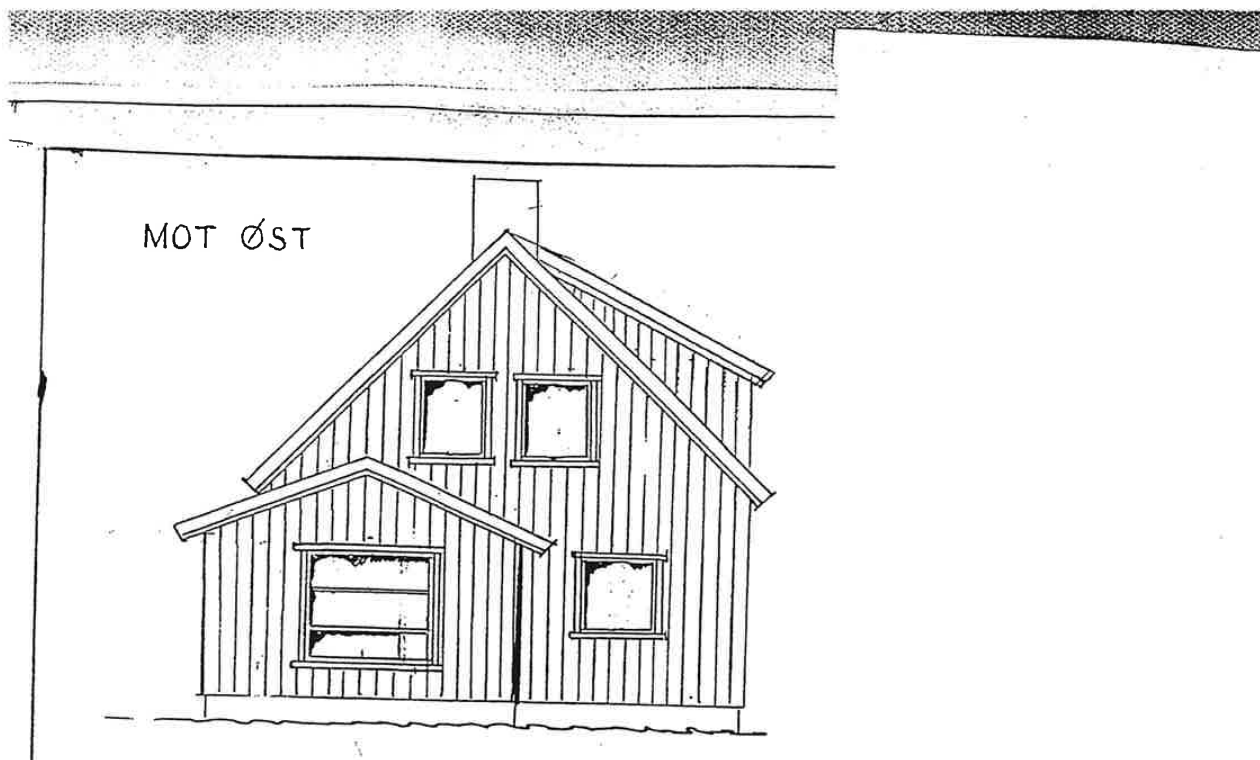


MOT SYD

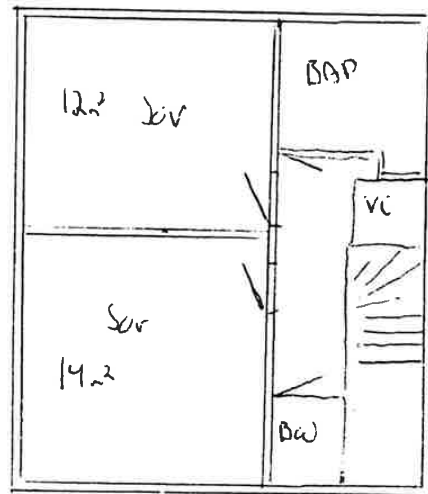


MOT ØST

31.03.06 Oca Vengstoa

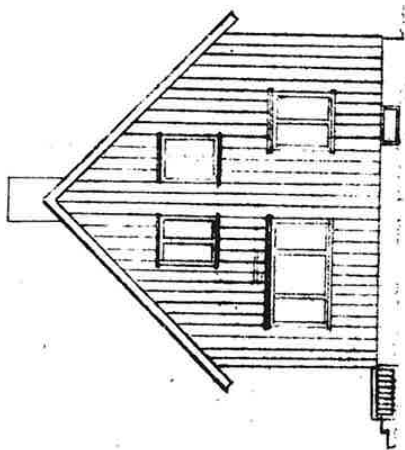


31.03.06 Oca Vingstao

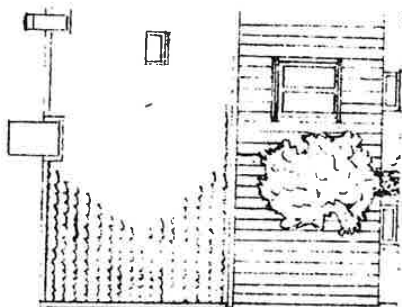
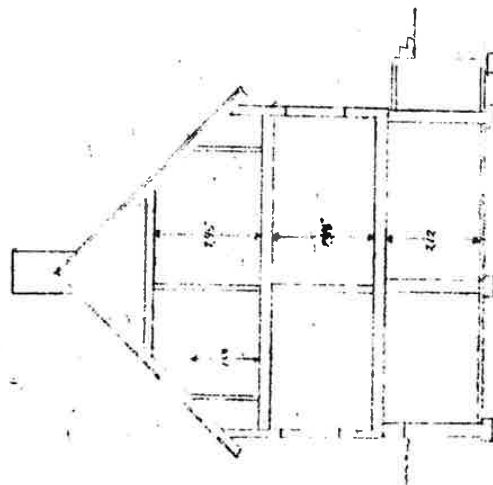


31 03 06 Oda Vengata

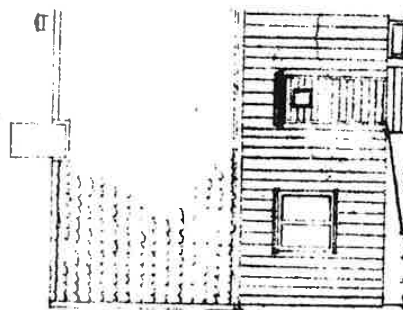
1:100



mot øst - vest



mot nord



mot syd

Forordningen kilder nedgængt v. u. d. g. Trøegs, i. d. m. på det vestlige

Sak nr. 501500, 3418, 19. 59. m.
godkendt den 19. 12. 19. 59. m.
Kor f. brev av Steinkjer Bygningsskud
Gulhaug

97 m. Tormannsbodig. 1/4 etg.	8400.
Færdet og stilt.	2100.
N.B.L.	1412-49 Færdet 2100 = 2100 1412-49 1/1000

Utskrift.

Bygningsrådet.

Bal/E.

Jnr. 681/50-B.

2. juni 1950.

Steinkjer Nye Boligbyggelag,
S t e i n k j e r.

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlings-
protokollen 31/5-50 for Steinkjer Bygningsråde, forsåvidt angår
sak 32/50. -

Vedr. Steinkjer Nye Boligbyggelags nye 2-mannsboliger på Guldberg-
aunet.

Framla byggeanmeldelse av 5/11-49 fra Steinkjer Nye Boligbygge-
lag for oppføring av 1½ etasjes vertikaldelte dobbelthus på Guldberg-
aunet.

Anmeldelsen omfatter foreløpig 5 dobbelthus beliggende på vest-
siden av nåværende veg til Guldbergaunet.

Reff. skriv av 2/11-49 fra Distriktsarkitekten.

Enstemmig vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes med følgende merknader:

- 1) Vegger mellom leilighetene må tilfredsstille kravene om lydisola-
sjonen (kfr. byggeforskriftene av 15/12-49, kap. 5).
- 2) Hovedtrapp skal ha en bredde av minst 1 m. regnet etter den fri
åpning i rekkverkets høyde.
- 3) Kjøkkener må ventileres uavhengig av luftkanal fra vaskerom.

Vedr. delvis elektrisk oppvarming henvises til skrivelse
av 11/9-47 fra E.verket til Bygningsrådet, samt vedtak av 6/11-47 i
E.verkets styre.

Byggetillatelse vil bli gitt når det foreligger erklæring
fra Gjenreisningsrådet om at materialtillatelse er gitt, og erklæring
fra distriktsarkitekten om at finansieringsplanene for bygget er god-
kjent.

Einar S. Balgaard.(s.)

Riktig avskrift bekreftes:

A. Pethlyngen

Saksopplysninger:

Tiltak

Det søkes om oppføring av takoppløft bolig på eiendommen Guldbergaunet 8, gnr. 192, bnr. 175.

Ansvarsrett

Langli Montasje – Søker ansvarsrett for hele tiltaket

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden. Det foreligger nødvendig dokumentasjon til å behandle igangsettingssøknaden.

Ansvarsoppgaver og kontrollform

Det gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsoppgave med godkjenning av dokumentert egenkontroll

Øvrige opplysninger:

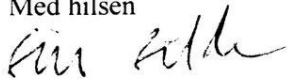
Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§ 96.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

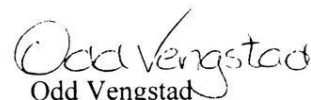
For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Saken refereres i førstkomende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen



Geir Gilde
tjenesteenhetsleder



Odd Vengstad
avd. ingeniør

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

Kopi av vedtak, søknadsdokumenter, fakturagrunnlag/giroblankett vedrørende lokal ansvarsrett:
Langli Montasje Raustuvegen 2 7717 STEINKJER

**STEINKJER KOMMUNE**

Avdeling for plan og natur
Tjenesteenhet utbygging

Jojo Martinsen
Guldbergaunet 8

7716 Steinkjer

Vår ref: Arkiv
2006/1071-4757/2006/ODVE

Deres ref:
192/175/L42

Dato:
31.03.2006

Tillatelse til oppføring av takoppløft

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 192/175	Adresse: Guldbergaunet 8	
Tiltakshaver: Jojo Martinsen		
Ansvarlig søker: Langli Montasje		
Tiltakets art: Påbygg	Bruksareal i m ² 9 m2	Byggets art: Bolig

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak, registrert mottatt her 10.03.06.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til oppføring av takoppløft bolig på eiendommen Guldbergaunet 8, gnr. 192, bnr. 175. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Langli Montasje gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsoppgave.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.

1009/75.

UR/Tr.

Asbjørn Bjerkan,
Guldbergaunet nr. 8,
Steinkjer.

Vindusutskifting.

Deres brev datert 21.1.75 er mottatt. Befaring er foretatt
21.2.75.

Såvidt jeg kan se, skal samtlige vinduer i leiligheten skiftes.
Vindusutskiftingen kan med dette godkjennes.

Saken ref. i bygningsråd 4. mars.

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

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

Steinkjer, den 24. februar 1975.
Med hilsen

Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn råd
sak. nr. 111/25-
dato 4/3-75



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 175

Adresse: **Guldbergaunet 8**

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	3 931,25	Basert på reg. bruksareal	125 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	5 396,25	Basert på reg. bruksareal	125 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
	SUM eks. mva. Kr.	12 315,50		
	15% mva. Kr.	1 847,33	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
	SUM inkl. mva.	14 162,83		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	SUM eks. mva. Kr.	3 505,00		
	25% mva. Kr.	876,25		
	SUM inkl. mva.	4 381,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 784,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	1 284,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år Kr.		24 612,08		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		0 m3		
Totalt utfakt. forskudd 2025:		0 m3		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 11.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8891552
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 192
Bruksnr: 175

Adresse: Guldbergaunet 8, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	28.01.19	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
		Eier har ikke tilrettelagt for feiing	12.05.25, 20.05.21
Siste tilsyn:	10.12.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

Extraflame Celina pelletsovn på stua i 1.etg. og Dovre Cinderella i kjellerstua

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.
Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er mye sot i sotluken. Dette må fjernes. Mye sot i sotluken kan føre til fuktskader i bunnen av skorsteinen eller i verste konsekvens føre til ulmebrann
2. Pulverslokkeren er fra 1990 og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.
3. Det mangler røykvarsler i kjelleren. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarsler i hver etasje. Det skal være varsler i forbindelse med kjøkken/oppholdsrom. Minimum utenfor soverom og tekniske rom.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	175	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Guldbergaunet 8, 7716 STEINKJER						
Dato:	08.12.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	02.03.2015	
Merknader:		

978 Dagboksnr. 2262, dbf. 21/9-1981, 2
Inderøy Sørenskriverembete

Guldbergaunet 8.

Nr. 39.
På ligger hos
SEM & STENERSEN's, OSLO

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

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomte.

Undertegnede Steinkjer Eiendomsstyre

født som eier av eiendommen tomt nr. 813,

..... Guldbergaunet

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

i Steinkjer kommune, Nord-Trøndelag fylke

fester herved bort til Asbjørn Bjerkan

født en hustomt stor 431,9 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.

Tomtas form og størrelse forøvrig framgår av vedheftede skisse.

x) "Festeavgiften blir å regulere opp eller ned etter utløpet av 20 år overensstemmende med det på den tid gjeldende rentenivå og med godkjenning av vedkommende offentlige myndighet på den tid reguleringen skjer. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til avgjørelse om slike forhold, skal avgjørelse treffes ved voldgift."

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 45,35, kroner femogfirtifve/100.

x) beregnet etter 3 % om året av en tomteverdi kr. 1511,65

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1ste januar

og 1ste juli

¹⁾ Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker).
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.



979

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomte.

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

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

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 40..... år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge feste- kontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

I innbyggingspenger betaler festeren forskuddsvis en gang for alle et års feste kr. 45,35.

Grunneieren (St. Eiendomsstyre) forbeholder seg refusjon i henhold til bygningslovens §§ 46,47,48,49,50,51,52,53.-

980

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

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

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1ste januar 1950.

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

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

Som grunneier:

Som fester:

Steinkjeden 1. juni 1951.

..... 8 tenstjer den 16-51

STEINKJER EIENDOMSSTYRE

(grunneier)

Asbjørn Gjickan
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Anna G. Olsen

1. Arne G. Olsen

2. Arne - Lise Olsen

2. Arne G. Olsen

Kr. 8/5

Bortfesteres underskrift _____

Telefonnummer 74 169 000/940 130 28

E-post jeanette.valseth@steinkjer.kommune.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tcj@aktiv.no

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst.

Dagboksnr. 1605, dbf. 27A6-
Inderøy Sørenskriverembete 1952.

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig
på eiendommene/festetomtene : Matr. nr. 812 og 813 i
Steinkjer Søndre.

- I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhørende tomt eller festerett.
- II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovens, tinglysningslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom de to boliger. Huset plasseres/er plassert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene. Hver av partene skal ha skjøte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av de to eiendommer/festetomter skal i sin helhet tilhøre vedkommende eiendoms eier/vedkommende tomts fester.
- III. Begge boliger må utvendig males med nøyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt. Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller føre opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.
- IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjendt av Husbanken.
- V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.
- VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhørende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parter gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.
- VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter som dobbelthusene ligger på med prioritett foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Steinkjer, den 8 - 6 - 1952

M. Magnusson /s/Asbjørn Bjerkas /s/

Til vitnerlighet :

Eilif C. Simble /s/Arthur Hofstad /s/

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9a.

Tillegg til standardbilag
nr. 9 : Overenskomst om
samvirke vedk. en verti-
kalt delt tomannsbolig.

Tillegg til pkt. II i samvirkeoverenskomsten.

Dog skal det på eiendommene matr. nr. 812 og 813 i Steinkjer Søndre i kjelleren utgraves, innredes og anlegges felles vaskeri/ bryggerhus, rulle og badstue, alt med egen inngang utenfra. Utgiftene til disse rom og anlegg bæres av kontraktspartene i fellesskap etter nøyaktig regnskap. Det avgjøres ved særskilt avtale hvor stor del av utgravningen og støpingen (muringen) av kjelleren som faller på fellesanlegget. Hver skal koste og eie en halvpart av fellesanleggene og ha bruksrett til dem på like linje med den annen og etter en nærmere bestemt plan over hvilke dager og/eller hvor ofte hver skal bruke vaskeriet m.v. og badstuen. Vedlikeholds- og fornyelsesutgiftene bæres med en halvpart på hver, bortsett fra at utgifter på grunn av skade som skyldes en bestemt bruker, bæres av denne, for såvidt skaden ikke har sin hovedsaklige årsak i slitasje. Fyringsutgiftene oppgjøres i henhold til nærmere avtale. Sameiet kan ikke oppløses uten Husbankens samtykke. Hver sameier kan bare selge eller pantsette sin andel av og bruksrett til fellesanleggene sammen med den særskilte eiendom som tilhører ham.

Steinkjer, den 8 - 6 - 1952

M. Magnusson /s/

Asbjørn Bjerkan /s/

Til vitterlighet :

Eilif C. Simble /s/

Arthur Hofstad /s/

Kfr. 12/11/52

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GULDBERGAUNET 8	Beregnet areal	431.9
Etablert dato	04.06.1951	Historisk oppgitt areal	432
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	192/175
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	192/175
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.06.1951			1702-192/31 (-432), 192/175 (432)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101408.44	622627.18	0	Ja	431.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TØNNE FRANK-ANDRE F170782*****	Fester (F) 1/1	GULDBERGAUNET 8 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2530 7729 STEINKJER	

Adresse

Vegadresse: Guldbergaunet 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	208 Guldbergaunet	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185066444		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	185066444	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	30.06.2006

1: Bygning 185066444: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	115
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Guldbergaunet 8	H0101	192/175	115	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25	0	25	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygningsendring 185066444-1: Påbygg, Tatt i bruk 30.06.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	31.03.2006	03.04.2006	
Igangsettingstillatelse	30.04.2006	03.04.2006	
Tatt i bruk	30.06.2006	03.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Guldbergaunet 8	-	192/175	-	-	-	-	-
------------	-----------------	---	---------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	4	0	4	0	0	0



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 08.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	175	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Guldbergaunet 8, 7716 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

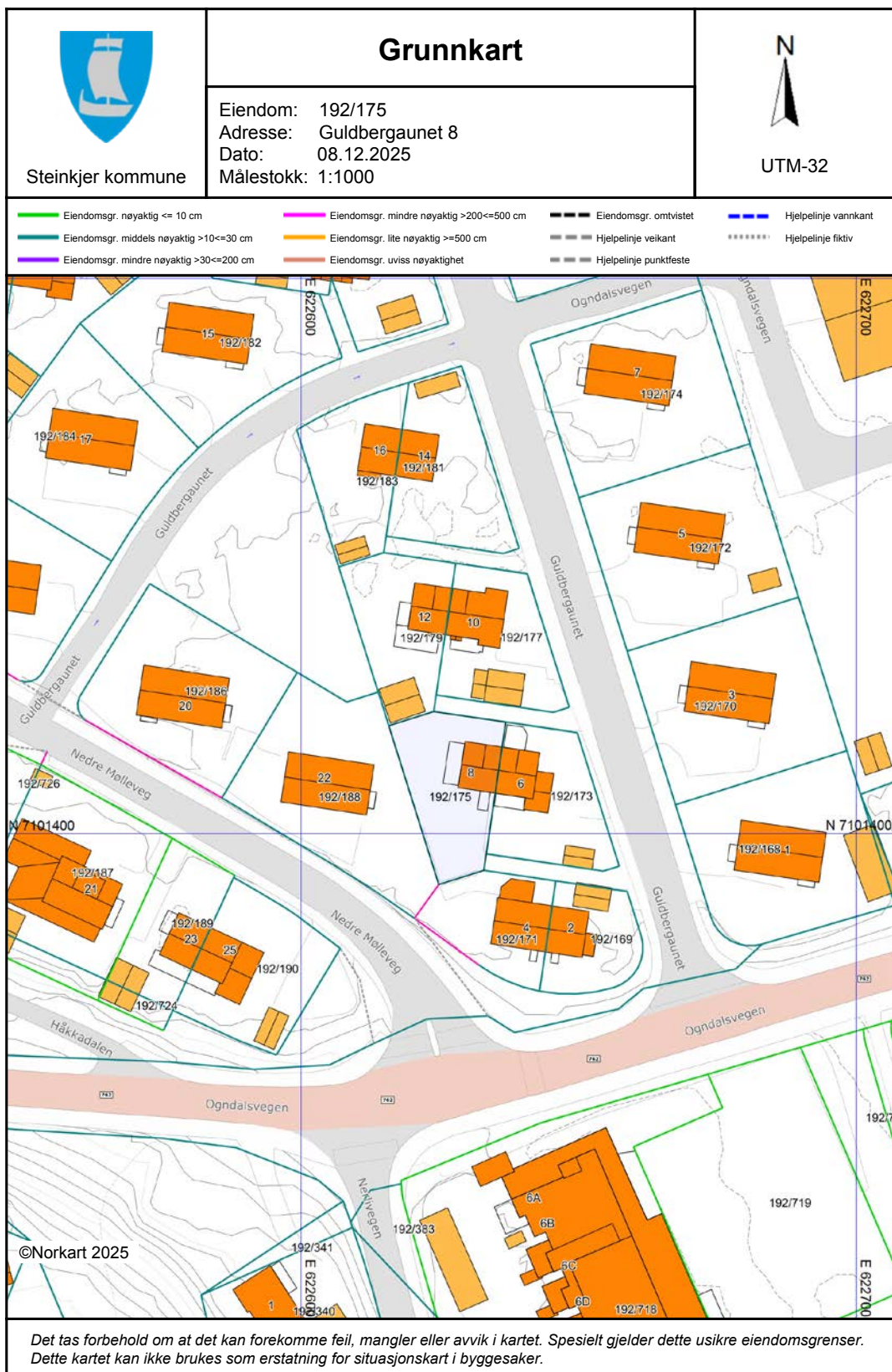
Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	432 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702383	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702383
Navn	Guldbergaunet

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/268/1702383_best.pdf
Delarealer	Delareal 432 m ² Formål Boliger Feltnavn B



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Bolig/forretning
-  Forretning/kontor/tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Guldbergaunet 8
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre