



aktiv.

Furuskogvegen 37, 7713 STEINKJER

**Skjefte - 1/2-part med meget
attraktiv beliggenhet. 3 soverom,
Gode solforhold. Grenser til
Furuskogen**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 100,-
Total ink omk.: Kr 2 656 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 434,-
Selger: Siv Rakel Saur

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 125/128 kvm
Tomtstr.: 315.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 151
Oppdragsnr.: 1708250257

Skjefte - 1/2-part med meget attraktiv beliggenhet. 3 soverom, Gode solforhold.

Meget sentral og attraktiv beliggenhet
Friarealer og turområder i umiddelbar nærhet
Gode solforhold
3 soverom
Lys og trivelig bolig
Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Kommunale avgifter	83
Kommunaltilknytning	84
El-rapport Tensio	85
Feierapport	86
Planopplysninger	88
Bygningsskisser	90
Byggemeld/ferdigattest	98
Tekniskanlegg	101
Planopplysninger	108
Kart	109
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 m² Gang, kjellerstue, vaskekjeller

1. etasje

BRA-i: 49 m² Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken

BRA-e: 3 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Eventuelle avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Arealene på loft regnes ikke som målbare på grunn av lav takhøyde, men rommet er fint egnet til oppbevaring.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det er foretatt ombygging av kjeller, så den fremstår ikke som på tegning. Da kjelleren ikke innfrir kravene til rom for varig opphold så er det sannsynlig at endringene ikke er byggesøkt og godkjent. På opprinnelige tegninger er det tegnet en bod vegg i vegg med stuen. Det er pr i dag åpnet opp mellom stue og bod, noe det er forevist tegninger på. Inngangspartiet er også utvidet og går nå jevnt med yttervegg av tidligere bod (nå stue) og tilbygd bod. Det er ikke sett tegninger av dette. Det anbefales derfor om mulig å kontrollere om nevnte endringer er byggesøkt og godkjent.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

315.6 m²

Tomtebeskrivelse

Det er opparbeidet et flatt området på tomten som boligen står på. Tomten forøvrig er skrånende. Tomten er opparbeidet med plen.

Grunneier/bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: 1434

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper: 2027

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

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

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

Årlig festeavgift

Kr 1 434

Regulering av festeavgift

KPI

Beliggenhet

Furuskogvegen 37 ligger i det attraktive nabolaget Skjefte/Furuskogen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og studenter. Boligen er plassert ca. 1 km fra Steinkjer sentrum, noe som gir enkel tilgang til byens fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som passerer i nærheten. Ogndalsvegen, med linjene 640, 723, 732 og 733, ligger kun 7 minutters gange unna, mens Steinkjer stasjon, som betjenes av linjene F7 og R70, er 11 minutter unna.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Steinkjer skole for 1-7 klasse, som ligger 0.9 km unna, og Steinkjer ungdomsskole for 8-10 klasse, 1.1 km unna. Steinkjer Montessoriskole ligger 3 km unna og tilbyr undervisning fra 1-10 klasse.

Nabolaget har også gode servicemuligheter med dagligvarebutikker som Rema 1000 Guldbergaunet, kun 7 minutters gange unna, og Spar Sentrum Steinkjer, 10 minutter unna. For de som trenger apotek, er Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer tilgjengelig på 9 minutter.

For de som er glad i sport og friluftsliv, er Guldbergaunet stadion kun 1 minutt gange unna, og det er flere treningssentre i nærheten, inkludert 3T-Steinkjer og Care Treningssenter Steinkjer.

Nabolaget er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghetsscore på 85/100, og det er kjent for sitt gode naboskap og vennskap. Det er også lite støynivå, med en vurdering på 87/100, og det er nærhet til skog og mark, noe som gir gode turmuligheter.

Adkomst

Akomst direkte fra Furuskogvegen, det vil bli skiltet til boligen ved visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig fra 1949. Grunn og fundamenter er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått. Tilbygget står på pillarer, og det er lavt mellom terreng og tilbygg, noe som hindrer kontroll av pillarer/murstriper og stubbeloft/bjelkelagets underside. Bygningen har betonggrunnmur. Innvendig er grunnmuren innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men mindre riss i puss er påvist på grunnmurens utside. Dreneringen er fra 1949, og det er ikke registrert grunnmursplast på grunnmuren. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning som fasade/kledning. Noe utskifting er foretatt etter byggeår, men tidspunkt er ukjent, og store deler av kledningen er gammel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, og taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke er reist stige eller etablert godkjent takstige. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall, som i stor grad er skiftet etter byggeår, men

tidspunkt er ukjent. Takrenner ned mot hagen er fra byggeår. Etasjeskillere er trebjelkelag, og kjellergulv er støpt. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har varierende alder, med unntak av vindu på loft som er skiftet etter byggeår. Enkelte vinduer mangler datostempling, men vinduer fra 1986 er registrert, og en byggesak fra 1973 vedrørende vindusbytter indikerer at noen vinduer kan være fra det året. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre, og dørene er av varierende alder. Det er etablert en markterrasse mot hagen, samt en terrasse i impregnert trevirke. En takterrasse er etablert over tilbygg, som opplyses å ikke være i bruk og fremstår som et tak, men vurderes som takterrasse på grunn av adkomst via terrassedør. Det er etablert en trapp i strekkmetall, og flere trapper i treverk, alle av varierende alder.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det registreres råteskader i le-vegg/rekkverk. Terrassebordene er meget slitte. Det registreres mindre skjevheter.

- Utvendig - Takterrasse

Avvik: Membran/tettesjikt har nådd en høy alder, og risikoen for avvik/skader øker i tiden som kommer.

- Utvendig - Terrasse ved inngangsparti

Avvik: Det registreres mindre skjevheter.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Den ene trappen har råteskader. Flere trapper mangler rekkverk.

- Innvendig - Kjellertrapp

Avvik: Trappen er bare ca 60 cm bred.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrengfall faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er stedvis terrengfall inn mot grunnmur.

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det registreres rust/lakkavskalling på beslag. Vann fra nedløp på tilbygget ledes ikke ned i grunnen. Det registreres en nedbøyning midt på takrenner fra byggeår.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen. Det registreres noe råteskadet treverk. Det er ukjent om det er skader i konstruksjonen bak kledningen. Kledningen er værslitt.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Det er registrert at det er begrenset ventilering av konstruksjonen. Beste mulighet for lufting er et vindu som kan åpnes. Det er ukjent om det er etablert dampsperre mellom kaldloft og 2. etasje. Det er registrert mindre fuktskjolder i konstruksjonen, men ved piggmåling måles tørt trevirke. Det er ved pipe registrert en mindre forekomst av organisk vekst av ukjent type.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist skader på overflater. Det registreres stedvis mindre skader og noe slitasje. Panelbord er stedvis ikke satt helt sammen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det registreres stedvis mindre skjevheter. Dette anses som normalt for boliger av sådan alder. Kjellergulv er ikke kontrollert forvretningsavvik da de kun er grovavrettede under laminatgulvet, og skjevheter vil derfor forekomme.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side i kjeller og 1 side i klesskap 2.etg. Eier har etter befaringen etablert inspeksjonluker på de veggene, og har opplyst om at brannvesenet sier det er tilstrekkelig. Se rapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 23/9-2025 for detaljer.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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 gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater Gulv

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

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader. Sluk er under badekar, og en god inspeksjon var ikke mulig å utføre.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er borret noen små hull i nedre del av døren for tilluft, men dette anses ikke som tilstrekkelig.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer. Det er registrert sen avrenning fra servant på badet.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder mangler fast tilkobling til strøm.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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 er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er ikke registrert grunnmursplast på grunnmuren. Ved piggmåling ved hulltaking i utforet trevegg ble det målt en vektprosent fukt på 29. Dette tilsvarer fibermettet trevirke (vått).

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Flere betongsteiner er ødelagte.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det registreres en del vinduer med til dels stor værslitasje. Det registreres enkelte vinduer med råteskader.

- Utvendig - Dører

Avvik: Balkongdøren er trege å åpne/lukke, og begge har løse vridere. Begge balkongdørene er meget slitte og har råteskader. Balkongdør i 2. etasje har punktert glass. Ytterdøren har fuktskader i nedre del.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det registreres råteskader i le-vegg/rekkverk. Terrassebordene er meget slitte. Det registreres mindre skjevheter.

- Utvendig - Takterrasse

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Membran/tettesjikt har nådd en høy alder, og risikoen for avvik/skader øker i tiden som kommer.

- Utvendig - Terrasse ved inngangsparti

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det registreres mindre skjevheter.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Den ene trappen har råteskader. Flere trapper mangler rekkverk.

- Innvendig - Kjellertrapp

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er bare ca 60 cm bred.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Flere betongsteiner er ødelagte.

- Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er stedvis terrengfall inn mot grunnmur.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 41 kvm: Gang, bad, kott og 3 soverom

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Vindfang, trapperom, gang, stue og kjøkken

BRA-e 3 kvm: Bod

TBA 35 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 35 kvm: Gang, kjellerstue og vaskekjeller

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat og stål. Det er ingen integrerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i

salgsoppgaven. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og himlingsplater i tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med dusj. Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, furu og betong.

Vegger: Trepanel, malte plater og strie.

Himling: Himlingsplater og mdf panel.

Det registreres stedvis mindre skader og noe slitasje. Panelbord er stedvis ikke satt helt sammen.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert bak bereder i vaskekjeller.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Andre VVS-installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2010.

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

2018:

- La laminatgulv på stue og kjøkken i 1. etasje.

2017:

- Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2017.

2010:

- Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

1986:

- det er registrert vinduer fra 1986

1973:

- forevist en byggesak vedrørende vindusbytter i 1973 så noen vinduer kan være fra det året.

Parkering

Det følger ikke parkeringsplass på egen grunn

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

95108910

Radonmåling

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

Diverse

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)

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe, ved.

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

Siste feiing: 26.05.20 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Eier har ikke tilrettelagt for feiing 11.06.24. Siste tilsyn: 05.11.24 Neste tilsyn: 2029

Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn i forbindelse med salg. Ildsted som er registrert på

skorsteinen: innsatspeis på stua. Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 19 978

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann, avløp og septiktømming: kr 14162,83

Renovasjonsavgift: kr 4381,25

Eiendomsskatt: kr 5789,00

Festeavgift: kr 1434,00

Totalt: kr 25767,08

Eiendomsskatt

Kr 5 789

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 656 706

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 626 825

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og feieavgift, 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 151 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 26.05.20 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Eier har ikke tilrettelagt for feiing 11.06.24. Siste tilsyn: 05.11.24 Neste tilsyn: 2029

Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn i forbindelse med salg. Ildsted som er registrert på skorsteinen: innsatspeis på stua. Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

VEDTAK OM PÅLEGG:

Vi viser til tilsynsrapport datert 07.11.2024, hvor vi varslet om at vi kunne pålegge deg å rette feil. Vi kan ikke se å ha mottatt tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen 09.01.2025. Vi pålegger deg derfor å sørge for at fyringsanlegget er i forskriftsmessig stand innen 13.12.2025. Har du ikke kompetanse til å gjennomføre tiltakene selv, må du kontakte en kompetent håndverker.

Disse avvikene ble avdekket:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.
2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om

brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side i kjeller og 1 side i klesskap 2.etg, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Begrunnelse for vedtaket:

Vi har ikke mottatt tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen og fatter derfor vedtak om pålegg. Hva skjer om du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet? Vi kan helt eller delvis forby bruken av fyringsanlegget dersom pålegg ikke oppfylles innen fristen. Vi forhåndsvarsler derfor om forbud av bruk av fyringsanlegget. Dersom du ikke sender oss tilbakemelding om at pålegget er gjennomført i sin helhet innen 13.12.2025, vil vi vurdere å fatte vedtak om forbud mot bruk. Forhåndsvarslet gjelder hele fyringsanlegget.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/151:

08.03.1949 - Dokumentnr: 646 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 55

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

26.09.2025 - Dokumentnr: 1147494 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

08.03.1949 - Dokumentnr: 646 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 55

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

08.03.1949 - Dokumentnr: 688 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1950 - Dokumentnr: 2114 - Erklæring/avtale

Best. om felles vann- og kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1948 - Dokumentnr: 949 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN LIGGER PÅ GAMMEL BYGRUNN

01.01.2018 - Dokumentnr: 187092 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:151

01.01.2020 - Dokumentnr: 334965 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:151

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for "utskifting av vinduer" på Furuskogvegen nr. 37, datert 13.03.1973.

Det foreligger ferdigattest for "vindusutskifting" på Furuskogvegen nr. 37, datert 28.11.1974.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "tilbygg for bod på 4,5 m²" på Furuskogvegen 37, datert 27.06.1980.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Ikke oppgitt

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum (plan-ID 50042018002), med ikrafttredelse 25.10.2018. Et delareal på 316 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (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))

66 100 (Omkostninger totalt)

82 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 656 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 672 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 674 800 (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 66 100

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum 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
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 3 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 225

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

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

19.11.2025



















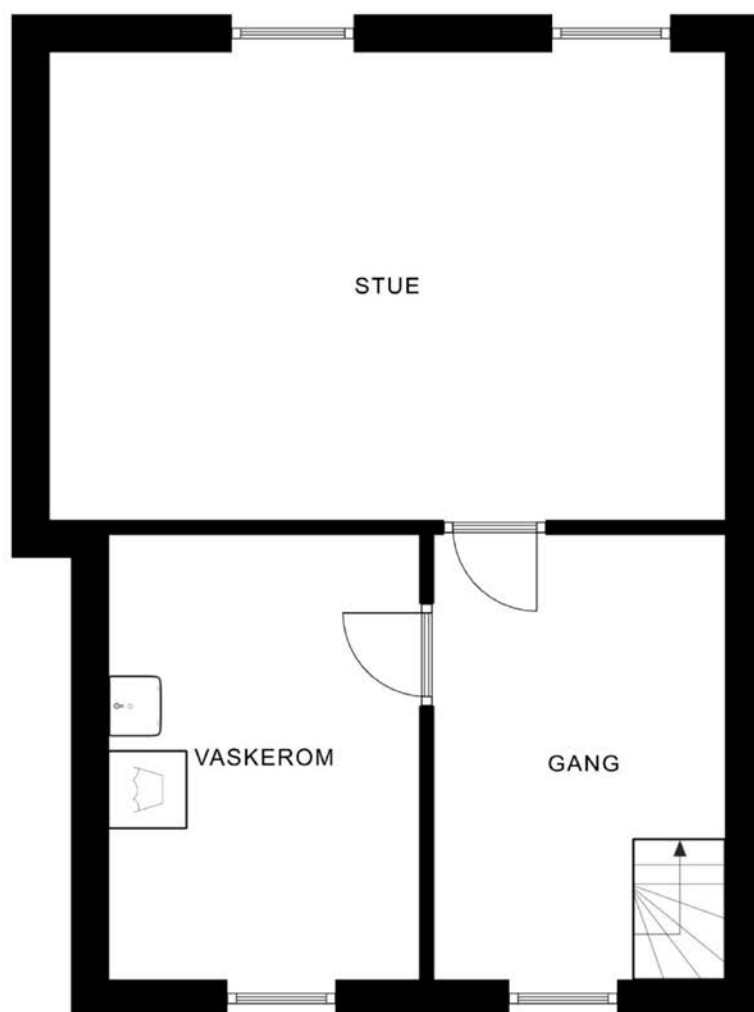


Plantegning



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

Plantegning

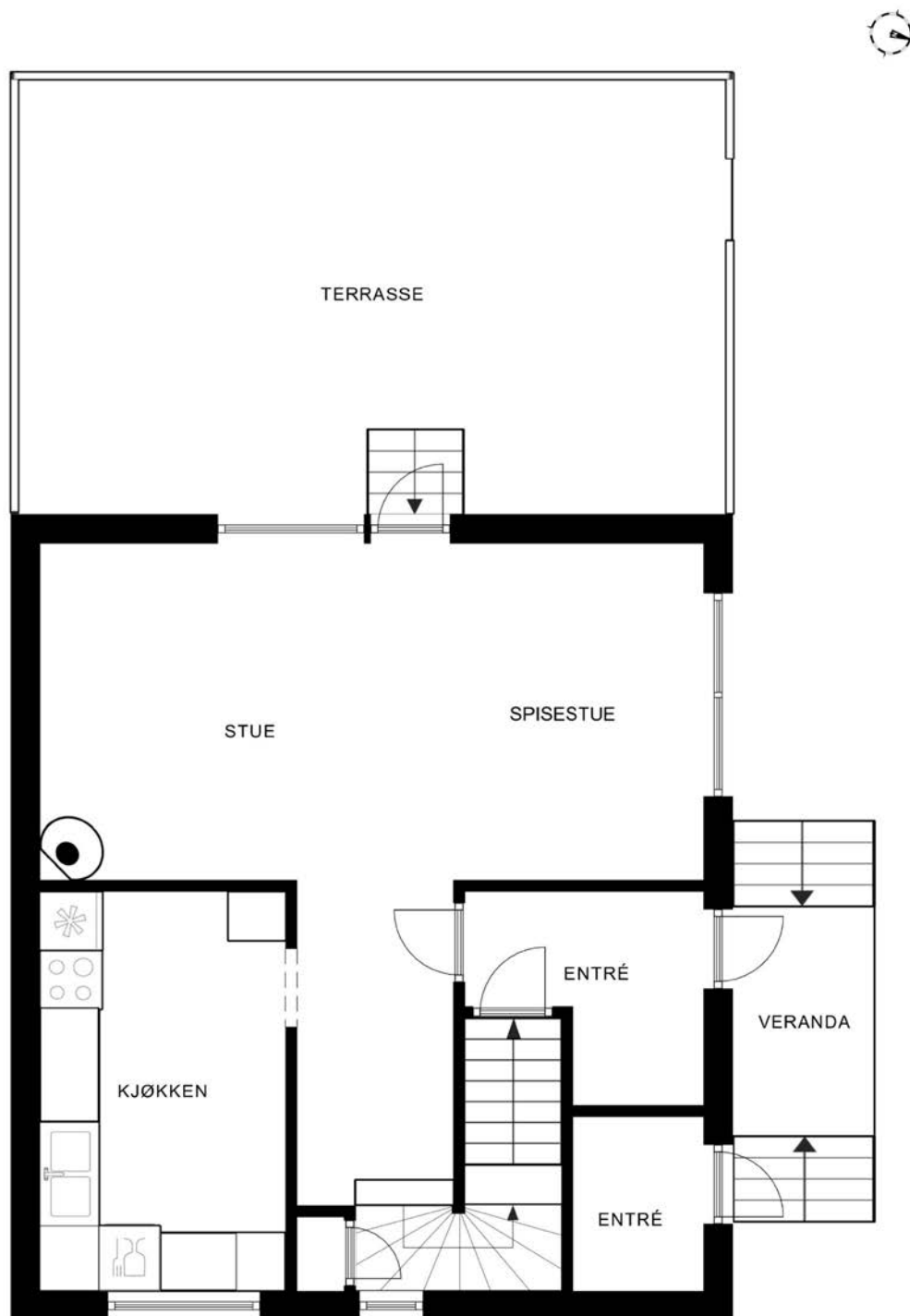


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

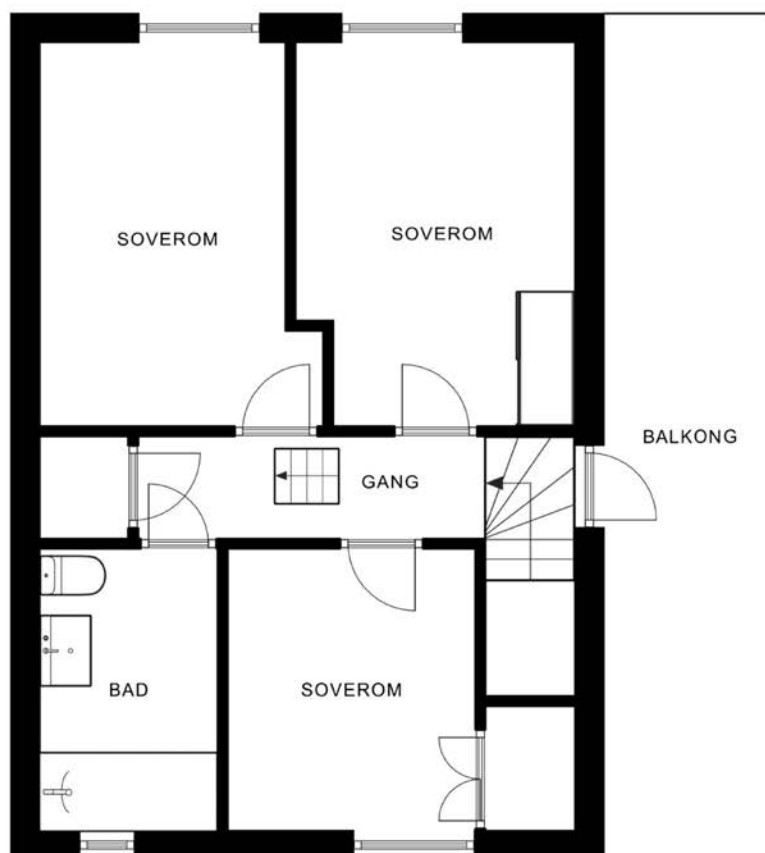


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Furuskogvegen 37, 7713 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 192, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 21983-1131

Referansenummer: HW1434

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

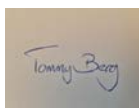
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av to-mannsbolig fra 1949.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Tomannsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det er ikke reist noen stige, og det er heller ikke etablert godkjent takstige.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner, nedløp og beslag er i stor grad skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Takrenner ned mot hagen er fra byggeår.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er foretatt noe utskiftinger etter byggeår, men det er ukjent når.

Store deler av kledningen er gammel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har varierende alder, men alle utenom vindu på loft er skitet etter byggeår.

En del vinduer mangler datostempling, men det er registrert vinduer fra 1986, og det er forevist en byggesak vedrørende vindusbytter i 1973 så noen vinduer kan være fra det året.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Dørene er av varierende alder.

Det er etablert en markterrasse mot hagen.

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

Det er etablert en takterrasse over tilbygg. Det opplyses om at den ikke er i bruk, og fremstår som et tak og ikke en terrasse, men da det er etablert adkomst via terrassedør vurderes den som en takterrasse.

Det er etablert en trapp i strekkmetall, og flere trapper i treverk.

Trappen er av varierende alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og betong. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har himlingsplater og mdf panel.

Overflatene har varierende alder.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Kjellerulv er støpt.

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

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29. Boligen har malt tretrapp.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, heltre furu fyllingsdører

Dørene er av varierende alder, men flere er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Det opplyses om at fall er målt fra dør til kant på badekar da sluk er plassert under badekaret.

Sluk av ukjent type og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar med dusj.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Dette er tatt mot enden av badekaret uten dusj, da enden med dusj grenser mot annen boenhet.

Det er i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på badet uten at avvik ble registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Ingen integrerte hvitevarer.

Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende slitasje.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er plassert bak bereder i vaskekjeller.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Bereider er av nyere type, men produksjonsår er ikke opplyst på produktet.

Det er på boligen foretatt 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 med automatsikringer plassert på gang.

Skjult/Åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1949.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.

Tilbygget står på pillarer.

Det opplyses om at det er så lavt mellom terreng og tilbygg at det ikke er mulig å kontrollere pillarer/murstriper, og heller ikke stubbeløftet/bjelkelagets underside.

Innvendig er grunnmuren innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, så kontrollen er kun foretatt på synlige deler av grunnmurens utside.

Det er påvist mindre riss i puss på grunnmurens utside, men ikke noe av konstruksjonsmessig betydning. Det oppfordres likevel til å gjennomføre en bedre kontroll av grunnmuren når det er mulig, f.eks ved en eventuell renovering av kjeller der grunnmurens

Beskrivelse av eiendommen

overflater avdekkes. Uoppdagede avvik kan ikke utelukkes.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent, men undertegnede har ikke motatt informasjon om at disse er skiftet i nyere tid. Alderen anses derfor for å være høy.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt ombygging av kjeller, så den fremstår ikke som på tegning. Da kjelleren ikke innfrir kravene til rom for varig opphold så er det sannsynlig at endringene ikke er byggesøkt og godkjent.

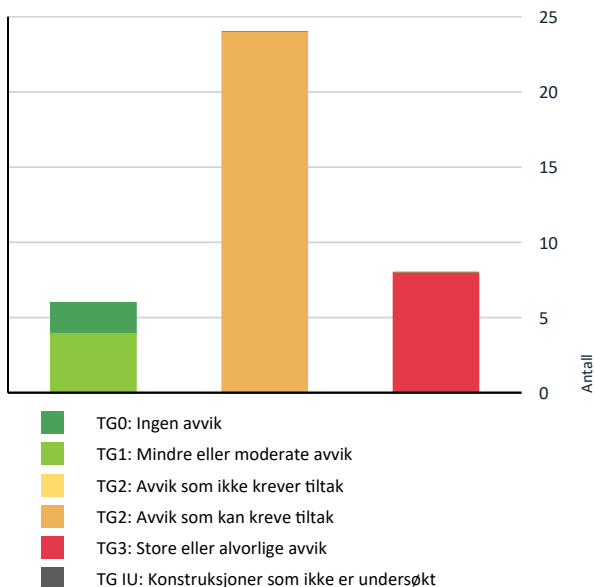
På opprinnelige tegninger er det tegnet en bod vegg i vegg med stuen. Det er pr i dag åpnet opp mellom stue og bod, noe det er forevist tegninger på.

Inngangspartiet er også utvidet og går nå jevnt med yttervegg av tidligere bod (nå stue) og tilbygd bod. Det er ikke sett tegninger av dette.

Det anbefales derfor om mulig å kontrollere om nevnte endringer er byggesøkt og godkjent.

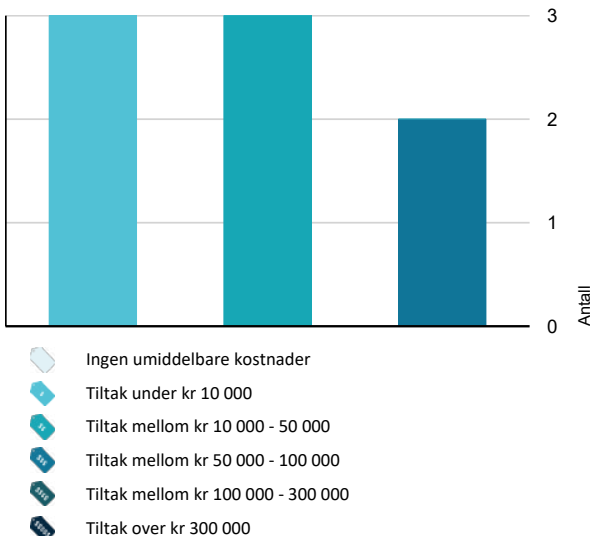
Sammendrag av boligens tilstand

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 befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres en del vinduer med til dels stor værslitasje.

Det registreres enkelte vinduer med råteskader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

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

Det er avvik:

Balkongdøren er trege å åpne/lukke, og begge har løse vridere.

Begge balkongdørene er meget slitte og har råteskader.

Balkongdør i 2. etasje har punktert glass.

Ytterdøren har fuktskader i nedre del.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres råteskader i le-vegg/rekkverk. Terrassebordene er meget slitte. Det registreres mindre skjevheter.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Takterrasse

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er avvik:

Membran/tettesjikt har nådd en høy alder, og risikoen for avvik/skader øker i tiden som kommer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Terrasse ved inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres mindre skjevheter.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Den ene trappen har råteskader. Flere trapper mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Kjellertrapp

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er avvik:

Trappen er bare ca 60 cm bred.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er stedvis terrengfall inn mot grunnmur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)



Utvendig > Takteking

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 > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er avvik:

Det registreres rust/lakkavskalling på beslag. Vann fra nedløp på tilbygget ledes ikke ned i grunnen. Det registreres en nedbøyning midt på takrenner fra byggeår.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Det registreres noe råteskadet treverk. Det er ukjent om det er skader i konstruksjonen bak kledningen. Kledningen er værslitt.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert at det er begrenset ventilering av konstruksjonen. Beste mulighet for lufting er et vindu som kan åpnes.

Det er ukjent om det er etablert dampspærre mellom kaldloft og 2. etasje.

Det er registrert mindre fuktskjolder i konstruksjonen, men ved piggmåling måles tørt trevirke.

Det er ved pipe registrert en mindre forekomst av organisk vekst av ukjent type.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det registreres stedvis mindre skader og noe slitasje. Panelbord er stedvis ikke satt helt sammen.

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 registreres stedvis mindre skjevheter. Dette anses som normalt for boliger av sådan alder. Kjellergulv er ikke kontrollert forvretningsavvik da de kun er grovavrettede under laminatgulvet, og skjevheter vil derfor forekomme.

! 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](#)

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

Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side i kjeller og 1 side i klesskap 2. etg. Eier har etter befaringen etablert inspeksjonluker på de veggene, og har opplyst om at brannvesenet sier det er tilstrekkelig. Se rapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 23/9-2025 for detaljer.

! 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 gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

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

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

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.
Det er registrert sen avrenning fra servant på badet.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Bereder mangler fast tilkobling til strøm.

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

Det er på boligen foretatt 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang. Skjult/Åpen installasjon.

! 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 er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ikke registrert grunnmursplast på grunnmuren. Ved piggmåling ved hulltaking i utforet trevegg ble det målt en vektprosent fukt på 29. Dette tilsvarer fibermettet trevirke (vått).

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere betongsteiner er ødelagte.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.



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.



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

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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



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 våtzone.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik:

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Sluk er under badekar, og en god inspeksjon var ikke mulig å utføre.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er borret noen små hull i nedre del av døren for tilluft, men dette anses ikke som tilstrekkelig.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar

Byggeår er anse som ca. Basert på at tomten ble etablert i 1948.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt behov for noe vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Den utvendige boden ble tilbygd - basert på godkjenning av byggemelding datert 27/6-1980.
2018	Modernisering	La laminatgulv på stue og kjøkken i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det er ikke reist noen stige, og det er heller ikke etablert godkjent takstige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - 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.
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose bør fjernes fra taket som et vedlikeholdstiltak.

Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.
Takrenner, nedløp og beslag er i stor grad skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.
Takrenner ned mot hagen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.

Vann fra nedløp på tilbygget ledes ikke ned i grunnen.

Det registreres en nedbøyning midt på takrenner fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Noe vedlikehold/utskiftinger av beslag med rust/lakkavskallinger må påregnes i nær fremtid.

Nedbøyning på takrenne må utbedres.

Taknedløp på tilbygget bør kobles på systemet for bortledning av vann, selv om det ikke er tett på grunnmuren.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er foretatt noe utskiftinger etter byggeår, men det er ukjent når.

Store deler av kledningen er gammel.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Det registreres noe råteskadet treverk. Det er ukjent om det er skader i konstruksjonen bak kledningen.

Kledningen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Bakenforliggende konstruksjon bør kontrolleres for å utelukke avvik.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert at det er begrenset ventilering av konstruksjonen. Beste mulighet for lufting er et vindu som kan åpnes.

Det er ukjent om det er etablert dampspærre mellom kaldloft og 2. etasje.

Det er registrert mindre fuktskjolder i konstruksjonen, men ved piggmåling måles tørt trevirke.

Det er ved pipe registrert en mindre forekomst av organisk vekst av ukjent type.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Andre tiltak:

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktmerker og organisk vekst av ukjent type bør jevnlig kontrolleres for å se om det er under utvikling, eller om det er stabilt. Behov for videre tiltak kan ikke utelukkes.

Mindre skjevheter i takkonstruksjonen er ikke unormalt på boliger av sådan alder, men forholdet bør likevel overvåkes over tid for å se om det er stabilt.

Det bør om mulig kontrolleres om det er etablert dampspærre mellom kaldloft og 2. etasje.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har varierende alder, men alle utenom vindu på loft er skitet etter byggeår.

En del vinduer mangler datostempling, men det er registrert vinduer fra 1986, og det er forevist en byggesak vedrørende vindusbytter i 1973 så noen vinduer kan være fra det året.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres en del vinduer med til dels stor værslitasje.

Det registreres enkelte vinduer med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsoverslag knyttes til skifte av vinduer med råteskader, og ikke til andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Balkongdøren er trege å åpne/lukke, og begge har løse vridere.

Begge balkongdørene er meget slitte og har råteskader.

Balkongdør i 2. etasje har punktert glass.

Ytterdøren har fuktskader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dørene må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterrasse mot hagen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres råteskader i le-vegg/rekkverk.

Terrassebordene er meget slitte.

Det registreres mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Råteskadet treverk må skiftes ut.

Store deler av terrassebordene må påregnes skiftet. Underliggende konstruksjon er ikke kontrollert, og avvik kan forekomme.

Skjevheter bør rettes opp.

Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av råteskadet treverk i le-vegg/rekkverk, og ikke til andre utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Takterrasse

Det er etablert en takterrasse over tilbygg. Det opplyses om at den ikke er i bruk, og fremstår som et tak og ikke en terrasse, men da det er etablert adkomst via terrassedør vurderes den som en takterrasse.

Vurdering av avvik:

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

Membran/tettesjikt har nådd en høy alder, og risikoen for avvik/skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Det nærmer seg tiden for å bytte ut membran/tettesjikt, men når det blir nødvendig er det vanskelig å si noe om. Forholdet anbefales derfor jevnlig kontrollert om det ikke skiftes ut så eventuelle avvik oppdages så tidlig som mulig.

Rekkverk må monteres om dette skal brukes som terrasse, om ikke bør terrassedør kles igjen for å hindre adkomst til usikret område.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av rekkverk, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse ved inngangsparti

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Noe vedlikehold og utskiftinger må påregnes i tillegg til etablering av rekkverk.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av rekkverk, og ikke til utbedring av andre avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i strekkmetall, og flere trapper i treverk.
Trappen er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Den ene trappen har råteskader.
Flere trapper mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det må etableres rekkverk på de trappene som mangler det.
Trapp med råteskader (lang trapp i hagen) bør rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk.



Trapp med råteskader.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og betong. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har himlingsplater og mdf panel. Overflatene har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres stedvis mindre skader og noe slitasje. Panelbord er stedvis ikke satt helt sammen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Kjellergulv er støpt.

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 registreres stedvis mindre skjevheter. Dette anses som normalt for boliger av sådan alder.

Kjellergulv er ikke kontrollert forvrenningsavvik da de kun er grovavrettede under laminatgulvet, og skjevheter vil derfor forekomme.

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.

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 og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side i kjeller og 1 side i klesskap 2.etg. Eier har etter befaringen etablert inspeksjonluker på de veggene, og har opplyst om at brannvesenet sier det er tilstrekkelig.

Se rapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 23/9-2025 for detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

For mere informasjon bør brann/feiervesen kontaktes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

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.

Tilstandsrapport

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

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.
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å få kontrollert om det er andre avvik knyttet til fukt i konstruksjonen.



Høy fuktighet ved piggmåling. Trevirke er fibermettet ved 27 vektprosent fukt. Det måles 29 vektprosent fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 3 Kjellertrapp

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen er bare ca 60 cm bred.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Montering av rekkverk og håndløper vil vanskeliggjøre å transportere større ting opp/ned til/fra kjelleren, så dette er noe det gjøres oppmerksom på. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av en enkel spilevegg i lekter som rekkverk, og ikke til eventuelt andre utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, heltre furu fyllingsdører
Dørene er av varierende alder, men flere er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold og justeringer må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Det opplyses om at fall er målt fra dør til kant på badekar da sluk er plassert under badekaret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av ukjent type og ukjent tettesjikt/membran.

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).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Sluk er under badekar, og en god inspeksjon var ikke mulig å utføre.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sluk bør kontrolleres når det er mulig. Avvik kan ikke utelukkes.

Rørgjennomføringer undervservant bør tettes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar med dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er borret noen små hull i nedre del av døren for tilluft, men dette anses ikke som tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Bedre tilluft ved dør bør etableres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Dette er tatt mot enden av badekaret uten dusj, da enden med dusj grenser mot annen boenhet. Det er i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på badet uten at avvik ble registrert.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Ingen integrerte hvitevarer. Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende slitasje.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert bak bereder i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Det er registrert sen avrenning fra servant på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

Sen avrenning fra servant på badet bør utbedres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Bereder er av nyere type, men produksjonsår er ikke opplyst på produktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder mangler fast tilkobling til strøm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fast tilkobling til strøm bør etableres.

TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang.

Skjult/Åpen installasjon.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1949

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2017. Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Det er skiftet til automatsikringer, det er ukjent når, og samsvarserklæring er ikke forevist.

Det er gjort mere arbeid på anlegget, men det finnes ingen oversikt over hva som er utført og når det er utført.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Da det er manglende dokumentasjon på anlegget, og med tanke på anleggets alder, anbefales det gjennomført en elkontroll.

Generell kommentar

Åpent elanlegg. Det er utført en god del arbeid på anlegget etter byggeår.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1949.

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 er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ikke registrert grunnmursplast på grunnmuren.

Ved piggmåling ved hulltaking i utforet trevegg ble det målt en vektprosent fukt på 29. Dette tilsvarer fibermettet trevirke (vått).

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.

Tilbygget står på pillarer.

Det opplyses om at det er så lavt mellom terreng og tilbygg at det ikke er mulig å kontrollere pillarer/murstriper, og heller ikke stubbeloftet/bjelkelagets underside.

Innvendig er grunnmuren innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, så kontrollen er kun foretatt på synlige deler av grunnmurens utside.

Det er påvist mindre riss i puss på grunnmurens utside, men ikke noe av konstruksjonsmessig betydning. Det oppfordres likevel til å gjennomføre en bedre kontroll av grunnmuren når det er mulig, f.eks ved en eventuell renovering av kjeller der grunnmurens overflater avdekkes. Uoppdagede avvik kan ikke

Tilstandsrapport

utelukkes.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere betongsteiner er ødelagte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ødelagte betongsteiner bør skiftes ut



TG 3 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er stedvis terrengfall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Dette bør etableres.

Kostnadsoverslaget knyttes kun til etablering av godkjent terrengfall på siden av boligen som er opp mot Furuskogvegen, og ikke til eventuelle andre tiltak som kan måtte gjøres på grunn av dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent, men undertegnede har ikke motatt informasjon om at disse er skiftet i nyere tid. Alderen anses derfor for å være høy.

Tilstandsrapport

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.

Alder på anlegget bør om mulig dokumenteres.

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

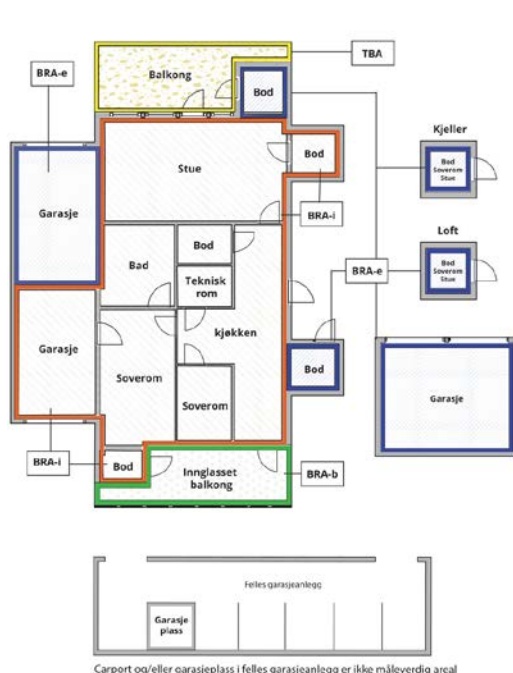
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
2. etasje	41			41	13
1. etasje	49	3		52	35
Kjeller	35			35	
SUM	125	3			48
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kott		
1. etasje	Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken	Bod	
Kjeller	Gang, kjellerstue, vaskekjeller		

Kommentar

Eventuelle avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Arealene på loft regnes ikke som målbare på grunn av lav takhøyde, men rommet er fint egnet til oppbevaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt ombygging av kjeller, så den fremstår ikke som på tegning. Da kjelleren ikke innfrir kravene til rom for varig opphold så er det sannsynlig at endringene ikke er byggesøkt og godkjent. På opprinnelige tegninger er det tegnet en bod vegg i vegg med stuen. Det er pr i dag åpnet opp mellom stue og bod, noe det er forevist tegninger på. Inngangspartiet er også utvidet og går nå jevnt med yttervegg av tidligere bod (nå stue) og tilbygd bod. Det er ikke sett tegninger av dette. Det anbefales derfor om mulig å kontrollere om nevnte endringer er byggesøkt og godkjent.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert brannskille mellom boenheter på loftet.

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: Kjellerstue har for lite dagslysflate, og vinduene på rommet er både for små og for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsvinduer.

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	113	16

Kommentar

Tomannsbolig

Eventuelle avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.
Arealene på loft regnes ikke som målbare på grunn av lav takhøyde, men rommet er fint egnet til oppbevaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Siv Rakel Saur	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	151		0	315.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Furuskogvegen 37

Hjemmelshaver

Saur Siv Rakel, Steinkjer Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Skjefte, ca 1 km fra Steinkjer sentrum med bil. Det er gangavstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er opparbeidet et flatt området på tomten som boligen står på. Tomten forøvrig er skrånende. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.1947	Tegninger fra 1947 og fra 1980 er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW1434>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250257	
Selger 1 navn	
Siv Rakel Saur	
Gateadresse	
Furuskogvegen 37	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	95108910

Document reference: 1708250257

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SRS

1

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

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

Document reference: 1708250257

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250257

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Saur	b8d42282467ab845c5d3 8550b761d14fc89cdfff	26.09.2025 06:38:11 UTC	Signer authenticated by One time code

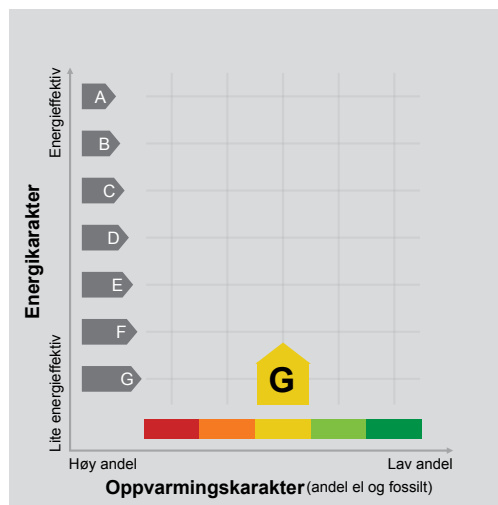
Document reference: 1708250257

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

ENERGIATTEST



Adresse	Furuskogvegen 37
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184976315
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174180
Dato	29.09.2025



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

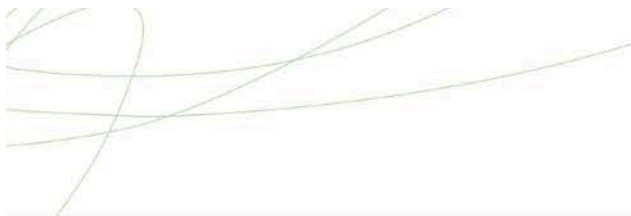
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser 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 elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå el.apparater helt av

Tiltak utendørs

- Luft kort og effektivt

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 1949
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 128
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
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 tittelen 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 elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 151

Adresse: Furuskogvegen 37

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.	5 789,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	1 434,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år Kr.		25 767,08		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:			0 m3	



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 192/151/0/0

Adresse: Furuskogvegen 37

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	151	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Furuskogvegen 37, 7713 STEINKJER						
Dato:	19.09.2025	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:	02.04.2007	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 23.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8764370
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 192
Bruksnr: 151
Adresse: Furuskogvegen 37, 7713 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 26.05.20 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Eier har ikke tilrettelagt for feiing 11.06.24
Siste tilsyn: 05.11.24 Neste tilsyn: 2029
Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn i forbindelse med salg

Ildsted som er registrert på skorsteinen: innsatspeis på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

VEDTAK OM PÅLEGG

Vi viser til tilsynsrapport datert 07.11.2024, hvor vi varslet om at vi kunne pålegge deg å rette feil. Vi kan ikke se å ha mottatt tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen 09.01.2025.

Vi pålegger deg derfor å sørge for at fyringsanlegget er i forskriftsmessig stand innen 13.12.2025. Har du ikke kompetanse til å gjennomføre tiltakene selv, må du kontakte en kompetent håndverker.

Disse avvikene ble avdekket:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.
2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side i kjeller og 1 side i klesskap 2.etg, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Begrunnelse for vedtaket:

Vi har ikke mottatt tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen og fatter derfor vedtak om pålegg. Hva skjer om du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet? Vi kan helt eller delvis forby bruken av fyringsanlegget dersom pålegg ikke oppfylles innen fristen. Vi forhåndsvarsler derfor om forbud av bruk av fyringsanlegget.

Dersom du ikke sender oss tilbakemelding om at pålegget er gjennomført i sin helhet innen 13.12.2025, vil vi vurdere å fatte vedtak om forbud mot bruk.

Forhåndsvarslet gjelder hele fyringsanlegget.

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

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	FURUSKOGVEGEN 37	Beregnet areal	315.6
Etablert dato	29.04.1948	Historisk oppgitt areal	313
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	192/151
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	192/151
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.04.1948			1702-192/32 (-313), 192/151 (313)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7100863.62	622477.58	0	Ja	315.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SAUR SIV RAKEL F300569*****	Fester (F) 1/1	FURUSKOGVEGEN 37 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2530 7729 7729 STEINKJER	

Adresse

Vegadresse: Furuskogvegen 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7713 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	203 Furuskogen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184976315		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184976315: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	125
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	125
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
Tatt i bruk		03.10.2006

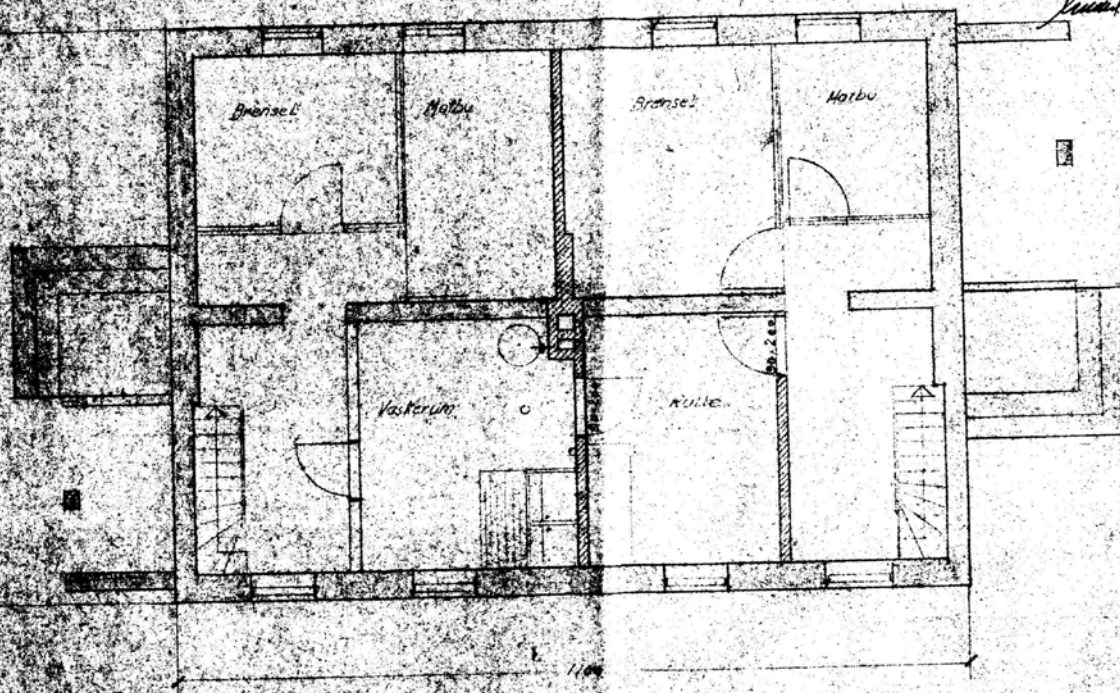
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furuskogvegen 37	H0101	192/151	125	0	0	0	

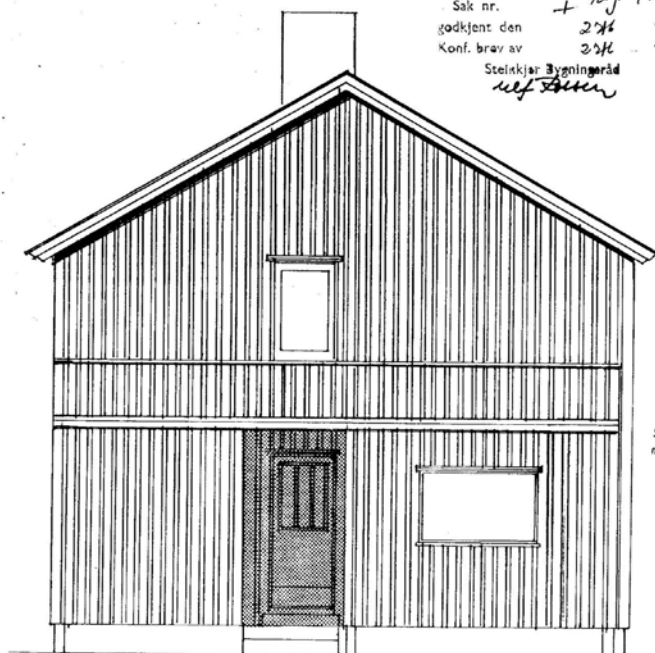
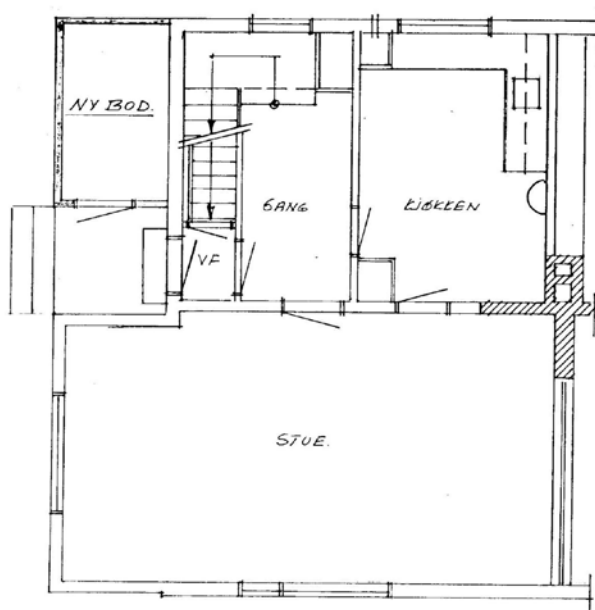
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

Sak nr. 17214/3 315 18 4/3
 godkjent den 4/10/47 19 4/3
 Koi. f. brev av Steinkjer Bygningssk. *Steinkjer Bygningssk.*



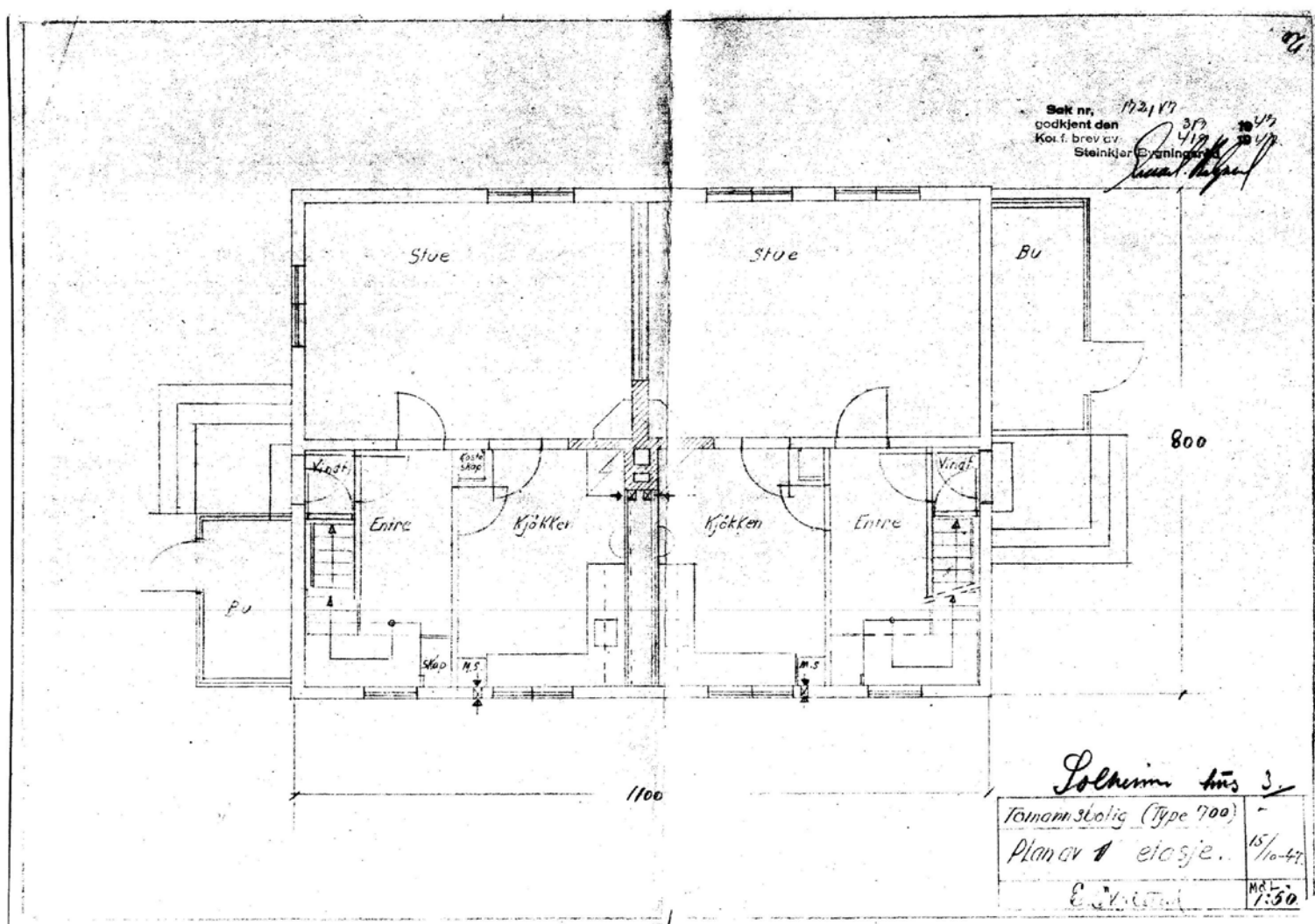
Sørstangen	
Famansbolig (Type 700)	
Plan av Kjeller.	4/10-47
G. Skjelstad	18/10-47



Sak nr. + ref. 8/7-80
 godkjent den 27/6 1980
 Konf. brev av 27/6 1980
 Steinkjer Bygningråd
 ref. Stein

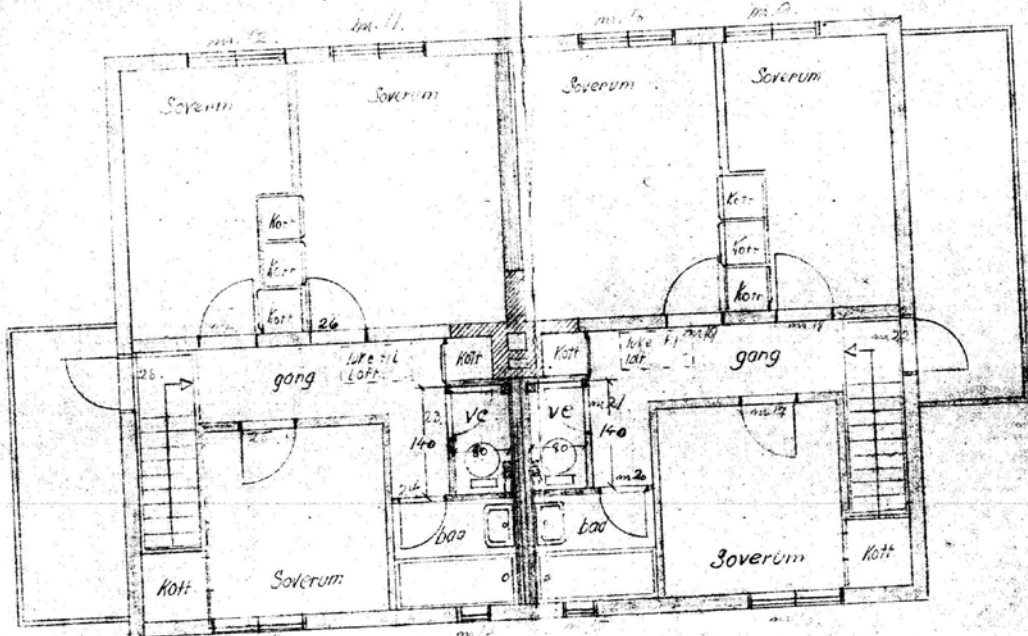
St. Bygn. råd
 Sak nr. St/80
 møte 8/7-80

SVEIN LASSE SOLEM FURUSKOGVEIEN 37 STEINKJER	M 1:50	TEGN.	Ø. TROSBET
		DATO	20.05.80
PLAN OG FASADE NORD.			



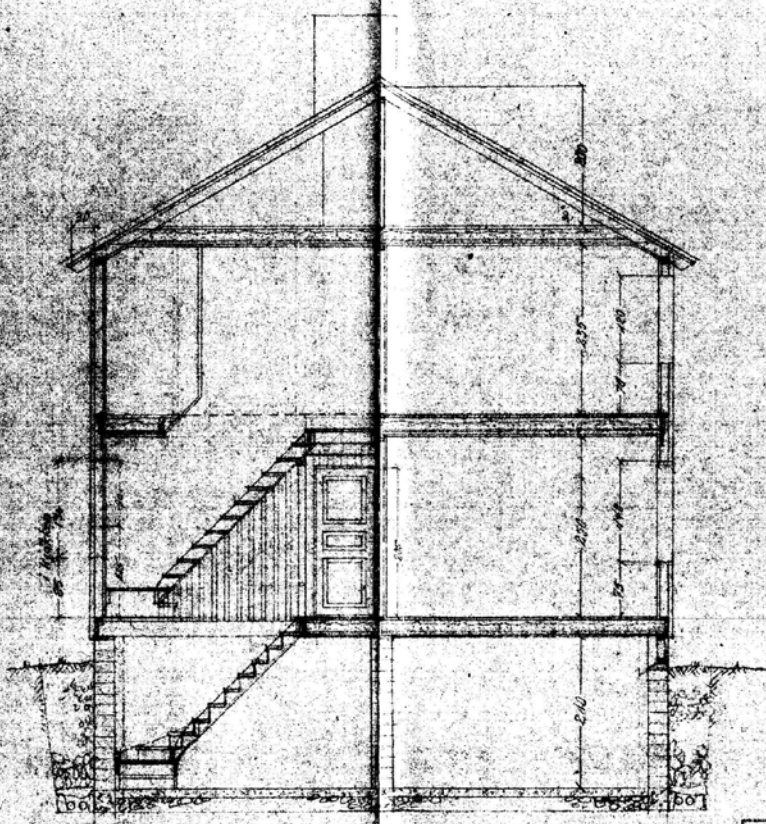
Sak nr. 174 V7
godkjent den 3. 10 1947
Kor. f. brev av 1/19 1947
Steinkjer Bygningssak

Einar Mjølhus



Steinkjer B&L Tømrersblikk (200)	
Plan av 2 ^{den} etasje	6/6-47
E. Skrent	1/19 1947

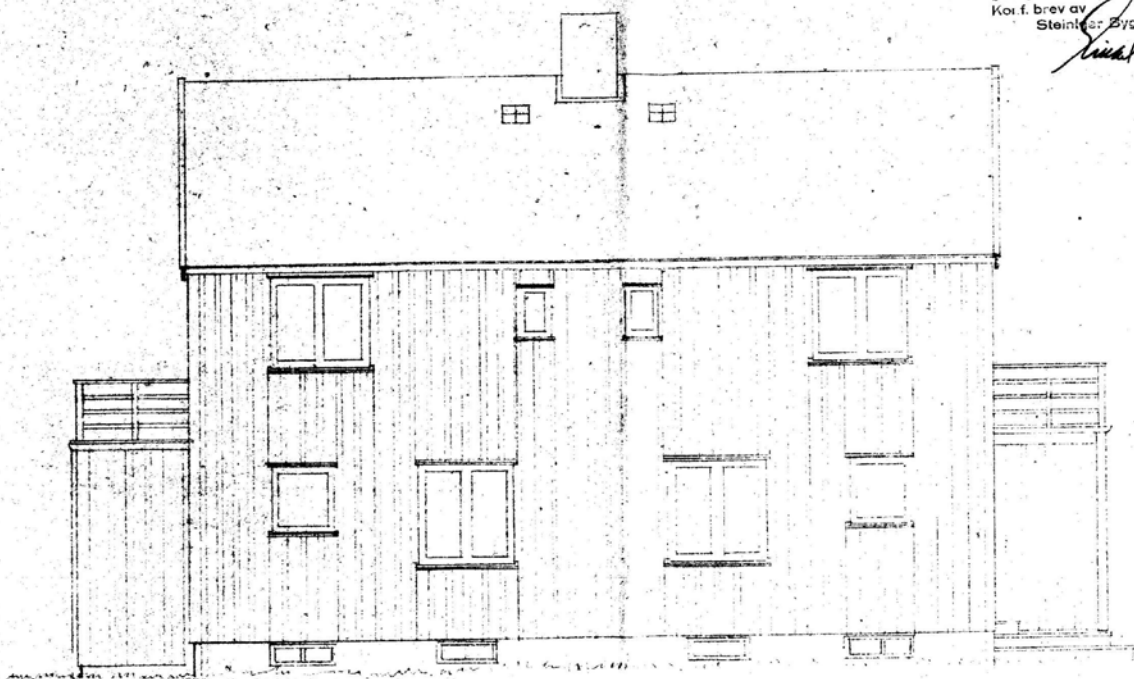
Sak nr. 172149
 godkjent den 21.9.49
 Kar. f. brev av Steiniger Bygningsskisse
 18.9.49



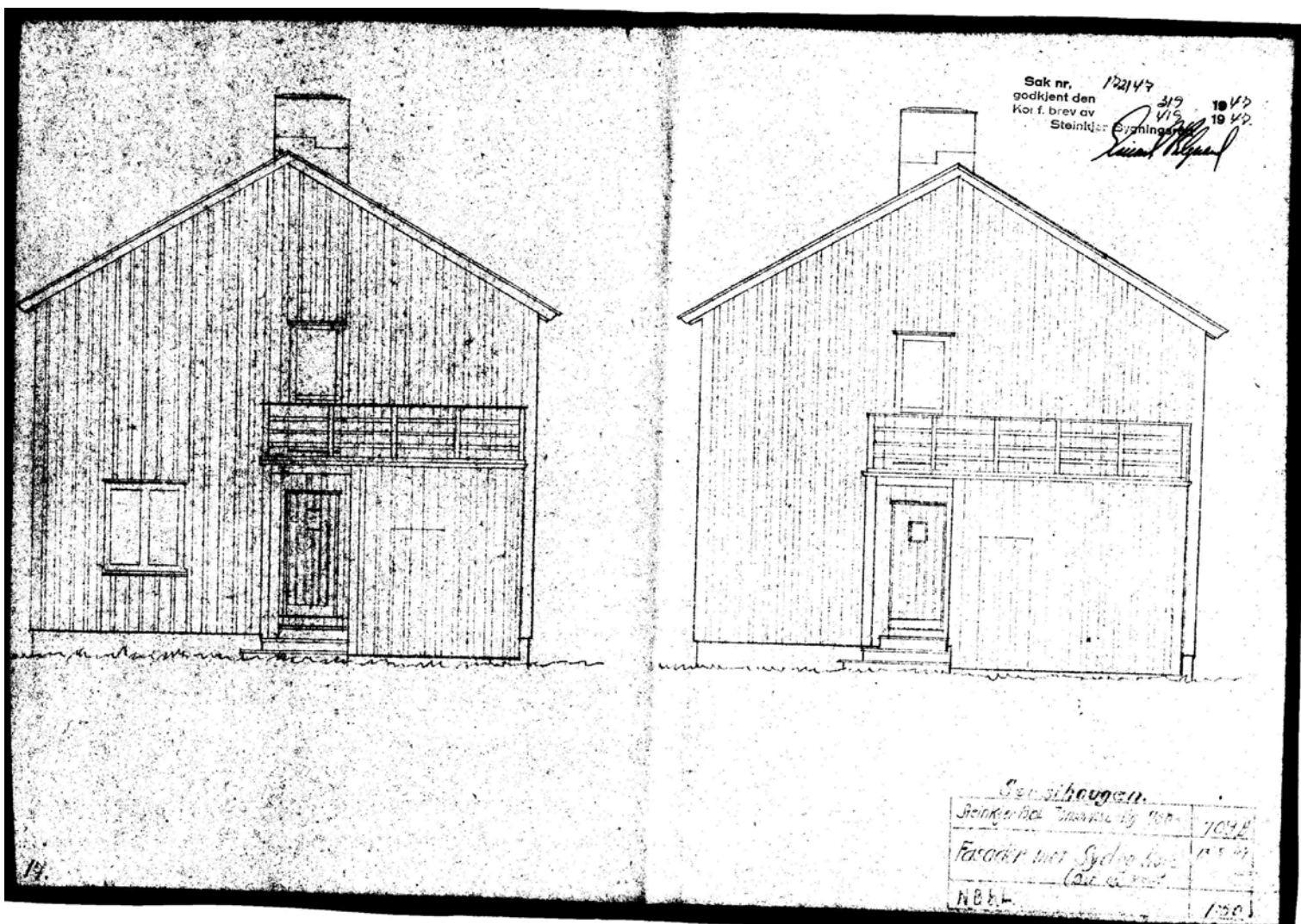
Tomannsbolig i 2 etasjer 88 m ²		Nr. 706
Snitt		6.5.49
EBL AMUELSLAGET HORSKE ROLVMOYODAL		1:50
ISKJENTENHOLM		

Sak nr. 1721 44
 godkjent den 31/9 1947
 Kai f. brev av 4/9 1947
 Steinhilf Brynnefjord

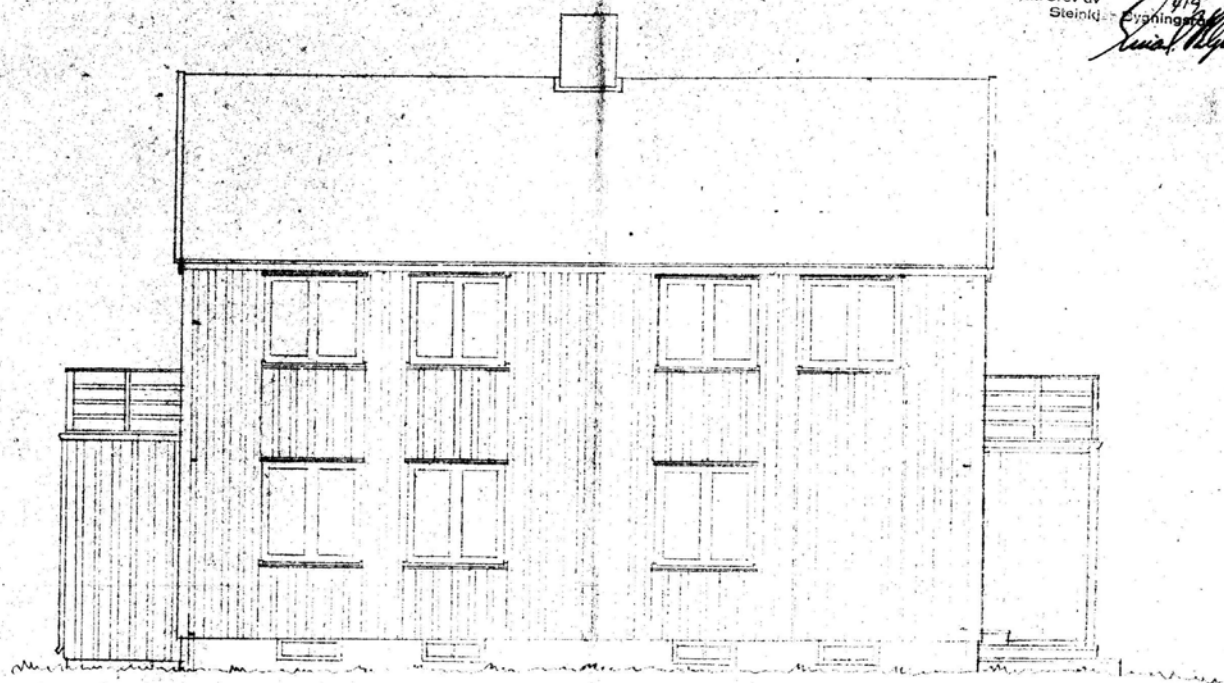
Einar M. Nylund



Førstehåndsskilt	
Skilt nr. 1721 44	1947
Skiltet er forlagt	1947
NB!!	1947



Sak nr. 1921-V 2
 godkjent den 31/9 1943
 Korf. brev av 4/9 1943
 Steind. Sørhagen
Einar M. Mørland



Sørhagen.

Steind. B.L. for utarbeidning	1943
Fasade med godkjent	1943
NEBL	1943

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3627/80.
UR/Tr.

Svein Lasse Solem,
Furuskogvegen 37,
7700 Steinkjer

St. Bygn. råd
Sak. nr. 571/80
Møte 8/7-80

Tilbygg for bod.

Byggemelding med nabovarsel datert 6.5.80 er mottatt.

Den nye boden ligger i flukt med frambygg på gavl for stue, og er på 4,5 m2.

Byggemeldingen godkjennes.

Saken refereres i bygningsråd 8. juli.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 27. juni 1980.

Med hilsen

W.R.

Ulf Rønnen
bygn. sjef

1384/73

Tr.

Tordis Solem Eliassen,
Furuskogvegen nr. 37,
Steinkjer.

Utskifting av vinduer - Furuskogvegen nr. 37.

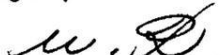
Deres søknad av 20.2.73 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 13. mars 1973 (sak 123/73), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Vindusutskifting godkjennes."

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

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

Steinkjer, den 14. mars 1973.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

6593/74.

JTE/Tr.

Tordis Solem Eliassen,
Furuskogvegen nr: 37,
Steinkjer.

Vindusutskifting på Furuskogvegen nr. 37 - ferdigbefaring.

En har foretatt ferdigbefaring på ovennevnte sted den 25.11.74.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Bygningskontrollen har ingen merknader , bortsett fra at skjema
ansvarsrett må innleveres hertil i undertegnet stand .- snarest.-

Steinkjer, den 28. november 1974.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Baderom og w.c. rom må anmeldes til Steinkjer bygningsråd.
Kjellergulvet ligger.....meter over forgreningspunktet
på hovedkloakken, regnet fra huset til forgreningspunktet.....
målt etter kloakkledningen er...7.....meter.

Anlegget aktes påbegynt...**straks**.....Ifall utsettelse
skal nærmere meddelelse herom fremkomme.

Merknad:

Steinkjer, den 29/12 1947.

Alfred Grønnesby
.....
Alfred Grønnesby.....
Rørleggerens underskrift.

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:

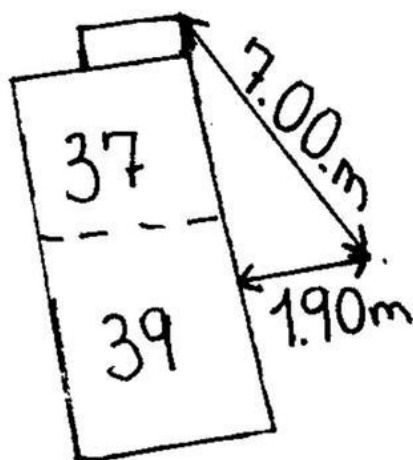
Godtkjendt 12 - 1947
Vann- og kloakkvesenet.

fst. byingeniør

Steinkjer byingeniørkontor, 1947.

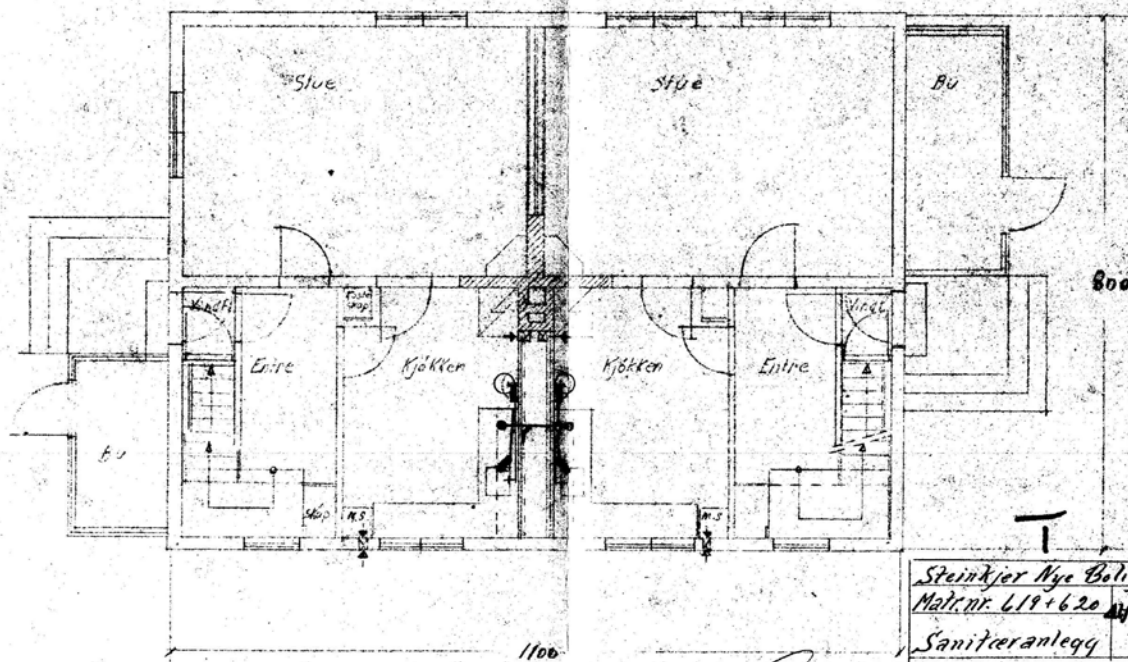
Einar Rasmussen
.....
fst. byingeniør
byingeniør.

192/151 og 192/152
FURUSKOG VEGEN NR 37 OG 39



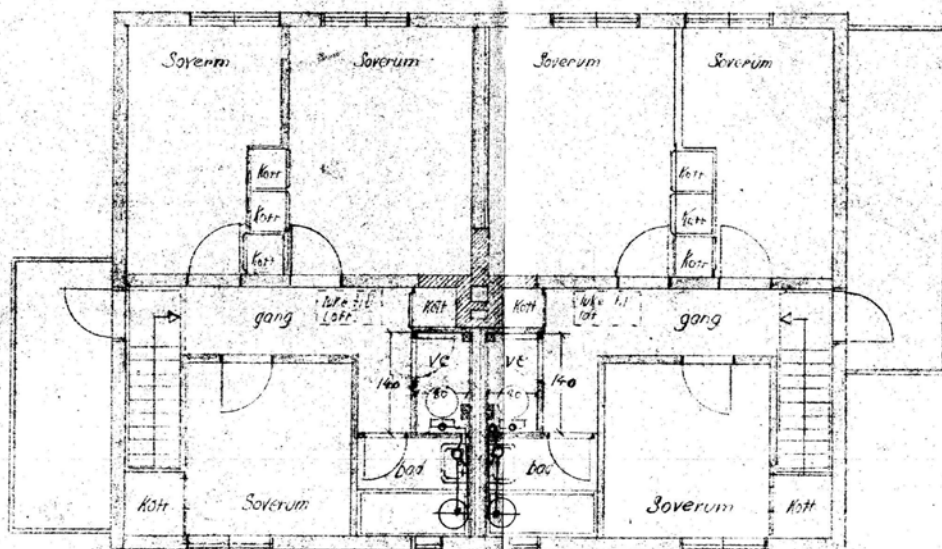
Rev. 11.10.85.

FURUSKOG VEGEN 37-39.



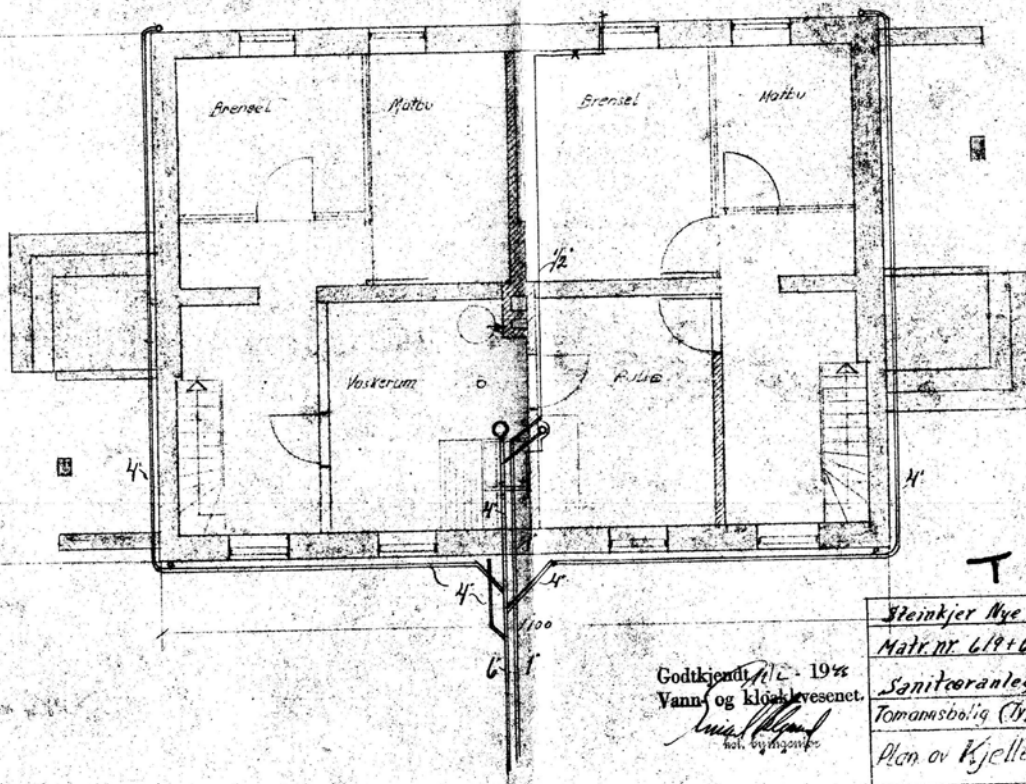
Godkjendt 1947
Vann og kloakkesystem
E. Skjeltved
Tek. Ingeniør

Steinkjer Nye Boligbyggelag	
Matrik. 619+620	
Saniteranlegg	Bygd Grønnesby Steinkjer
Tomannsbolig (Type 700)	-
Plan og etasje	1/10-47
E. Skjeltved	Mål 1:50



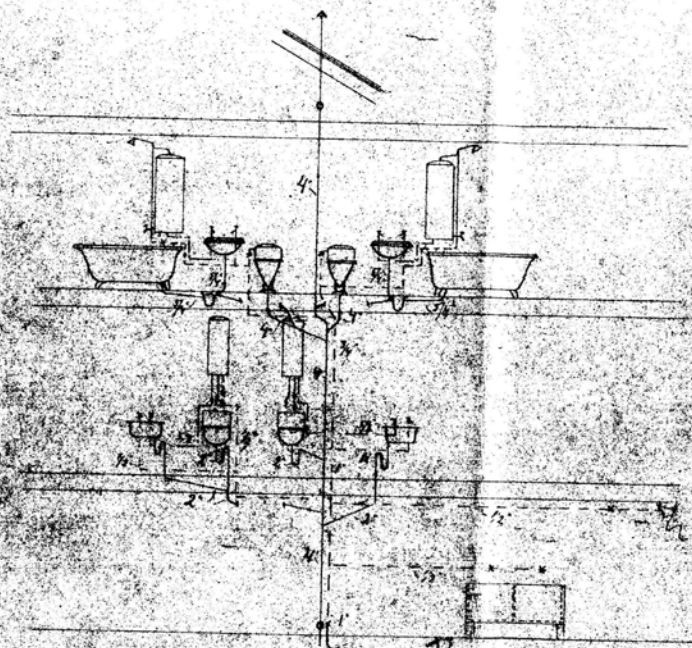
Godtkjendt d. 12. 1946
Vann- og kloakkesaker
E. Sørensen
Tek. Byingeniør

Steinkjer Nye Boligbyggelag	
Matr. nr. 619+620	
Saniteranlegg	
Steinkjer Bld. Tømmerbeig. 1200	
Plan av 2 ^{de} etasje	
E. Sørensen	
15-47	Mål 1:50



Godkjendt 12. 1922
Vann og kloakkvesenet.
Luis Almqvist
tekn. bygningsskole

Steinkjer Nye Boligbyggelag	
Matr. nr 619+620	Alfred Grønmoen Steinkjer
Snitteplanlegg	
Tomannsbolig (Type 100)	
Plan av Kjeller.	1/10-27
E. Skelbred	Mat. 1:50



Opleggskjema

Godkjent av D.S.
Vann og kloakkesjakk
Lena M.
for bygningssjefen

Steinkjer Byggeselskap		
Type rom	nr 130	nr 130
Disposit nr 62a	Alfred Grønnesby	
Sanitæranlegg	Steinkjer	

Utskrives i 2 eksemplar.

T11

Byingenjøren i

Steinkjer.

STEINKJER BYING. KONTOR

M o t t a t t:

30 DES. 1947

JNR.: 15240/47-S.

Undertegnede anmelder herved til utførelse følgende vann- og kloakarbeider for *Eliassen-Bierkmann*

Steinkjer Nye Boligbyggelag

Matr.nr. ~~619 + 620~~

Gate

~~Gate B. Spraidakkón~~

Furuskogvegen 37-39

Vannledningsarbeider: Fra hovedvannledning i gate B, legges vannledning
frem til huset utført av 1" galv. rør med Stoppekran anbragt i gaten.

Grønnledninger og øplegg utføres av galv. rør i dimensjoner som vist

i vedlagte tegninger. Der anbringes stoppekran over kjellergulv og foran vannklosetter og badebeholdere.

Kloakkledningsarbeider: Fra hovedkloakk i Gate B. til 1 meter utenfor grunnmur legges kloakkledning utført av 6" cementrør. Innvendig grunnledninger og opplegg utføres av sølvrør i dimensjoner som vist i vedlagte tegninger.

Til husbruk. Vannet ønskes benyttet til følgende innretninger:

Der ønskes afsløb fra følgende iinretninger.

	Kjeller	1. etasje	2. etasje	3. etasje	Utvendig
1	1	2	2	2	1
2	6				
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 19.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	151	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuskogvegen 37, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 316 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn

Nabolagsprofil

Furuskogvegen 37 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Ogndalsvegen	7 min
Linje 640, 723, 732, 733	0.7 km
Steinkjer stasjon	11 min
Linje F7, R70	1 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 24 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	10 min
342 elever, 21 klasser	0.9 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	7 min
113 elever, 9 klasser	3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
499 elever, 37 klasser	1.1 km
Steinkjer vgs	12 min
750 elever, 44 klasser	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	9 min
Circle K Steinkjer	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

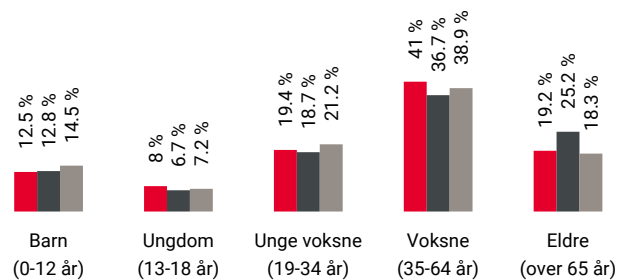
Veldig bra 82/100



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

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	11 min
16 barn	1 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	11 min
82 barn	1 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år)	12 min
55 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet	7 min
PostNord	0.6 km
Spar Sentrum Steinkjer	10 min



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



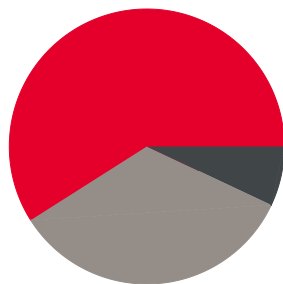
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Guldbergaunet stadion grasbane Fotball	1 min 0.1 km
	Steinkjer skole ballfelt 2 Ballspill	10 min 0.9 km
	3T-Steinkjer	11 min
	Care Treningssenter Steinkjer	14 min

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 34% annet

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

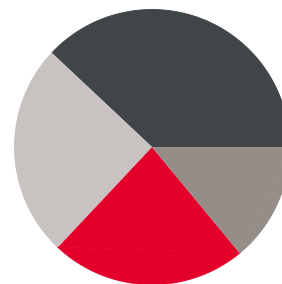
16 min



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

9 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



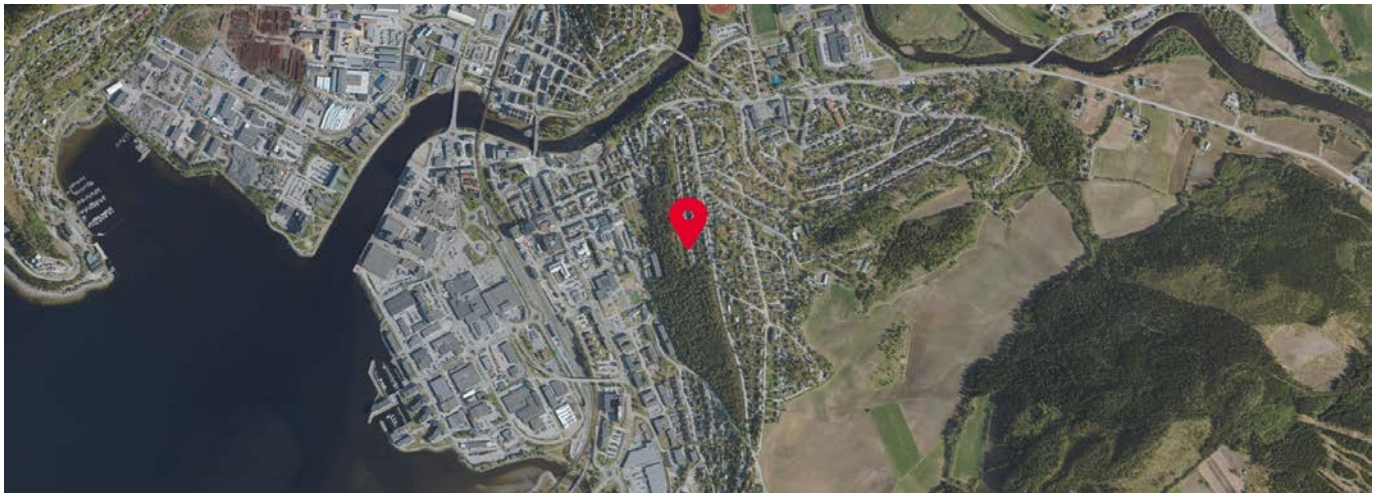
0%

53%

■ Håkkadalen/Furuskogen
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Furuskogvegen 37
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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