



aktiv.

Furuskogvegen 3, 7713 STEINKJER

**Sentrumsnær enebolig på hele
404kvm med en særdeles attraktiv
beliggenhet**



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 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Selger: Mari Borgsø Ryan
Magne Ryan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 371/398 kvm
Tomtstr.: 842.8 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 120
Oppdragsnr.: 1708240127

Sentrumsnær enebolig på hele 404kvm med en særdeles attraktiv beliggenhet

Velkommen til Furskogvegen 3 - en sentrumsnær enebolig på hele 404kvm med en særdeles attraktiv beliggenhet i Furskogvegen!

Eiendommen ligger fint til et veieablert og barnevennlig boligområde ved Furskogen. Her vil man ha gangavstand til Steinkjer sentrum, skole, barnehage og idrettsanlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	86
Energiattest	89
Boligmappa	96
Kommunale avgifter	97
Kommunal tilknytning	98
El-rapport Tensio	99
Feierapport	100
Matrikkelrapport	102
Bygningsskisser	104
Byggemeld/ferdiattest	119
Planopplysninger	130
Grunnkart	132
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 371 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 398 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 106 m² Kjeller

1. etasje

BRA-i: 118 m² 1. Etasje

BRA-e: 27 m² 1. Etasje

2. etasje

BRA-i: 119 m² 2. Etasje

3. etasje

BRA-i: 28 m² Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 223 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje inkl utebod er sammenbygget med bolig. Areal er inkl i eksternt bruksareal til bolighus.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller der det er bygget en mulighet for eget dusjrom som nå brukes som bod. Det er foretatt noen endringer i 1. etasje med oppdeling til flere soverom som inneholder vindfang/gang og ett ekstra toalettrom mot nord og fjernet vegg mot rom på 6 kvm i kjøkken. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

842.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 842,80 kvm.

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

Beliggenhet

Eiendom beliggende over Furuskogen i sentrum av Steinkjer. Populært og attraktivt boområde. Ut sikt mot byen og fjorden. Blindgate. Gangavstand til sentrum, skoler og idrettsanlegg på Guldbergaunet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)
Skjefte barnehage (1-5 år)
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)
Lø skole (1-7 kl.)
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)
Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Guldbergaunet
Tog: Steinkjer stasjon
Fly: Namsos lufthavn
Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og dråpeskifer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggskommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ikke bebodd boligen. Ikke kjennskap til boligen. Kjøpt som renoveringsobjekt.

Innhold

Primærrom:

Kjeller: Gang, kjellerstue.

1. etasje: 3 ganger, trapperom, kjøkken, 2 toalett og 3 stuer.

2. etasje: Gang, 6 soverom, toalett, 2 bad og trapperom.

Sekundærrom:

Kjeller: 5 boder.
2. etasje: 2 boder.
Loft: 2 boder.

Standard

Kjeller:

Gang: Belegg på gulv, og malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Kjellerstue: Tregulv, og brystpanel, malt panel, malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Peis og panelovn.

Bod 1: Malt overflate og støpt gulv, og malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod 2: Malt overflate og støpt gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Safe .

Bod 3: Malt overflate og støpt gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Bereder, vannmåler og stoppekran opplegg for vaskemaskin .

Bod 4: Belegg på gulv og våtromsplater. Malte plater i himling.

Bod 5: Belegg på gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

1. etasje:

Gang 1: Belegg på gulv, og brystpanel, malt panel og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Gang 2: Laminat på gulv, og brystpanel, malt panel, strietapet og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Vedovn. Trapp.

Gang 3: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Trapperom: Malt overflate på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp
brannslange.

Kjøkken: Belegg på gulv, og laminatplater på vegg over benk, malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med opplegg for vaskemaskin, opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Toalett 1: Belegg på gulv, og flis, malt overflate og malt panel på vegger serietapet.. Malte plater i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og servant.

Toalett 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger serietapet.. Malte plater i himling. Panelovn. Utstyrt med servant og wc.

Stue 1: Laminat på gulv, og brystpanel, malte plater og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Stue 2: Laminat på gulv, og brystpanel, malt overflate og tapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til balkong.

Stue 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Varmepumpe.

2. etasje:

Gang: Belegg på gulv, og panel og ubehandlet vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Sikringsskap, trapp og utgang til balkong.

Bod 1: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 1: Belegg på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og strietapet på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Belegg på gulv og strietapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 4: Belegg på gulv og strietapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Soverom 5: Laminat på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Soverom 6: Belegg på gulv, og strietapet og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Toalett: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og servant.

Bad 1: Belegg på gulv, og flis og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling.

Reflektorovn. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, servant og wc.

Bad 2: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Mdf panel. Reflektorovn. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servant og naturlig avtrekk.

Trapperom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bod 2: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Loft:

Bod 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Trapp.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering, Oppsummering:

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det er noe fall inn mot bygning fra øst. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen
Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefalte tiltak:

Drenering må skiftes da den har oversteget forventet levealder og har nedsatt funksjon.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament, Oppsummering:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, samt grunnmur har stedvis avskalling/ skader. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss mot øst.

Anbefalte tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing samt overflatebehandling av grunnmur.

Rom under terreng, Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det ble foretatt hulltaking i oppforet gulv i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og

grunnmur trekker fukt. Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje mot vest, Oppsummering:

Konstruksjonen har symptom på alders slitasje som tilsier behov for tiltak.

Malingsavflassing på rekkverk og mosegrodd fuger på betong gulv. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: Hovedytterdør og 2 balkongdører, Oppsummering:

Karmer og dørbled er værslitte med malingsoppsprekking. Ytterdør og begge balkongdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ufullstendig beslag under ytterdør

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales

Loft (konstruksjonsoppbygging), Oppsummering:

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Registrerer noe muselort. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak:

Tidligere takstrappreport kommenterer ising i takrenner, dette er tydelige tegn på dårlig lufting og isolering. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Takkonstruksjon, Oppsummering:

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Ikke inspisert pga. manglende adkomst til utvendig takflater. Ut fra besiktigelse på loft og fra bakkenivå, er det ikke registrert noen svanker eller visuelt synlig nedbøyninger. Ut fra alder på takkonstruksjonen er det ikke uvanlig med noe svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak:

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

Etasjeskille og gulv på grunn, Oppsummering:

Det registreres skjevhet "type rom", hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm på stue 1. etasje. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken, Oppsummering av overflater og innredning:

Det registreres fukt rundt vask. Sokkel under kjøkkenskap er skadet. Platetopp har en plate som ikke viser temperatur, samt når alle 4 plater er i bruk blir kontakt varm ifølge leietaker. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Utbedring av noe fuktsvelling ved servant og oppretting av sokkellister må påregnes. Platetopp må kontrolleres nærmere. Noe overflatebehandling må påregnes pga

bruksslitasje

Oppsummering av avtrekk:

Registrerer dårlig avtrekk pga lang avstand for utblåsning. Dannet seg mye smuss i avtreksfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Anbefaler og monterer avtrekk rett ut på yttervegg. Rensing av filter må påregnes.

Toalettrom: 1. etasje nr 2 Oppsummering:

Det er en del bruksslitasje på overflater. Montert handicapmuligheter på vegg som gjør det lettere for brukerne å sette seg ned og reise seg opp. Rommet har ikke godkjent plass rundt toalettet for å gi rullestolbrukere nok manøvreringsrom.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: til kjeller Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Noe malingsavskalling og bruksslitasje er registrert.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Overflatebehandling må påregnes.

Trapp: til 2. etasje Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Registrerer noe bruksslitasje.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: til kald-loft Oppsummering:

Trappen mangler håndløpere langs veggene som er et krav iht dagens forskrift. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak:

Håndløpere på veggene for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger, Oppsummering:

Vannrør er ut fra registrerte forhold noe oppgradert på 1980 tallet og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Stoppekran er plassert på vaskebod i kjeller. Stoppekran av eldre type, stenger ikke vann i boligen tilfredsstillende. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:

Stoppekran som ikke stenger vannet helt må kontrolleres nærmere. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Elektrisk, Oppsummering:

Det er kun fremvist samsvarserklæringer etter utført skifte av strømmåler i 2018 og arbeid i 2022. Ut over det som er dokumentert, foreligger det ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Ventilasjon, Oppsummering:

Registrerer noe smuss og svakt avtrekk fra våtrom i 2. etasje. Naturlig ventilasjon fungerer som tilgjengelig ut fra byggets tetthet og konstruksjon på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler rengjøring og service på mekanisk anlegg.

Våtrom: Bad nr 1 i 2. etasje Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tidligere takstrappport opplyser at det er montert plast sluk. Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk er testet med papir og det registreres dårlig sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.

Oppsummering av fukt:

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser fuktmerker i veggpapp bak panel mot toalettrom. Målinger i bunnsvill med piggmåling viser under 6 % fuktighet på befaringdagen.

Anbefalte tiltak fukt:

Nærmere undersøkelser av tetthet på bad må utføres pga spor etter fukt i delingsvegg.

Våtrom: Bad nr 2 i 2. etasje Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tidligere takstrappport opplyser at det er montert plast sluk. Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til toalett. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres en del bruksslitasje på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Anbefaler og oppgraderer dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk er testet med papir og det registreres dårlig sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.

Øvrig: Garasje Oppsummering:

Garasje har malingsavskalling på murvegger. Trepanel på bod og garasje er værslitt med noe mosegroing, og trenger overflatebehandling. Takteking av papp fra byggeåret har oversteget forventet levealder. Takrenner er rustet og har mye malingsavskalling.

Anbefalte tiltak:

Det må på generelt basis beregnes oppgradering av garasje og bod.

Øvrig: Radonsikring Oppsummering

Det er utført radonmåling med rapport den 26.06.2014. Radonmålinger viser grenseverdier som er under krav til tiltak.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler og utføre ny radonmåling da siste måling er eldre en 5 år.

Øvrig: Utvendig trapp til hovedinngang mot øst, Oppsummering:

Konstruksjonen har symptom på slitasje som tilsier behov for tiltak. Mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav. Overflatebehandling må påregnes

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje mot vest, Oppsummering:

Registrerer råteskader på terrassebord lagt opp på terrassegulv. Råteskader svekker materialenes bæreevne. For å stoppe skadeutviklingen må det råteskadede treverket skiftes ut. Registrerer malingsavflassing på rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Balkongen er tekket med sinkplater. Ukjent alder.

Det er montert rømningsstige med ryggbue fast i balkong.

Anbefalte tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes. Sinkplater er ut fra ferdigattest med ombygging fra 1978, levetid på sinkplater er oversteget forventet levetid, oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Vinduer og ytterdør mot nord, Oppsummering:

Det blir påvist sprekk i vindusglass på enkelte kjellervindu. Det registreres større omfang av råteskader i karmen. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Dørblad og karm er meget værslitt. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer med råteskader må påregnes. Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger, Oppsummering:

Det registreres betydelig malingsavskalling. Det registreres omfattende fukt/råteskader. Det er hull i kledning ved raftene mot sør/vest og nord/vest. Kledningen er satt ned på uttrekt bunnsvill og det registreres manglende/dårlig lufting bak

kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er ikke manglende musetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Uttrekt bunnsvill mangler stedvis beslag på oversiden mot kledning.

Anbefalte tiltak:

Råteskadet trekledning må skiftes ut. Kledning som er skadet med hull ved raft må skiftes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Bunnsviller må kompletteres med beskyttende beslag. Vedlikehold av fasader uten råteskader må påregnes oppgradert med vask/skraping og maling.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp, Oppsummering:

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av takrenner må påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking, Oppsummering:

Det registreres en del mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres flere manglende/skadde takstein mot øst. Beslag har noe rustdannelse. Bemerk at kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak:

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak, Oppsummering:

Det er etablert en takteking med glatt overflate. Det var ingen krav til snøfangere da boligen ble bygget og takteking er ut fra registrerte forhold fra byggeåret. Det er etablert snøfangere som var vanlig på byggeåret og bruk på skifersteintak, men tilfredsstillende ikke forskriftskrav som er i dag. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen

Anbefalte tiltak:

Bedre snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Montering av nye snøfangere må sees i sammenheng med etablering av ny takteking. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein, Oppsummering:

Det er utført tilsyn fra Brannvesenet Midt IKS den 24.04.2024. Det er 4 avvik på rapporten. Kjøkken skap og kjøleskap står i hjørne mot skorstein. Her skal det være inspeksjonsmulighet inn til skorsteinen. Ildstedet montert i gangen i 1 etg mangler glass i dør og plate foran på golv er for kort. Sotluken er tett med mørtel og tegl stein. Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken. Registrerer ved hjelp av bilder som er zoomet inn at fuger er forvitret og pipa er slitt. Det er noe saltutslag og forhøyet fuktverdier på pipemur på kald loft.

Anbefalte tiltak:

Ildsted i gang 1. etasje må ikke brukes før glass i dør og flate foran oven er på plass, ev så må det plombers slik at det ikke kan brukes.

Mørtel i sotluke bør utbedres før skorsteinen blir tatt i bruk. Oppgradering av utvendig pipe over møne må påregnes oppgradert. Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: 1. etasje, Oppsummering:

Sen avrenning fra servant, fare for overrenning. Registrerer noe løst gulvbelegg. Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Avrenning fra servant må oppgraderes. Gulvbelegg må oppgraderes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom: 2. etasje, Oppsummering:

Servant kan ikke brukes ut fra skilting på servant. Servant og toalett er ikke testet da det er fare for ukjente lekkasjer. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak:

Servant og toalett må kontrolleres nærmere av godkjent rørlegger. Det anbefales å etablere tilluftsspale under dør for optimal ventilering.

Utbedringskostnader omfatter kun kontroll, da årsak til avstengt toalett ikke er kjent.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør, Oppsummering:

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Registrerer lekkasje fra avløpsrør i vaskebod.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det registreres sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.

Anbefalte tiltak:

Det ble registrert behov for tiltak på avløpsrør i vaskebod pga lekkasje. Utskifting av avløpsrør anbefales. Utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje anbefales. Generelt sett anbefales det ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Kostnader omfatter kun utbedring av lekkasje på avløpsrør i vaskebod og utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad nr 1 i 2. etasje Oppsummering av overflater:

Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Det registreres løse skjøter i gulvbelegg ved dør og misfarging av gulvbelegg. Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og himlingsplater.

Anbefalte tiltak overflater:

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes. På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er lekkasje på synlig avløpsrør under servant. Det registreres en del bruksslitasje på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Lekkasje fra servant må utbedres. Utbedringskostnader omhandler kun avløpsrør under servant som har registrerte lekkasjer.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Våtrom: Bad nr 2 i 2. etasje Oppsummering av overflater:

Det blir målt svakt og ujevnt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Avtrekkskanal er ført gjennom ventilkasse og opp på kaldloft. Det registreres noe buling på gulvbelegg bak toalett. Større sprekker i skjøter på veggplater og noe malingsavskalling. Plastlist i himling er delvis løs og buler mye. Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og veggoverflater.

Anbefalte tiltak overflater:

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes. På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Øvrig: Utvendig trapp mot nord Oppsummering:

Konstruksjonen har skader i betong, sprekker i skifersteiner og slitasje som tilsier behov for tiltak. Mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering må utføres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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.

Parkering

I garasje og på egen eiendom

Diverse

Eiendommen er registrert som næringseiendom - Bo- og Behandlingscenter i matrikkelen. Kjøper må selv kontakte kommunen hvis man ønsker å få omregulert eiendommen til boligformål. Ut fra tidligere dialog mellom selger og kommunen, skal dette være mulig. Kjøper bærer all risiko og kostnader rundt dette. - Kopi av reguleringskart følger som vedlegg til salgsoppgaven og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Siste feiing: 31.10.22, Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 954

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 499

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 775 102

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 100 408

Formuesverdi sekundær år
2023

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 120 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/120:

01.08.1941 - Dokumentnr: 901201 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på oppføringen av eiendommen i kommunens arkiv.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.10.1978 som omhandler restaurering og ferdigattest for garasje datert 28.03.1984.

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

midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle koneskvenser, herunder evt. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller der det er bygget en mulighet for eget dusjrom som nå brukes som bod. Det er foretatt noen endringer i 1. etasje med oppdeling til flere soverom som inneholder vindfang/gang og ett ekstra toalettrom mot nord og fjernet vegg mot rom på 6 kvm i kjøkken. Det foreligger ingen bruksendring på tiltakene i kommunens arkiv. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under reguleringsplan kryssende Otto Sverdrupsveg, Ogdalsvegen, Johan Bojersgt. Eiendommen ligger innenfor hensynssone (H570_7) for bevaring av kulturmiljø, Sørsibakken. Interessenter bes kontakte kommunen før avgivelse av bud hvis de har bestemte planer for eiendommen og avklare hvorvidt disse kan gjennomføres ut fra at eiendommen ligger innenfor en hensynssone. Kjøpers risiko og ansvar.

Eiendommen er registrert som næringseiendom - Bo- og Behandlingssenter i matrikkelen. Kjøper må selv kontakte kommunen hvis man ønsker å få omregulert eiendommen til boligformål. Ut fra tidligere dialog mellom selger og kommunen, skal dette være mulig. Kjøper bærer all risiko og kostnader rundt dette. - Kopi av reguleringskart følger som vedlegg til salgsoppgaven og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (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))

125 100 (Omkostninger totalt)

141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 091 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 093 800 (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 125 100

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Inntekt kommunale opplysninger
- 13 900 Inntekt markedspakke
- 5 900 Inntekt oppgjørshonorar
- 1 750 Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 1 875 Vederlag visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 428 Utlegg fotograf, faktura 252028
- 328 Utlegg fotograf, tilleggsfoto faktura 255013
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 81 300

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

27.03.2025

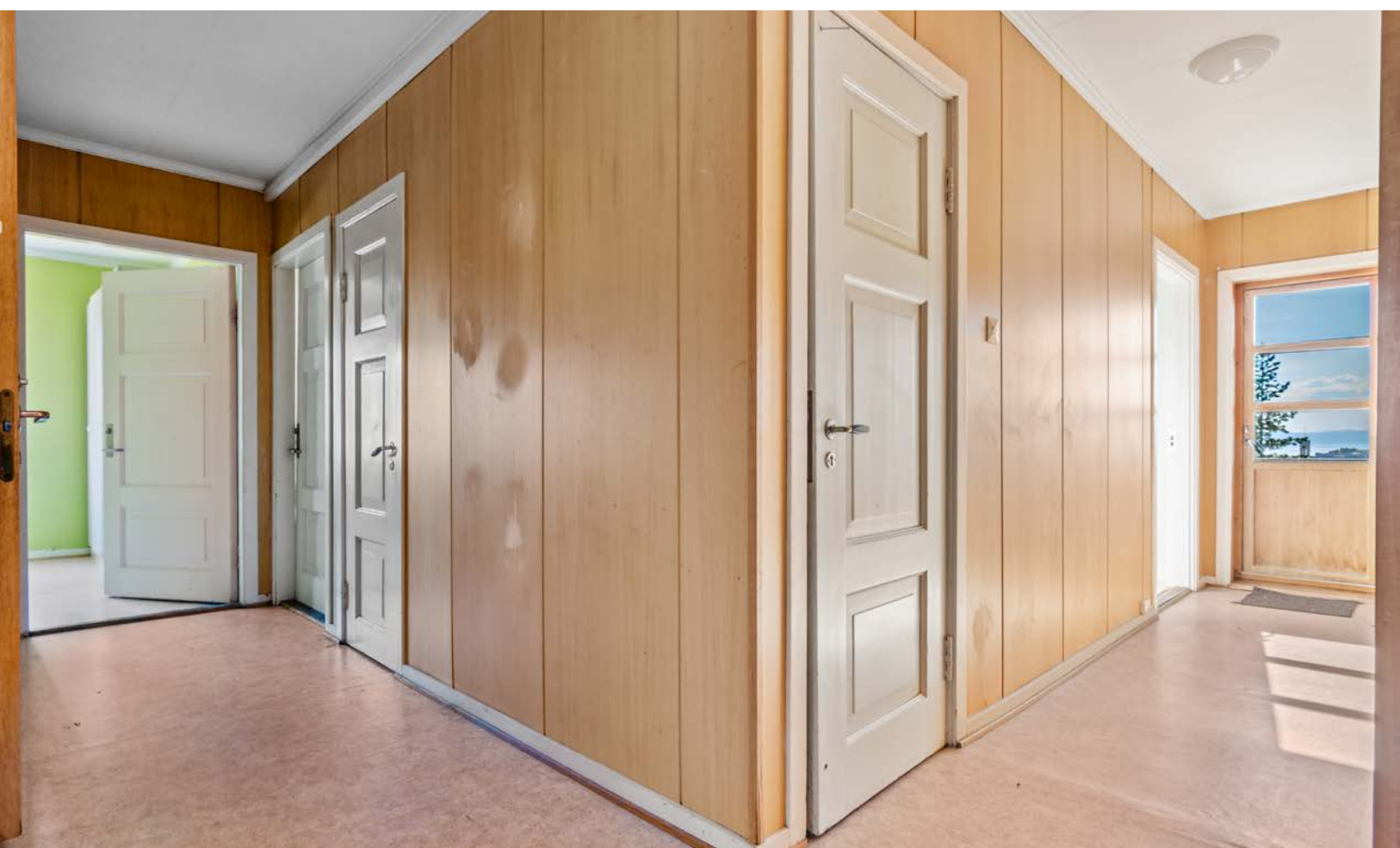


















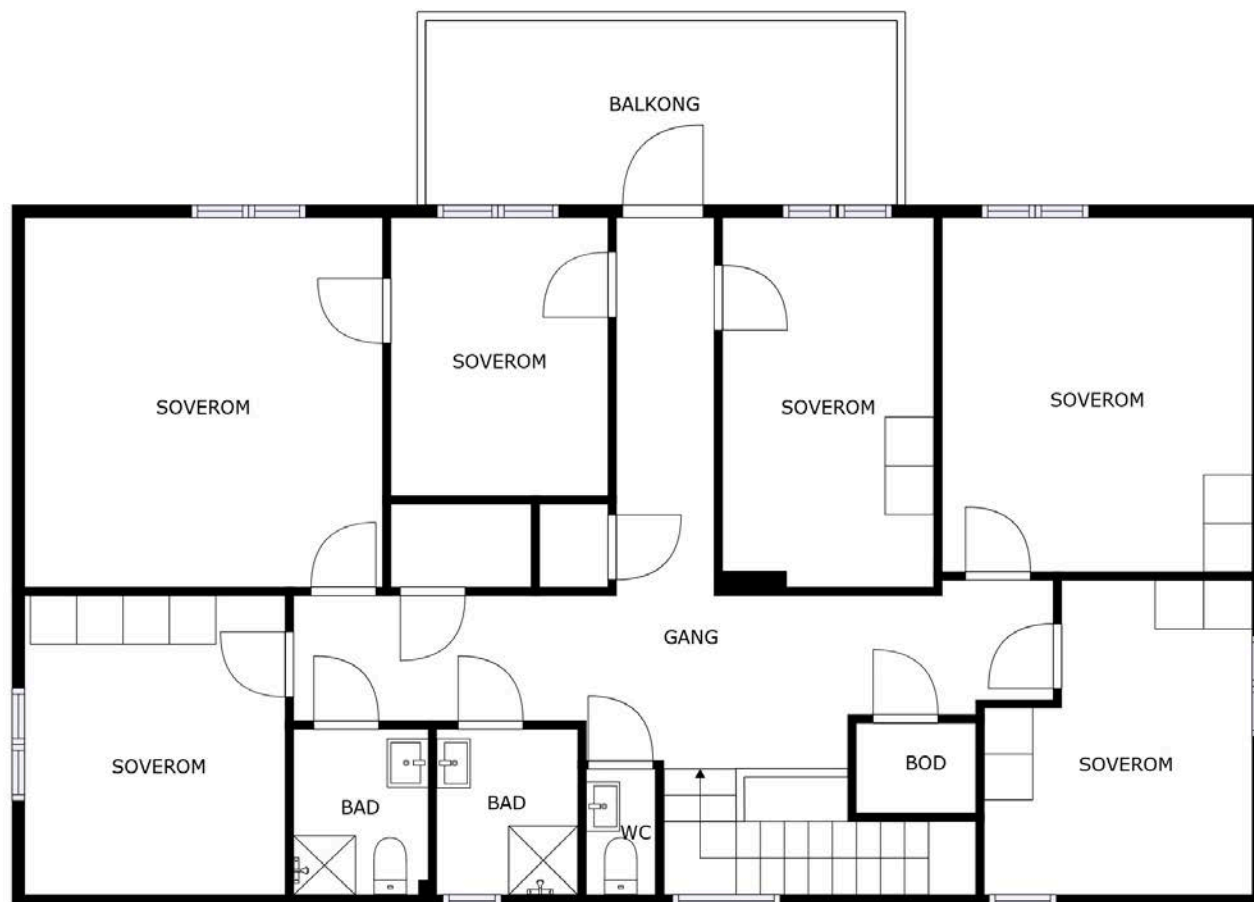


Plantegning



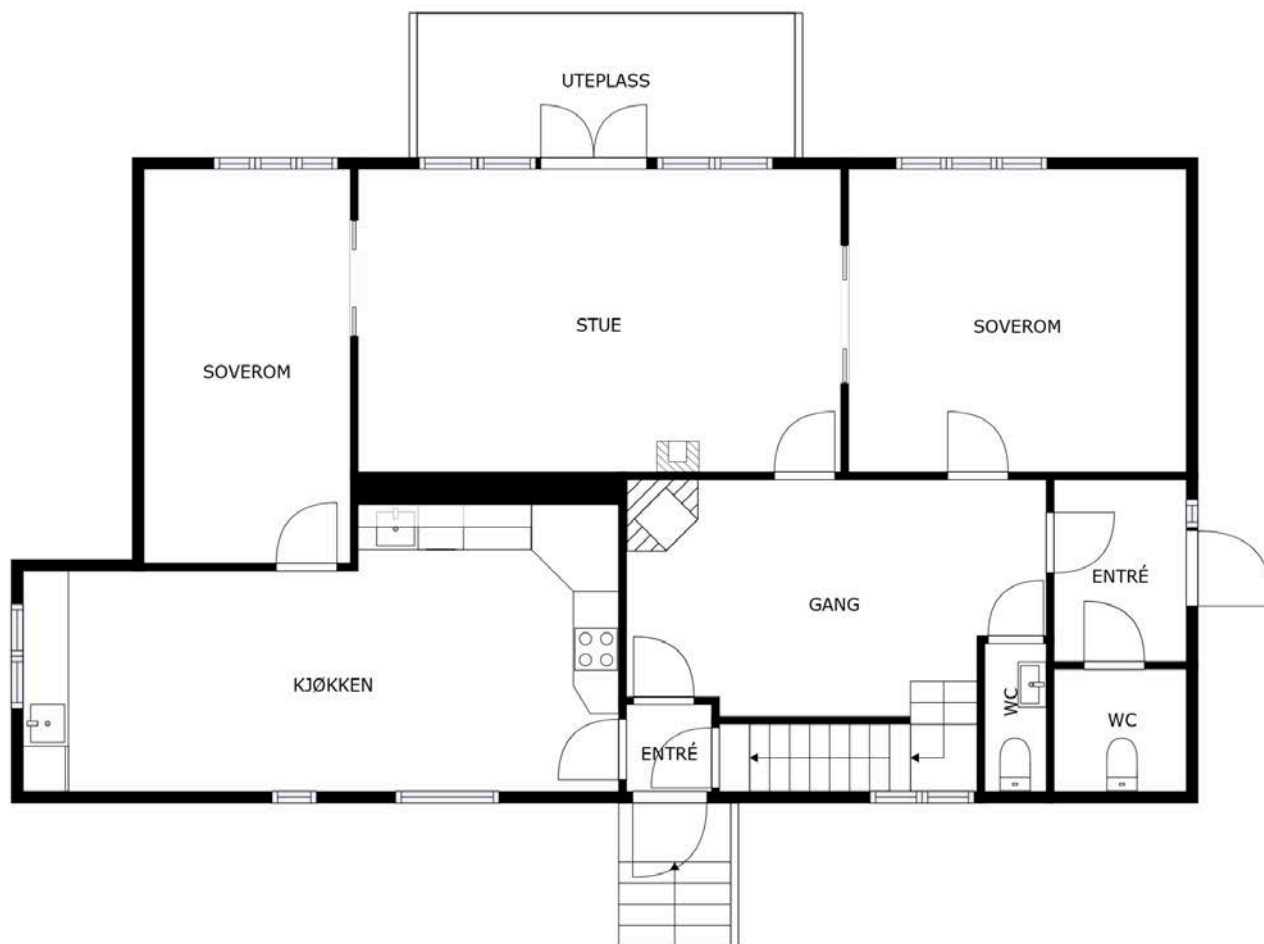
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Furuskogvegen 3 7713 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

BRA: 398 m²

BRA-i: 371 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

26

TG-3

14

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 192 BNR: 120

Vidar Nordgård
Norconsult

vidar.nordgard@norconsult.com
46978350

Furuskogvegen 3
7713 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26670>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, plattning: Balkong 2. etasje mot vest

Oppsummering

Registrerer råteskader på terrassebord lagt opp på terrassegulv. Råteskader svekker materialenes bæreevne. For å stoppe skadeutviklingen må det råteskadede treverket skiftes ut.

Registrerer malingsavflassing på rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er dekket med sinkplater. Ukjent alder.

Det er montert rømningsstige med ryggbue fast i balkong.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.
Overflatebehandling må påregnes.

Sinkplater er ut fra ferdigattest med ombygging fra 1978, levetid på sinkplater er oversteget forventet levetid, oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Vinduer og ytterdør mot nord

Oppsummering

Det blir påvist sprekke i vindusglass på enkelte kjellervindu.
Det registreres større omfang av råteskader i karmen.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Dørblad og karm er meget værslitt.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med råteskader må påregnes.
Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres betydelig malingsavskalling.
Det registreres omfattende fukt/råteskader.
Det er hull i kledning ved raftene mot sør/vest og nord/vest.

Kledningen er satt ned på uttrekt bunnsvill og det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Uttrekt bunnsvill mangler stedvis beslag på oversiden mot kledning.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.
Kledning som er skadet med hull ved raft må skiftes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Bunnsviller må kompletteres med beskyttende beslag.

Vedlikehold av fasader uten råteskader må påregnes oppgradert med vask/skraping og maling.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres en del mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres flere manglende/skadde takstein mot øst.

Beslag har noe rustdannelse. Bemerk at kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate. Det var ingen krav til snøfangere da boligen ble bygget og taktekking er ut fra registrerte forhold fra byggeåret.
Det er etablert snøfangere som var vanlig på byggeåret og bruk på skifersteintak, men tilfredsstillende ikke forskriftskrav som er i dag.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Bedre snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Montering av nye snøfangere må sees i sammenheng med etablering av ny taktekkning.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er utført tilsyn fra Brannvesenet Midt IKS den 24.04.2024. Det er 4 avvik på rapporten.

Kjøkken skap og kjøleskap står i hjørne mot skorstein. Her skal det være inspeksjonsmulighet inn til skorsteinen.

Ildstedet montert i gangen i 1 etg mangler glass i dør og plate foran på golv er for kort.
Sotluken er tett med mørtel og tegl stein.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Registrerer ved hjelp av bilder som er zoomet inn at fuger er forvitret og pipa er slitt.
Det er noe saltutslag og forhøyet fuktverdier på pipemur på kald loft.

Anbefalte tiltak

Ildsted i gang 1. etasje må ikke brukes før glass i dør og flate foran ovn er på plass, ev så må det plombers slik at det ikke kan brukes.

Mørtel i sotluke bør utbedres før skorsteinen blir tatt i bruk.

Oppgradering av utvendig pipe over møne må påregnes oppgradert.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Sen avrenning fra servant, fare for overrenning.
Registrerer noe løst gulvbelegg.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Avrenning fra servant må oppgraderes.
Gulvbelegg må oppgraderes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom: 2. etasje

Oppsummering

Servant kan ikke brukes ut fra skilting på servant.
Servant og toalett er ikke testet da det er fare for ukjente lekkasjer.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Servant og toalett må kontrolleres nærmere av godkjent rørlegger.
Det anbefales å etablere tilluftspale under dør for optimal ventilering.

Utbedringskostnader omfatter kun kontroll, da årsak til avstengt toalett ikke er kjent.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Registrerer lekkasje fra avløpsrør i vaskebod.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det registreres sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Det ble registrert behov for tiltak på avløpsrør i vaskebod pga lekkasje.

Utskifting av avløpsrør anbefales.

Utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje anbefales.

Generelt sett anbefales det ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Kostnader omfatter kun utbedring av lekkasje på avløpsrør i vaskebod og utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad nr 1 i 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Det registreres løse skjøter i gulvbelegg ved dør og misfarging av gulvbelegg.

Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og himlingsplater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes.

På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er lekkasje på synlig avløpsrør under servant.

Det registreres en del bruksslitasje på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lekkasje fra servant må utbedres.

Utbedringskostnader omhandler kun avløpsrør under servant som har registrerte lekkasjer.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Våtrom: Bad nr 2 i 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det blir målt svakt og ujevnt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom ventilkasse og opp på kaldloft.

Det registreres noe buling på gulvbelegg bak toalett.
Større sprekker i skjøter på veggplater og noe malingsavskalling.
Plastlist i himling er delvis løs og buler mye.

Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og veggoverflater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes.
På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Øvrig: Utvendig trapp mot nord

Oppsummering

Konstruksjonen har skader i betong, sprekker i skifersteiner og slitasje som tilsier behov for tiltak.
Mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak

Oppgradering må utføres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

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

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

Det er noe fall inn mot bygning fra øst. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes da den har oversteget forventet levealder og har nedsatt funksjon.
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.
Terrengnet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengnet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, samt grunnmur har stedvis avskalling/ skader.
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss mot øst.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing samt overflatebehandling av grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Det ble foretatt hulltaking i oppforet gulv i kjellerstue.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktig miljø i kjelleren.

Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje mot vest

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på alders slitasje som tilsier behov for tiltak.

Malingsavflassing på rekkverk og mosegrodd fuger på betong gulv.

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: Hovedytterdør og 2 balkongdører

Oppsummering

Karmer og dørblad er værslitte med malingsoppsprekking.

Ytterdør og begge balkongdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ufullstendig beslag under ytterdør

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Registrerer noe muselort.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Det er ingen form for dampspærre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak

Tidligere takstrappport kommenterer ising i takrenner, dette er tydelige tegn på dårlig lufting og isolering. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Ikke inspisert pga. manglende adkomst til utvendig takflater. Ut fra besiktigelse på loft og fra bakkenivå, er det ikke registrert noen svanker eller visuelt synlig nedbøyninger.

Ut fra alder på takkonstruksjonen er det ikke uvanlig med noe svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet "type rom", hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm på stue 1. etasje.

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

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt rundt vask.

Sokkel under kjøkkenskap er skadet.

Platetopp har en plate som ikke viser temperatur, samt når alle 4 plater er i bruk blir kontakt varm ifølg leietaker.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av noe fuktsvelling ved servant og oppretting av sokkellister må påregnes.

Platetopp må kontrolleres nærmere.

Noe overflatebehandling må påregnes pga bruksslitasje.

Oppsummering av avtrekk

Registrerer dårlig avtrekk pga lang avstand for utblåsning.
Dannet seg mye smuss i avtreksfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler og montere avtrekk rett ut på yttervegg.
Rensing av filter må påregnes.

Toalettrom: 1. etasje nr 2

Oppsummering

Det er en del bruksslitasje på overflater.
Montert handicapmuligheter på vegg som gjør det lettere for brukerne å sette seg ned og reise seg opp.
Rommet har ikke godkjent plass rundt toalettet for å gi rullestolbrukere nok manøvreringsrom.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av overflater må påregnes.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: til kjeller

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Noe malingsavskalling og bruksslitasje er registrert.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Overflatebehandling må påregnes.

Trapp: til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

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

Registrerer noe bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: til kald-loft

Oppsummering

Trappen mangler håndløpere langs veggene som er et krav iht dagens forskrift.
Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Håndløpere på veggene for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er ut fra registrerte forhold noe oppgradert på 1980 tallet og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert på vaskebod i kjeller.
Stoppekran av eldre type, stenger ikke vann i boligen tilfredsstillende.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Stoppekran som ikke stenger vannet helt må kontrolleres nærmere.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun fremvist samsvarserklæringer etter utført skifte av strømmåler i 2018 og arbeid i 2022.

Ut over det som er dokumentert, foreligger det ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

Registrerer noe smuss og svakt avtrekk fra våtrom i 2. etasje.
Naturlig ventilasjon fungerer som tilgjengelig ut fra byggets tetthet og konstruksjon på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler rengjøring og service på mekanisk anlegg.

Våtrom: Bad nr 1 i 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tidligere takstrappreport opplyser at det er montert plast sluk.
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres dårlig sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser fuktmerker i veggpapp bak panel mot toalettrom. Målinger i bunnsvill med piggmåling viser under 6 % fuktighet på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere undersøkelser av tetthet på bad må utføres pga spor etter fukt i delingsvegg.

Våtrom: Bad nr 2 i 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tidligere takstrapport opplyser at det er montert plast sluk. Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til toalett.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en del brukslitasje på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler og oppgraderer dusjkabinettet.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres dårlig sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasje har malingsavskalling på murvegger. Trepanel på bod og garasje er værslitt med noe mosegroing, og trenger overflatebehandling.

Taktekking av papp fra byggeåret har oversteget forventet levealder. Takrenner er rustet og har mye malingsavskalling.

Anbefalte tiltak

Det må på generelt basis beregnes oppgradering av garasje og bod.

Øvrig: Radonsikring

Oppsummering

Det er utført radonmåling med rapport den 26.06.2014.
Radonmålinger viser grenseverdier som er under krav til tiltak.

Anbefalte tiltak

Anbefaler og utføre ny radonmåling da siste måling er eldre en 5 år.

Øvrig: Utvendig trapp til hovedinngang mot øst

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på slitasje som tilsier behov for tiltak.
Mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.
Overflatebehandling må påregnes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller der det er bygget en mulighet for eget dusjrom som nå brukes som bod.

Det er foretatt noen endringer i 1. etasje med oppdeling til flere soverom som inneholder vindfang/gang og ett ekstra toalettrom mot nord og fjernet vegg mot rom på 6 kvm i kjøkken.

En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom.

Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.2.2025

Rapportdato
21.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Mari Borgsø Ryan, andel 1 / 2. Henningvegen 690, 7711
STEINKJER

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Magne Ryan, andel 1 / 2. Henningvegen 690, 7711
STEINKJER

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingenør MNT

Egne premisser:

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Furuskogvegen 3, 7713 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 192

Bruksnr: 120

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lellighetsnr:

Byggeår: 1940 - Opplyst i tidligere takstrappport

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i 2 etasjer pluss kjeller og loft.

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltaksform tekket med dråpe skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med kobla-glass.

Boligen har bruksslitasje og råteskader på vinduskarmer. Våtrom har oversteget forventet levealder. Det må påregnes oppgraderinger og påkostninger.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1998	Bruksendring til skuleformål.	Nei
1984	Oppgradert garasje. Dokumentert med ferdigattest.	Nei
1978	Ombygging av boligen. Dokumentert med ferdigattest.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	106	106	0	0	0
1. etasje	145	118	27	0	26
2. etasje	119	119	0	0	9
Loft	28	28	0	0	0
Totalt m²	398	371	27	0	35

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	107	106	1
Loft	116	28	88
Totalt m²	223	134	89

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	106	37	69	Kjellerstue	Gang m/trapp og 4 stk boder. Utvendig kjellernedgang
1. etasje	145	118	27	Gang, trapperom, hall m/trapp, toalettrom, gang, toalettrom, 3 stk stuer og kjøkken	
2. etasje	119	117	2	Loftsgang m/trapp, toalettrom, 2 stk bad trapperom og 6 stk soverom	2 syk boder
Loft	28	0	28		2 stk lager rom.
Totalt m²	398	272	126		

Kommentar til arealberegning

Garasje inkl utebod er sammenbygget med bolig. Areal er inkl i eksternt bruksareal til bolighus.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering

TG-2

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

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

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

Det er noe fall inn mot bygning fra øst. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes da den har oversteget forventet levealder og har nedsatt funksjon.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufing ivaretas.

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, samt grunnmur har stedvis avskalling/ skader. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss mot øst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing samt overflatebehandling av grunnmur.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjeller er i all hovedsak en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og murvegger. En liten bod med tilfarergulv og innforet vegger. Kjellerstue er innredet med tilfarergulv og utformet brystningspanel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Arbeider med innredning av kjeller ble utført antatt på 1990 tallet.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det ble foretatt hulltaking i oppforet gulv i kjellerstue.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje mot vest

Type	Balkong
Det er etablert en takoverbygget balkong i betong kledd med skiferheller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Konstruksjonen har symptom på alders slitasje som tilsier behov for tiltak. Malingsavflassing på rekkverk og mosegrodd fuger på betong gulv. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje mot vest

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
<p>Registrerer råteskader på terrassebord lagt opp på terrassegulv. Råteskader svekker materialenes bæreevne. For å stoppe skadeutviklingen må det råteskadede treverket skiftes ut.</p> <p>Registrerer malingsavflassing på rekkverk.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Balkongen er tekket med sinkplater. Ukjent alder.</p> <p>Det er montert rømningsstige med ryggbue fast i balkong.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Sinkplater er ut fra ferdigattest med ombygging fra 1978, levetid på sinkplater er oversteget forventet levetid, oppgradering må påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører: Vinduer og ytterdør mot nord

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Ytterdør med sidefelt i glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
<p>Det blir påvist sprekk i vindusglass på enkelte kjellervindu Det registreres større omfang av råteskader i karmen.</p> <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Dørblad og karm er meget værslitt.</p> <p>Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det er ufullstendig beslag under vinduer.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med råteskader må påregnes.
Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.7 Vinduer og dører: Hovedytterdør og 2 balkongdører**

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse med integrert 2-lags glass stemplet 2007.
Balkongdører med 2-lags glass.
Vippeport i tre for garasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør er fra 2007
Vippeport fra 1984.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Karmen og dørblad er værslitte med malingsoppsprekking.
Ytterdør og begge balkongdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ufullstendig beslag under ytterdør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Stående tømmermannskledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
<p>Det registreres betydelig malingsavskalling. Det registreres omfattende fukt/råteskader. Det er hull i kledning ved raftene mot sør/vest og nord/vest.</p> <p>Kledningen er satt ned på uttrekt bunnsvill og det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.</p> <p>Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.</p> <p>Uttrekt bunnsvill mangler stedvis beslag på oversiden mot kledning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Råteskadet trekledning må skiftes ut. Kledning som er skadet med hull ved raft må skiftes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Bunnsviller må kompletteres med beskyttende beslag.</p> <p>Vedlikehold av fasader uten råteskader må påregnes oppgradert med vask/skraping og maling.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
<p>Tilkomst til kald loft via egen trapperom med bratt loft trapp. Loftet er i all hovedsak uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon. Lagger rom mot sør er innredet med trepanel og oppbygd med A-takstoler og knekott.</p>	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Registrerer noe muselort.</p> <p>Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidligere takstrappreport kommenterer ising i takrenner, dette er tydelige tegn på dårlig lufting og isolering.
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ut fra registrerte forhold er det mye som tyder på at takrenner og nedløp er fra byggeåret.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner må påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Ikke inspisert pga. manglende adgang til utvendig takflater. Ut fra besiktigelse på loft og fra bakkenivå, er det ikke registrert noen svanker eller visuelt synlig nedbøyninger. Ut fra alder på takkonstruksjonen er det ikke uvanlig med noe svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Dråpeskifer	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det registreres en del mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres flere manglende/skadede takstein mot øst.	
Beslag har noe rustdannelse. Bemerk at kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taktekkingen nå oppgraderes.	
Utbredningskostnader	150 000 - 300 000

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er etablert en takteking med glatt overflate. Det var ingen krav til snøfangere da boligen ble bygget og takteking er ut fra registrerte forhold fra byggeåret.

Det er etablert snøfangere som var vanlig på byggeåret og bruk på skifersteintak, men tilfredsstillende ikke forskriftskrav som er i dag.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Montering av nye snøfangere må sees i sammenheng med etablering av ny takteking.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.14 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det registreres skjevhet "type rom", hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm på stue 1. etasje.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Åpen peis i kjellerstua, Jøtul peisinnsett i gang i 1.etg, og lukket ildsted på stua.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
<p>Det er utført tilsyn fra Brannvesenet Midt IKS den 24.04.2024. Det er 4 avvik på rapporten.</p> <p>Kjøkken skap og kjøleskap står i hjørne mot skorstein. Her skal det være inspeksjonsmulighet inn til skorsteinen.</p> <p>Ildstedet montert i gangen i 1 etg mangler glass i dør og plate foran på golv er for kort. Sotluken er tett med mørtel og tegl stein.</p> <p>Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.</p> <p>Registrerer ved hjelp av bilder som er zoomet inn at fuger er forvitret og pipa er slitt. Det er noe saltutslag og forhøyet fuktverdier på pipemur på kald loft.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ildsted i gang 1. etasje må ikke brukes før glass i dør og flate foran ovn er på plass, ev så må det plombers slik at det ikke kan brukes.</p> <p>Mørtel i sotluke bør utbedres før skorsteinen blir tatt i bruk.</p> <p>Oppgradering av utvendig pipe over møne må påregnes oppgradert.</p> <p>Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Det registreres fukt rundt vask.</p> <p>Sokkel under kjøkkenskap er skadet.</p> <p>Platetopp har en plate som ikke viser temperatur, samt når alle 4 plater er i bruk blir kontakt varm ifølge leietaker.</p> <p>Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Utbedring av noe fuktsvelling ved servant og oppretting av sokkellister må påregnes.</p> <p>Platetopp må kontrolleres nærmere.</p> <p>Noe overflatebehandling må påregnes pga bruksslitasje.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ut fra registrerte forhold, føres avtrekk opp via kaldloft og ut over tak.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Registrerer dårlig avtrekk pga lang avstand for utblåsning. Dannet seg mye smuss i avtreksfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler og montere avtrekk rett ut på yttervegg. Rensing av filter må påregnes.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller der det er bygget en mulighet for eget dusjrom som nå brukes som bod.</p> <p>Det er foretatt noen endringer i 1. etasje med oppdeling til flere soverom som inneholder vindfang/gang og ett ekstra toalettrom mot nord og fjernet vegg mot rom på 6 kvm i kjøkken.</p> <p>En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom.</p> <p>Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.</p> <p>Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
<p>Det er fremvist ferdigattest på resturering av Furuskogvegen 3 datert 02.10.1978.</p> <p>Det er fremvist ferdigattest på garasje datert 28.03.1984.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Registrerer mange brannslukningsapparater samt brannvarslere i de fleste rom.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
<p>Bemerket at skumappaerat må oppgraderes etter 5 år.</p> <p>Pulverapparat må oppgraderes etter 10 år.</p>	

6.18 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet har tilluft, men mangler ventilering ut fra rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Sen avrenning fra servant, fare for overrenning. Registrerer noe løst gulvbelegg. Rommet mangler ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Avrenning fra servant må oppgraderes. Gulvbelegg må oppgraderes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Toalettrom: 1. etasje nr 2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er en del bruksslitasje på overflater. Montert handicapmuligheter på vegg som gjør det lettere for brukerne å sette seg ned og reise seg opp. Rommet har ikke godkjent plass rundt toalettet for å gi rullestolbrukere nok manøvreringsrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av overflater må påregnes. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.20 Toalettrom: 2. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert mekanisk ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Servant kan ikke brukes ut fra skilting på servant. Servant og toalett er ikke testet da det er fare for ukjente lekkasjer. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Servant og toalett må kontrolleres nærmere av godkjent rørlegger. Det anbefales å etablere tilluftsspalde under dør for optimal ventilering. Utbedringskostnader omfatter kun kontroll, da årsak til avstengt toalett ikke er kjent.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Trapp: til kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket malt tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Noe malingsavskalling og bruksslitasje er registrert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Overflatebehandling må påregnes.

6.22 Trapp: til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en bred og stor malt lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Registrerer noe bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.23 Trapp: til kald-loft

Beskrivelse	
Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløpere langs veggene som er et krav iht dagens forskrift. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløpere på veggene for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlig avløpsrør av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med annen oppgradering av boligen. Ukjent når dette ble utført.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Registrerer lekkasje fra avløpsrør i vaskebod.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det registreres sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble registrert behov for tiltak på avløpsrør i vaskebod pga lekkasje. Utskifting av avløpsrør anbefales.	
Utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje anbefales.	
Generelt sett anbefales det ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.	
Kostnader omfatter kun utbedring av lekkasje på avløpsrør i vaskebod og utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.	

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlig vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av boligen. Ukjent når dette er utført.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er ut fra registrerte forhold noe oppgradert på 1980 tallet og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert på vaskebod i kjeller.
Stoppekran av eldre type, stenger ikke vann i boligen tilfredsstillende.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stoppekran som ikke stenger vannet helt må kontrolleres nærmere.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap er plassert i loftsgang 2. etasje. Hovedsikringer er plassert på kald-loft- Det er i all hovedsak skrusikringer i sikringsskap. Registrer 6 kurser som er oppgradert med automatsikringer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2022. Dette gjelder Fjerning av diverse kabler etter rivning av vegg i stue. Oppkobling av eksisterende el-anlegg slik at lysene fungerer på samme bryter. Utbedring av el-kontroll, rapport 7872.</p> <p>Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er kun fremvist samsvarserklæringer etter utført skifte av strømmåler i 2018 og arbeid i 2022.

Ut over det som er dokumentert, foreligger det ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
 Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.27 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Montert luft til luft varmpumpe på stue i 1. etasje i 2021.</p>	
Når var siste service på anlegget?	
<p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.</p>	

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Anbefaler og utføre jevnlige serviser på varmepumpe slik at anlegget fungerer optimalt.

6.28 Varmtvannsbereder: Nr 1

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fungerer som tiltenkt.

6.29 Varmtvannsbereder: Nr 2

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ikke opplyst

Størrelse	
187 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Nyere bereder fra ca 2020. Bereder fungerer som tiltenkt.	

6.30 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen har mekanisk avtrekk fra 2 stk bad og ett toalettrom i 2. etasje. Resterende bolig har naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalventiler i vindu.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Registrerer noe smuss og svakt avtrekk fra våtrom i 2. etasje. Naturlig ventilasjon fungerer som tilgjengelig ut fra byggets tetthet og konstruksjon på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler rengjøring og service på mekanisk anlegg.	

6.31 Våtrom: Bad nr 1 i 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, en vegg med flis, våtromsplater på resterende vegger. Malte plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjente oppgraderinger av badet er i 1978 ut fra ferdigattest.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Vindu er plassert i våtsone.
Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.
Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Det registreres løse skjøter i gulvbelegg ved dør og misfarging av gulvbelegg.
Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og himlingsplater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes.
På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater

150 000 - 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tidligere takstrappreport opplyser at det er montert plast sluk. Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-3**

Det er lekkasje på synlig avløpsrør under servant. Det registreres en del bruksslitasje på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lekkasje fra servant må utbedres. Utbedringskostnader omhandler kun avløpsrør under servant som har registrerte lekkasjer.

Utbedringskostnader sanitærutstyr**Under 10 000****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres dårlig sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser fuktmerker i veggpapp bak panel mot toalettrom. Målinger i bunnsvill med piggmåling viser under 6 % fuktighet på befaringsdagen.</p>	
Anbefalte tiltak fukt	
<p>Nærmere undersøkelser av tetthet på bad må utføres pga spor etter fukt i delingsvegg.</p>	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Våtrom: Bad nr 2 i 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Fabrikk malt MDF panel i himling.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Kjente oppgraderinger av badet er i 1978 ut fra ferdigattest. Nytt himlingspanel av MDF er montert i senere tid.</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det blir målt svakt og ujevnt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom ventilkasse og opp på kaldloft.

Det registreres noe buling på gulvbelegg bak toalett.
Større sprekker i skjøter på veggplater og noe malingsavskalling.
Plastlist i himling er delvis løs og buler mye.

Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og veggoverflater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes.
På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater

150 000 - 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tidligere takstrappport opplyser at det er montert plast sluk.
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til toalett.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres en del bruksslitasje på dusjkabinettet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler og oppgraderer dusjkabinettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres dårlig sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Målinger i bunnsvill med piggmåling viser under 6 % fuktighet på befaringsdagen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.33 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje med bod sammenbygget med bolig. Egen ekstern inngang til bod og garasje. Garasje oppført med støpt gulv og støpte vegger. Det er montert en vippeport i tre. Murvegger er pusset og malt på insiden og utsiden. Liggende kledning i gavl over port samt ved rafter.

Bod har låste dører på befaringsdagen slik at besiktigelse er kun fra utsiden. Ut fra registrerte forhold er vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Treporter med stabelhengsler, lås med hengelås. ett lags glass i vinduer.

Taket for bod og garasje har saltaksform tekket med papp. Takrenner i metall med utkast til bakken.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Garasje har malingsavskalling på murvegger. Trepanel på bod og garasje er værslitt med noe mosegroing, og trenger overflatebehandling.

Taktekking av papp fra byggeåret har oversteget forventet levealder. Takrenner er rustet og har mye malingsavskalling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må på generelt basis beregnes oppgradering av garasje og bod.

6.34 Øvrig: Radonsikring

Beskrivelse

Det er foretatt radonmåling iht tidligere takst rapport. Målinger har ikke overskredet grenseverdier. Det er ikke foretatt tiltak mot radon.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er utført radonmåling med rapport den 26.06.2014. Radonmålinger viser grenseverdier som er under krav til tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler og utføre ny radonmåling da siste måling er eldre en 5 år.

6.35 Øvrig: Utvendig trapp mot nord

Beskrivelse

Betongtrapp med skifersteinheller.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Konstruksjonen har skader i betong, sprekker i skifersteiner og slitasje som tilsier behov for tiltak. Mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering må utføres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.36 Øvrig: Utvendig trapp til hovedinngang mot øst**

Beskrivelse

Betongtrapp med skifersteinheller.

Oppsummering av øvrig**TG-2**Konstruksjonen har symptom på slitasje som tilsier behov for tiltak.
Mangler rekkverk på en side.**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**Rekkverk må monteres iht. krav.
Overflatebehandling må påregnes.**6.37 Kryp kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

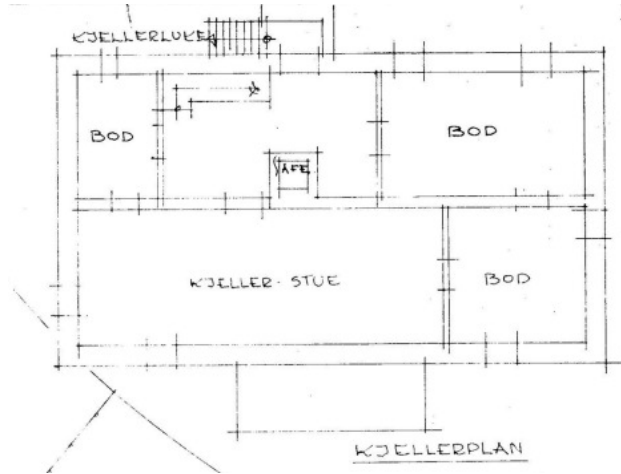
6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

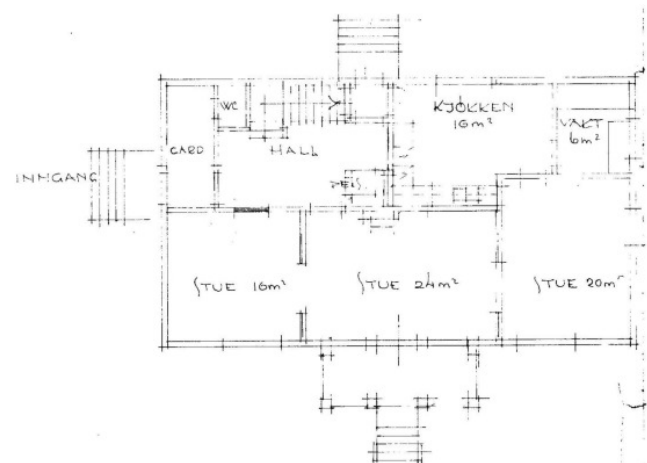
Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

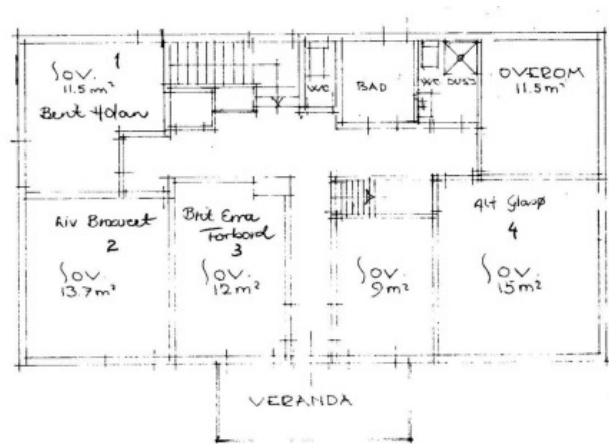
Kjeller



1. etasje



2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240127	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magne Ryan	Mari Borgsø Ryan
Gateadresse	
Furuskogvegen 3	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1708240127

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ikke bebodd boligen. Ikke kjennskap til boligen. Kjøpt som renoveringsobjekt.

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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Ryan	4168ac2a03673fe319529f8 a7906b735e7327bea	17.03.2025 07:50:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

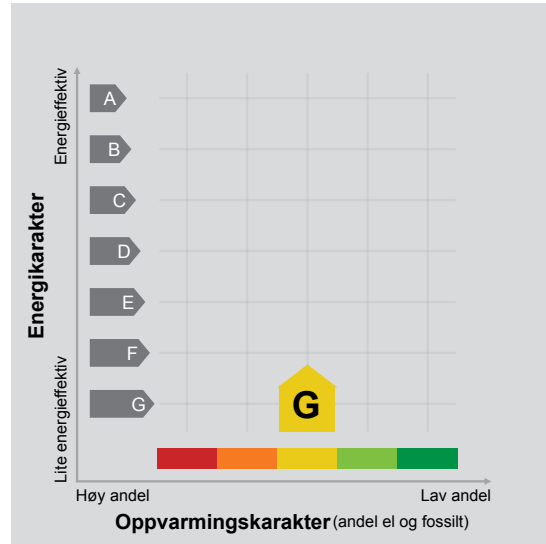
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Borgsø Ryan	f265699077483e2c9cfa453 facd83c5417d79ffb	17.03.2025 08:29:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240127

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

ENERGIATTEST

Adresse	Furuskogvegen 3
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184981467
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-78168
Dato	11.02.2025



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

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

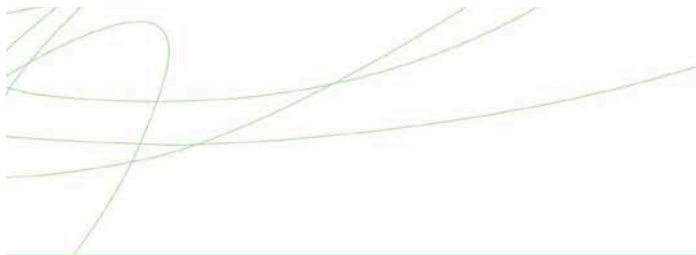
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

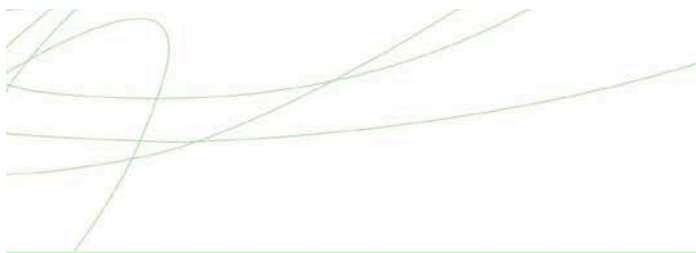
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	398
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ASW1143
Matrikkel: 5006-192/120/0/0
Bruksenhet: H0201
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Magne Ryan, Mari Borgsø Ryan



Adresse:
Furuskogvegen 3,
7713 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring IM -- 05.07.2017 08:30:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-07-10
NELFO Rapport fra risiko. og slutt. IM -- 05.07.2017 08:28	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-07-10

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 120

Adresse: Furuskogvegen 3

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	5 240,00	Basert på siste års forbruk	250 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	7 195,00	Basert på siste års forbruk	250 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 18 928,00		
	25% mva.	Kr. 4 732,00		
	SUM inkl. mva.	23 660,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 23 660,00		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 6342 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 42 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 192/120/0/0

Adresse: Furuskogvegen 3

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:	120	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Furuskogvegen 3, 7713 STEINKJER						
Dato:	24.02.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	13.06.2017	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 24.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8324312
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 192
Bruksnr: 120

Adresse: Furuskogvegen 3, H0201, 7713 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	08.07.13	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	27.10.22	Neste tilsyn:	2025

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

Asgård på stua, åpen peis i kjellerstua, Jøtul peisinnatts i gang 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Avvik som er registrert:

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

Beskrivelse av avvik: Takstige med bøyle: Takstigene er en bøylestige som er festet med kjetting rundt skorsteinene. Fra og med 2024 så strammet vi inn på våre HMS-krav i forbindelse med takstige. Takstige skal være montert i bærende konstruksjon, monteringsveiledningen til det aktuelle produktet må følges. Er skorsteinen høyere enn 1,2 meter over tak fra der hvor brannforebyggeren står for å utføre feiing og tilsyn, må det monteres feierplattform. Eier og brannforebygger kan bli enig om andre løsninger. Er taket under 6 grader helling, er ikke takstige nødvendig.

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorstein med luftekanal skal være synlig for kontroll på tre sider fra kjeller til ut over tak. Teglskorsteinen er kledd med brennbart materiale i følgende etasjer/rom: på en side i 1 etg, kjøkken og på to sider i 2 etg, gangen. Brennbart materiale mot skorsteinen (røykløpet) må ev. fjernes for å tilfredsstill

oppstillingsvikårene for teglskorstein. Er det en avstand på 10 cm eller mer fra yttersiden av skorsteinsvungen til brennbart materiale, så kan det lages inspeksjonsluke på ca 30x30 cm samt at det da må være lufterister ved golv og tak Blir skorsteinen rehabilitert med godkjente rehabiliterings løsninger, så er det monteringsveiledningen for det aktuelle produktet som sier noe om hvor mange sider som skal være synlig for inspeksjon. Andre løsninger kan være aktuelle, ta kontakt med brannforebygger for nærmere informasjon.

3. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Skorsteinen er ikke inspisert innvendig fra sotluke pga mørtel og stein som tetter røykløpet. Dette bør fjernes før skorsteinen kan brukes.

4. Ildsted - Vedovn - Gang 1 etasje (I 400). Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det skal være montert ubrennbar plate på golv foran ildstedsdør. Foran ildstedet Jøtul I 400 er den ubrennbare platen ca 15-20 cm for kort. Den ubrennbare platen foran ildstedsdør og ut skal være minimum 30 cm. I monteringsveiledningen for det aktuelle ildstedet står det hvordan plate under/foran ildstedet skal være utformet/plassert.

5. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ildstedet mangler glass i døren. Glasset må på plass før ildstedet kan brukes

Anmerkninger som er registrert:

1. Ildsted - Åpen peis - Kjellerstue (Åpen peis). Åpen peis er avstengt med metall plate foran åpningen, den er ikke inspisert i ildrommet.

2. Ildsted - Vedovn - Gang 1 etasje (I 400). Jøtul peisinnsats som er montert i gangen i 1 etg, her har det mest sannsynlig tidligere vært en åpen peis. Det er noe sot i toppen av peiskappa. Anbefaler at det i toppen av peiskappa rengjøres skikkelig pga at varmen stiger opp og kan antenne sotet.

3. Til informasjon: Slokkemiddel (skum) er datert 2016 og mangler godkjent kontroll/service. Pulver skal inn på kontroll/service hvert 10 år. Skum skal inn på kontroll/service hvert 5 år. Husk å snu på pulverapparatet 3-4 ganger i året.

4. Det mangler røykvarsler i 1 og 2 etg. Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket

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 3	Beregnet areal	842.8
Etablert dato	11.08.1941	Historisk oppgitt areal	1028
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	192/120
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	192/120
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.08.2013 17.09.2013	13/3641 L33		192/1, 192/6, 192/118, 192/120, 192/121, 192/249
Endre egenskaper Annen forretningstype	21.10.2011 21.10.2011			192/120
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.07.1973			192/120 (-188), 192/121 (188)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.08.1941			192/1 (-1028), 192/120 (1028)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101231.99	622395.78	0	Ja	842.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RYAN MAGNE F090280*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ryan, HENNINGVEGEN 690 7711 STEINKJER	Bosatt (B)
RYAN MARI BORGSØ F300580*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ryan, HENNINGVEGEN 690 7711 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Furuskogvegen 3

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184981467		Bo- og behandlingssenter (722)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184981467: Bo- og behandlingssenter (722), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

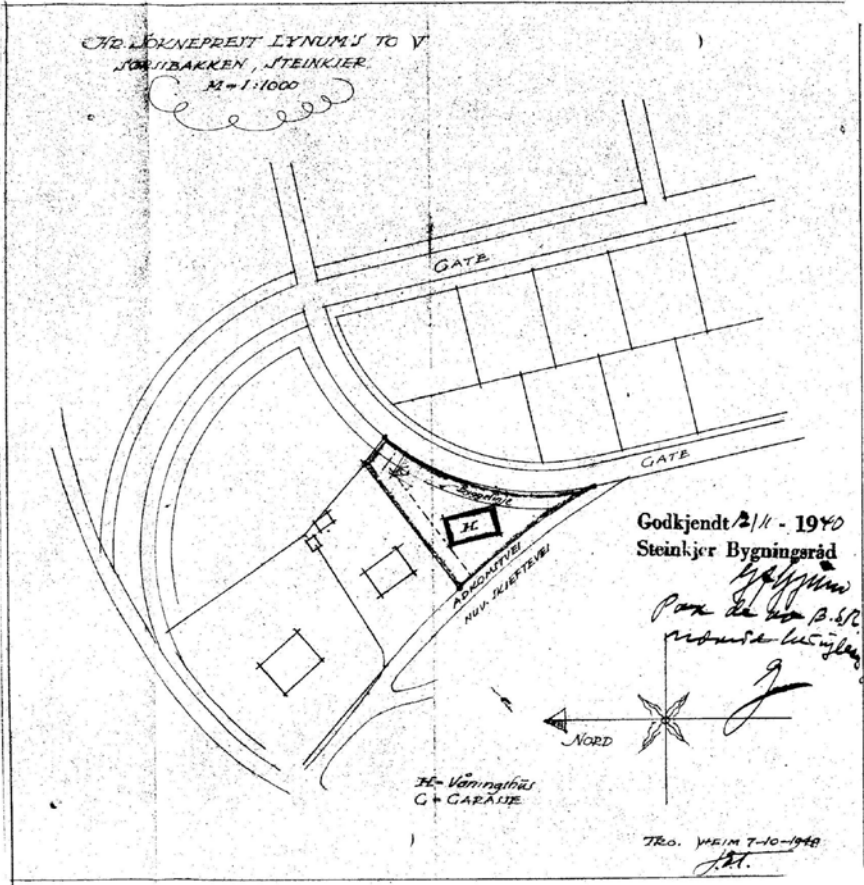
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furuskogvegen 3	H0201	192/120	0	0	0	0	

Etasjer

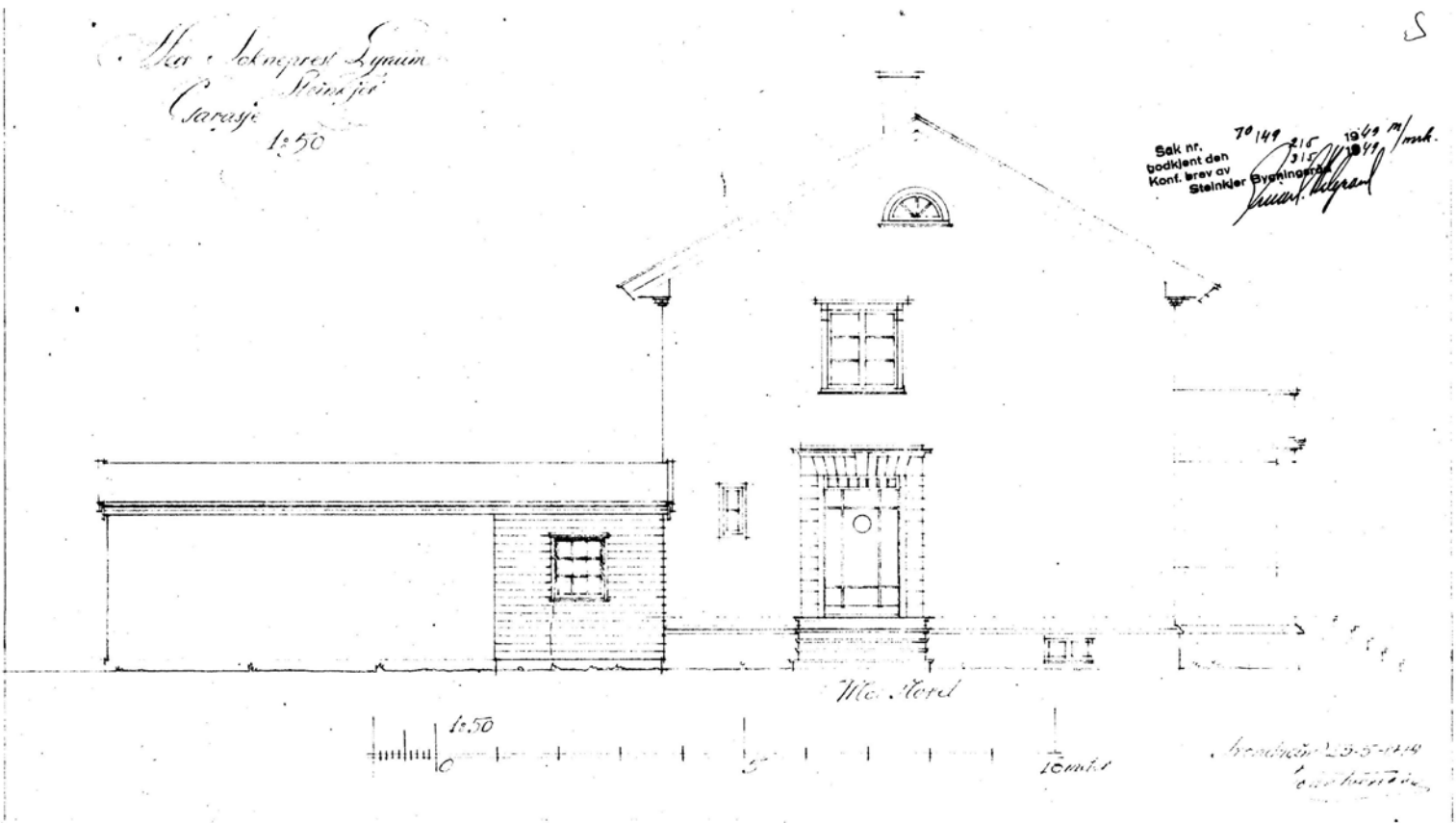
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0

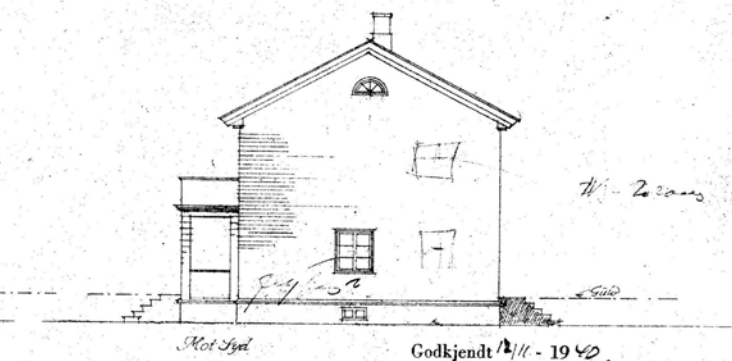
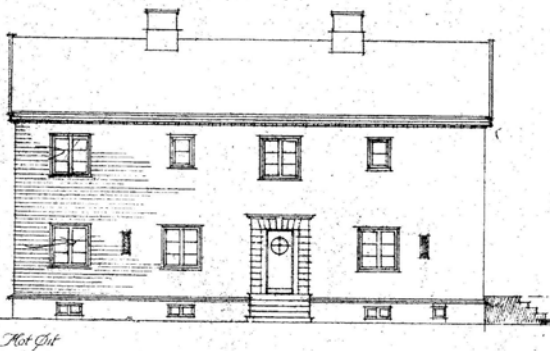
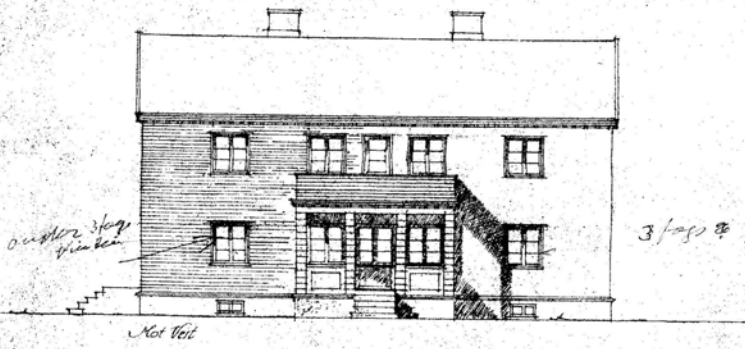


S

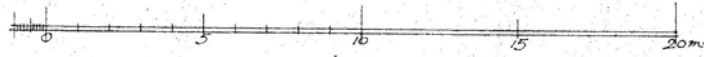
Ma. Sognrest Lyngin
Kjennet
Garasje
1:50

Sak nr. 70149 215 1949 m/
godkjent den 31.5.1949
Konf. brev av Steinkjer Bygningssk. *Steinkjer*

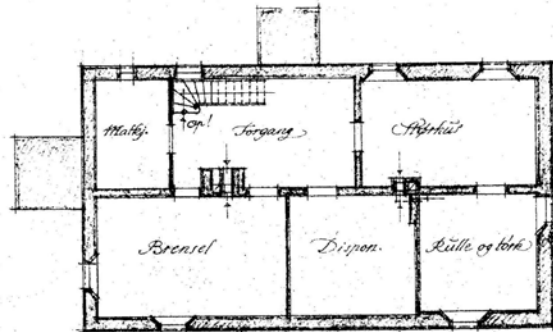
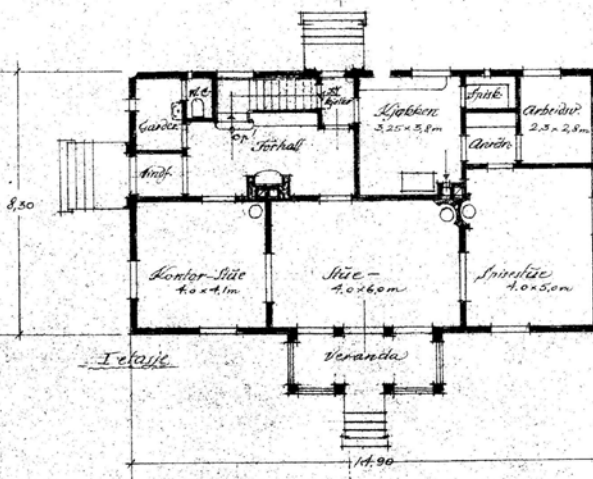
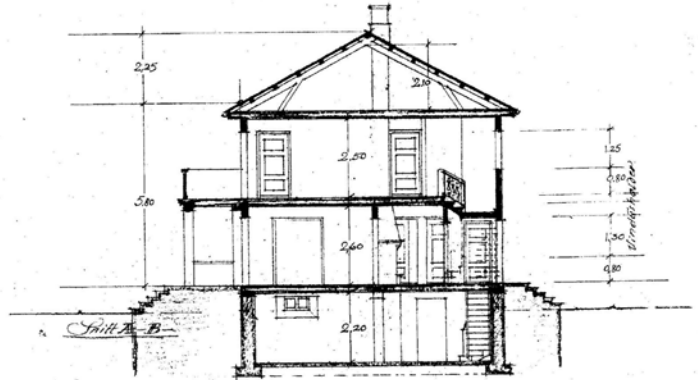
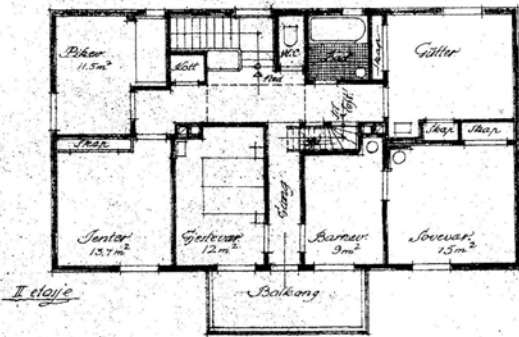




*Her Logarecht Ligningshus
Steinkjer*



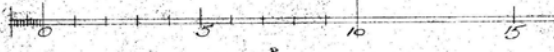
Godkjendt 12/11 - 1940
Steinkjer Bygningsråd
P. de v. S. S. *[Signature]*
Ligningshuset 2/10 - 1940
[Signature]



BRENTÉ STEDERS REGULERING
 B. S. R.
 Professor Dr. Svein Pedersen
 REGULERINGSSARKITENTEN,
 STEINKJER
 ARKITEKT-CLAUS HJELTE
 Kontor i Steinkjer: Lantbruksveien
 Kontor Trondheim: Bøpe gt. 8.

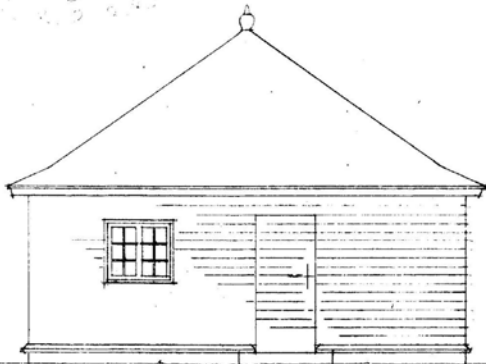
Plannummer 1744-1940
 Godkjent 22-10-1940
 Steinkjer Bygningsetat
 Claus Hjelte

*Her bekræftes Lyndon's hus
 Steinkjer*

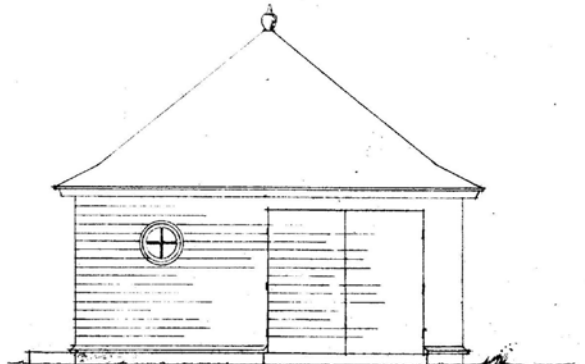


Godkjent 1744-1940
 Steinkjer Bygningsetat
 Claus Hjelte

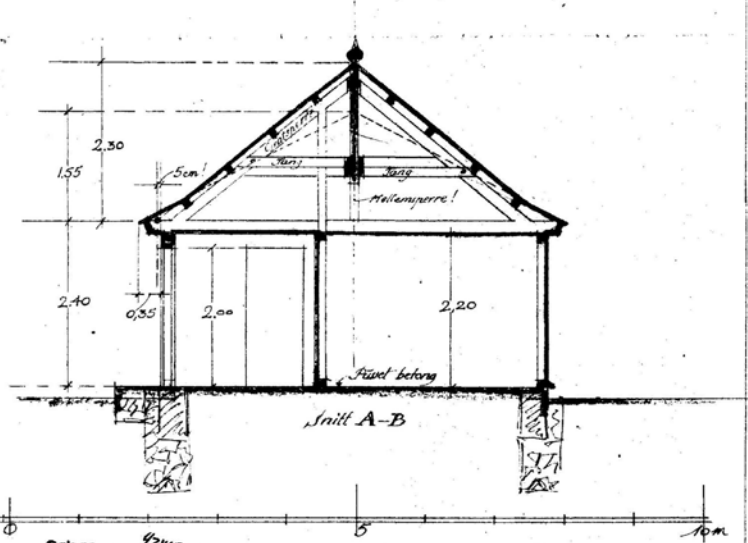
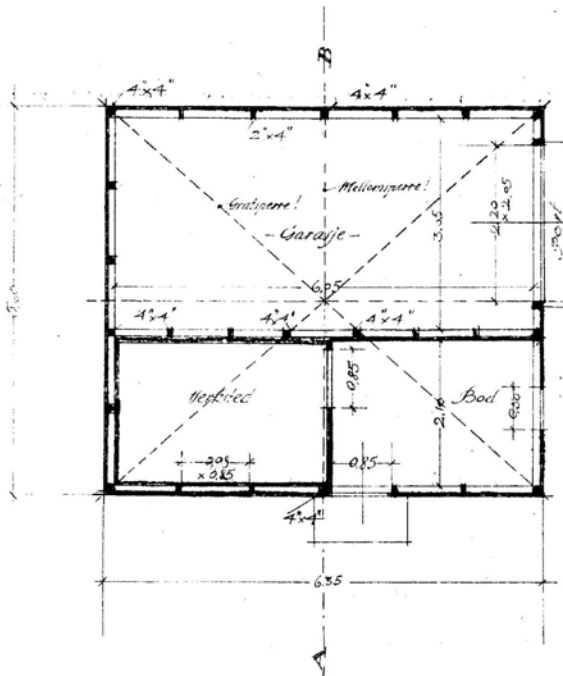
Hr. A. Ingvald Olof Synnø
Garasje



Mot S.W.

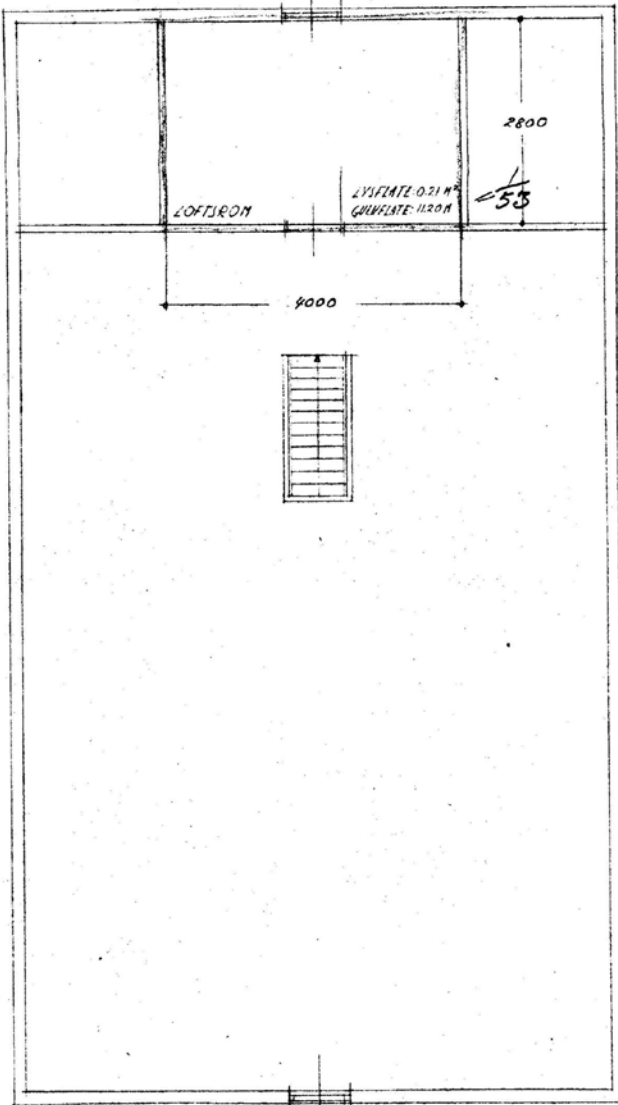


Mot S.O.

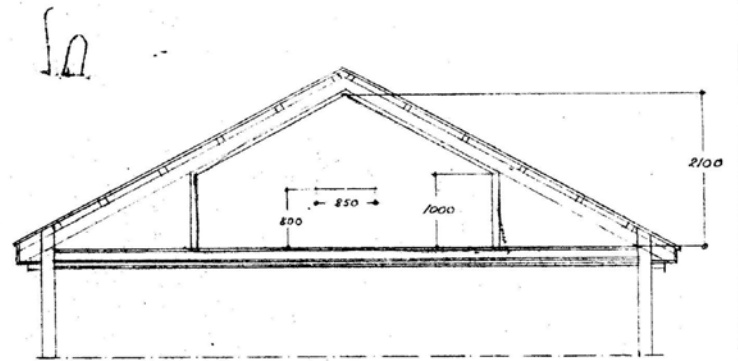


Sak nr. 93189 / 314 19 48
 Ikke godkjent den 1914 19 48
 Konf. b. u. v.
 Sverre Bygningråd

Tromsø 7-10-1940
 Johnsen



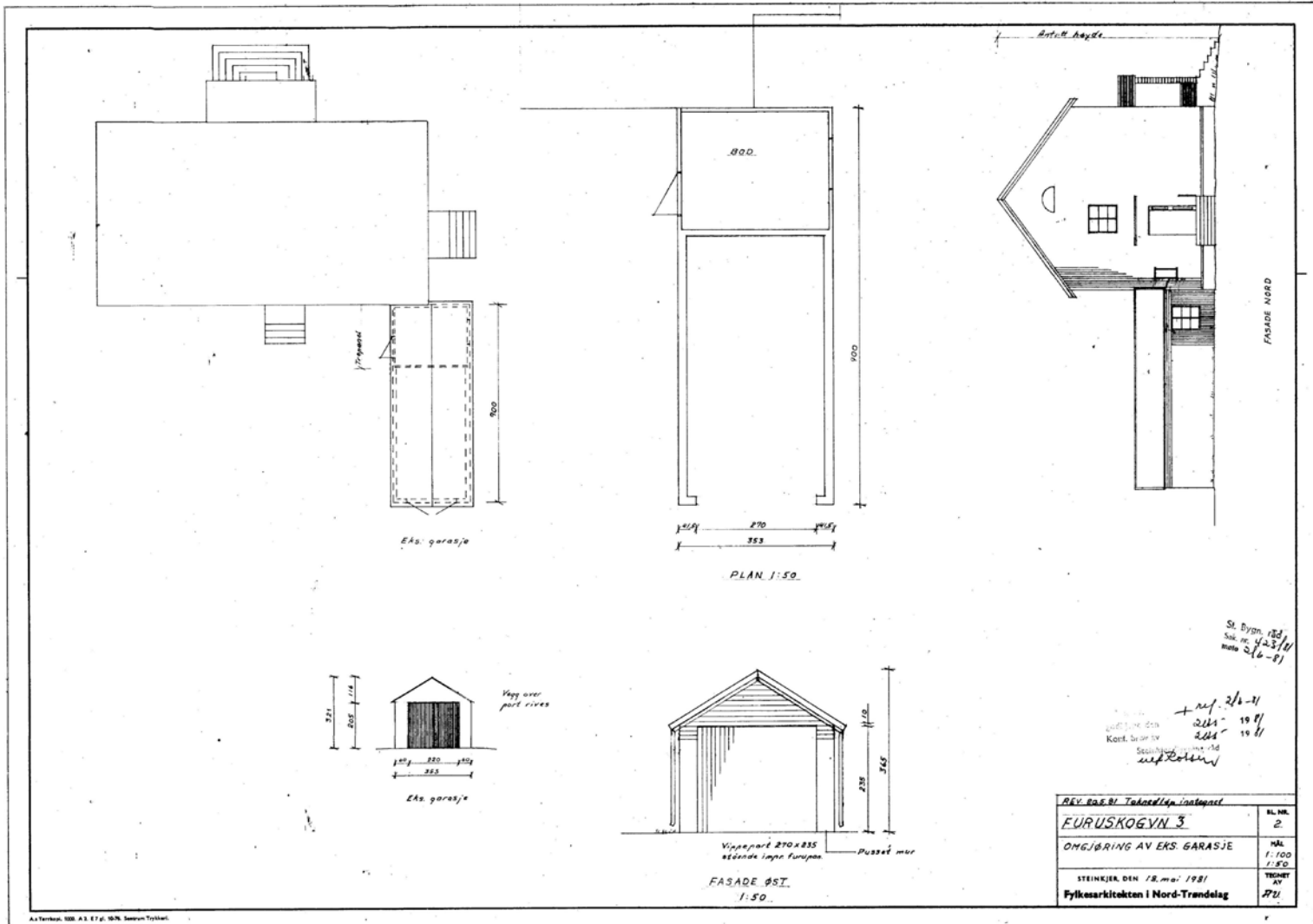
LOFTPLAN



SNITT LOFTROM

Godkjendt 31/10 1943 paa *Laugesen*
 Steinkjer Bygningsråd
Ej. J. Lyngnes

JORN:PREST O. LYNGNES		
STEINKJER		
RETTET	INNREDNING AV LOFTROM	MÅL 1:50
	STEINKJER 5-8 1943 ARK. M.N.A.L. SVEJRD OLSEN	BL. NR.

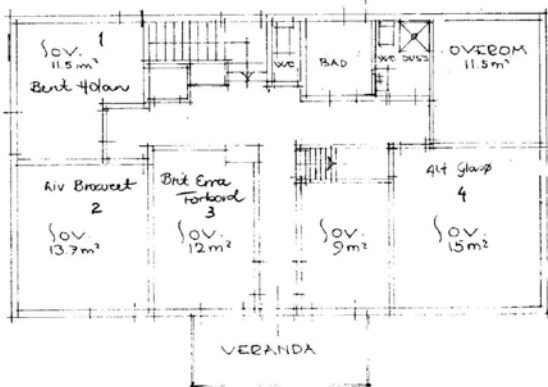


St. Bygn. 184
 Sak nr. 423/81
 dato 26-81

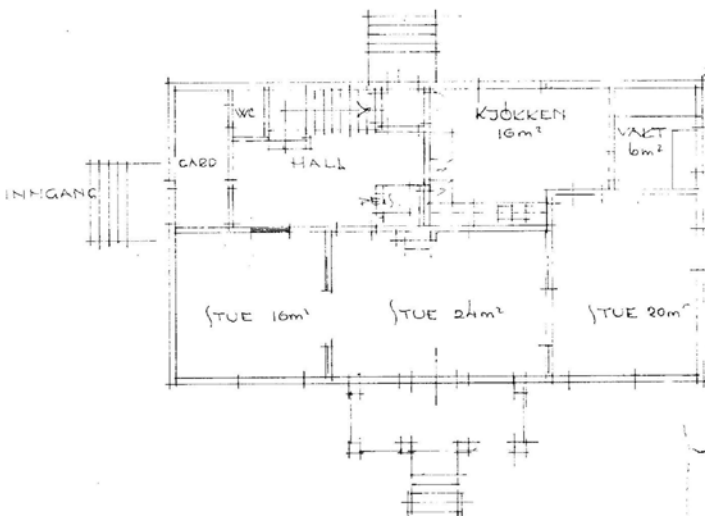
+ ref. 2/6-81
 2285 19/81
 2285 19/81
 2285 19/81
 2285 19/81

REV. 805.81 Takkad/Op. Kontrolleret	
FURUSKOEVN 3	BL. NR. 2
OMGJØRING AV EKS. GARASJE	MÅL 1:100 1:50
STEINKJER DEN 18. mai 1981	Tegnet av 270
Fylkesarkitekten i Nord-Trøndelag	

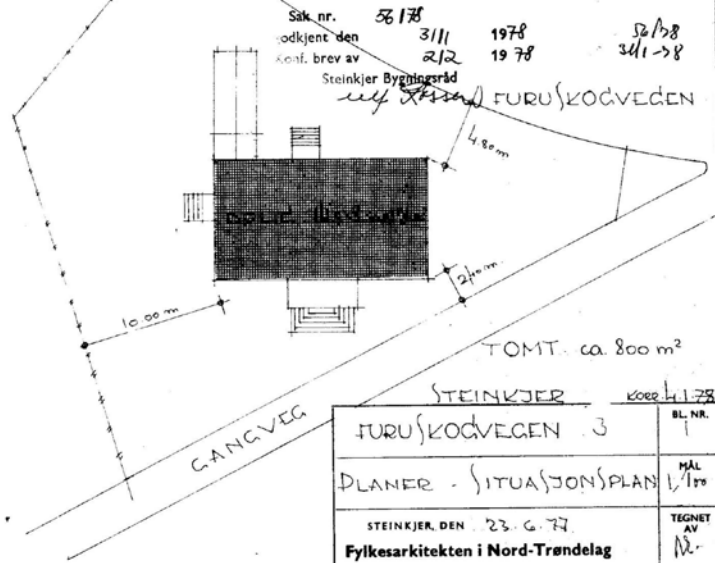
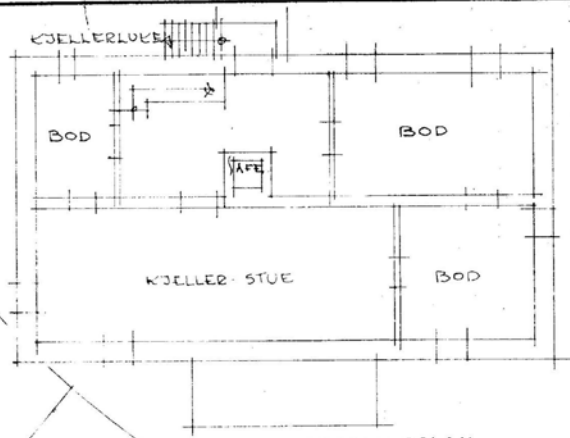
A-2 Teknisk 1000 A 2. E.T. p. 10/95. Selsvorn Trykstat.



PLAN 2 ETC



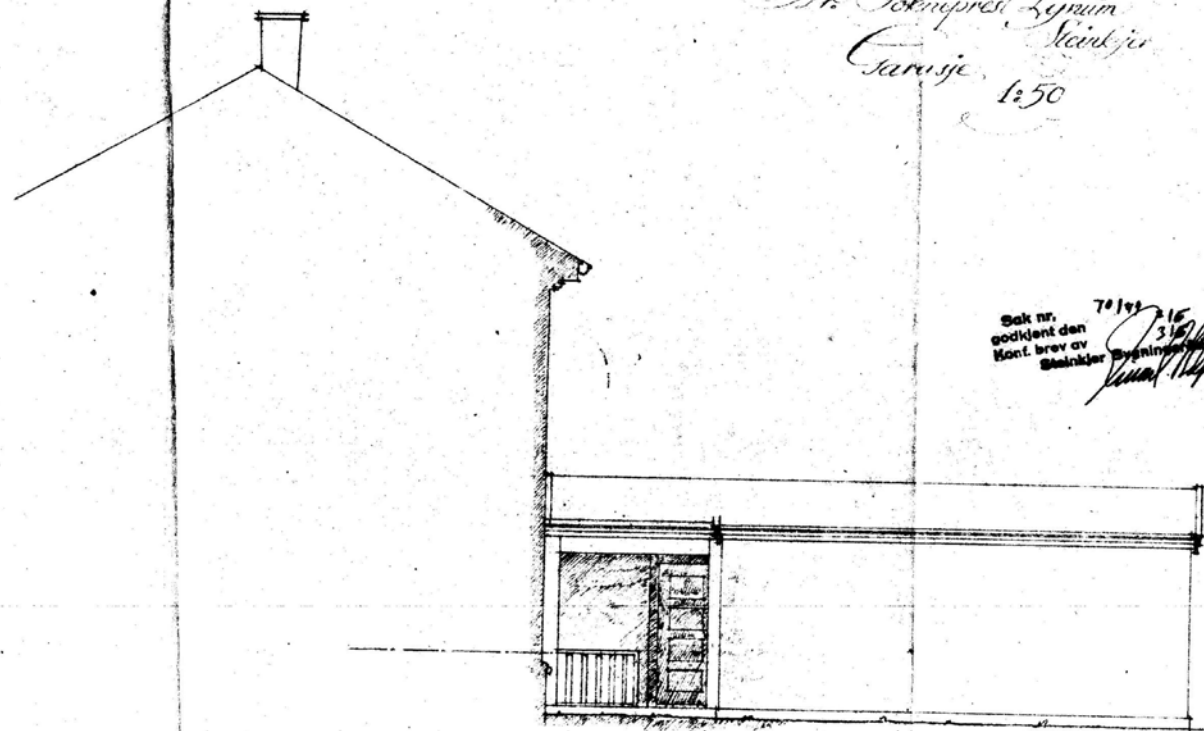
PLAN 1 ETC



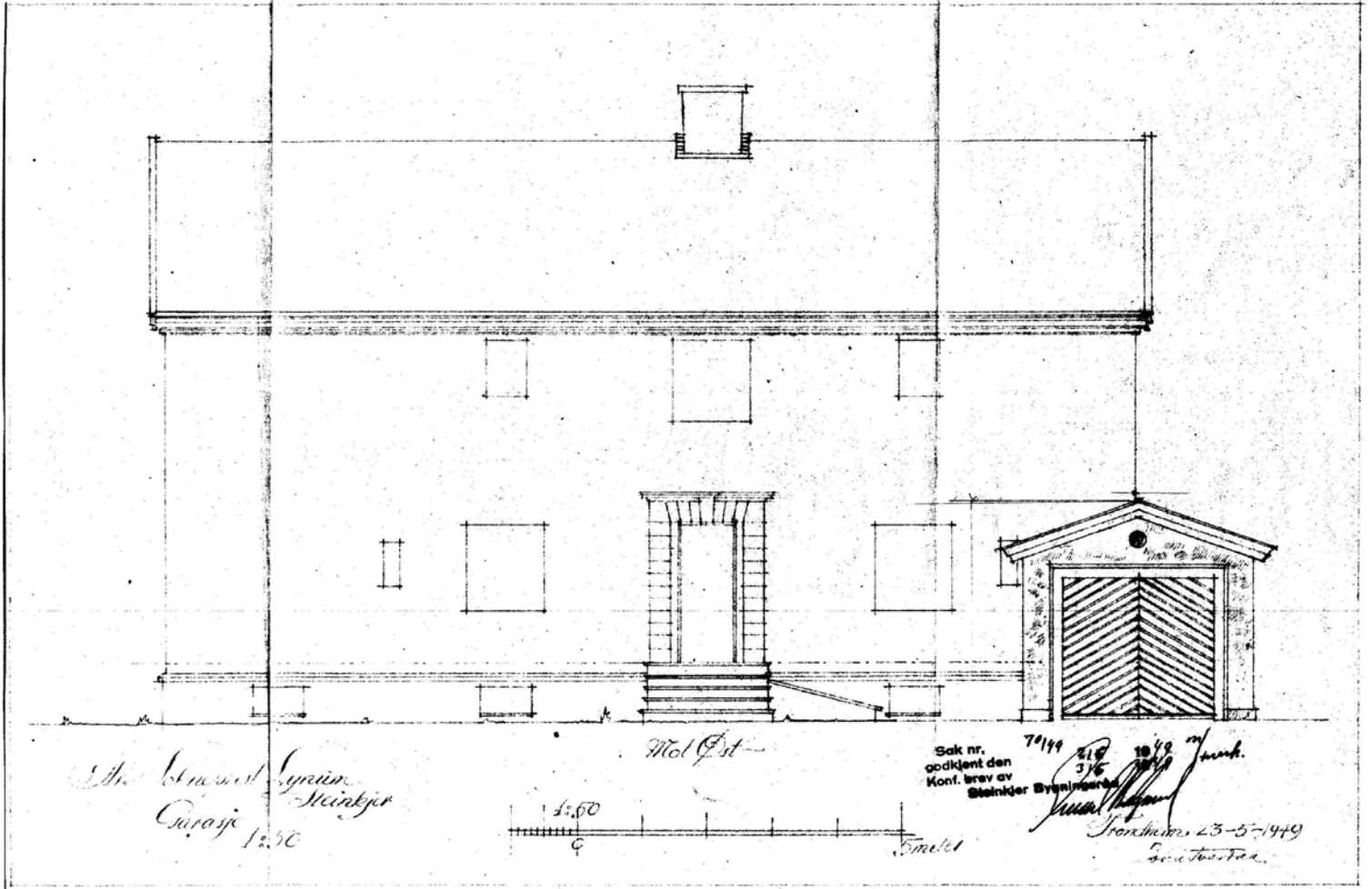
FURUSKOGVEGEN 3	BL. NR. 1
PLANER - SITUASJONSPLAN	MÅL 1/100
STEINKJER, DEN 23. 6. 77	TEGNET AV <i>[Signature]</i>
Fylkesarkitekten i Nord-Trøndelag	

*Mr. Stenpres Lynum
København
Garasje 1:50*

Sak nr. 70145 15 1845 m/mk.
godkjent den 31/10 1878
Kont. brev av
Bygningstilsynet
Janus Holm



1:50
0 5 10 meter
Met. Syd
Sjundevej 23-24 1840
København



Sak nr.
godkjent den
Konf. brev av

70149

216
316

1049 m/mesk.
1049

Statistisk Byggesaker

Handwritten signature

SKJØTTEVEISERN

D = 1049 m/mesk.

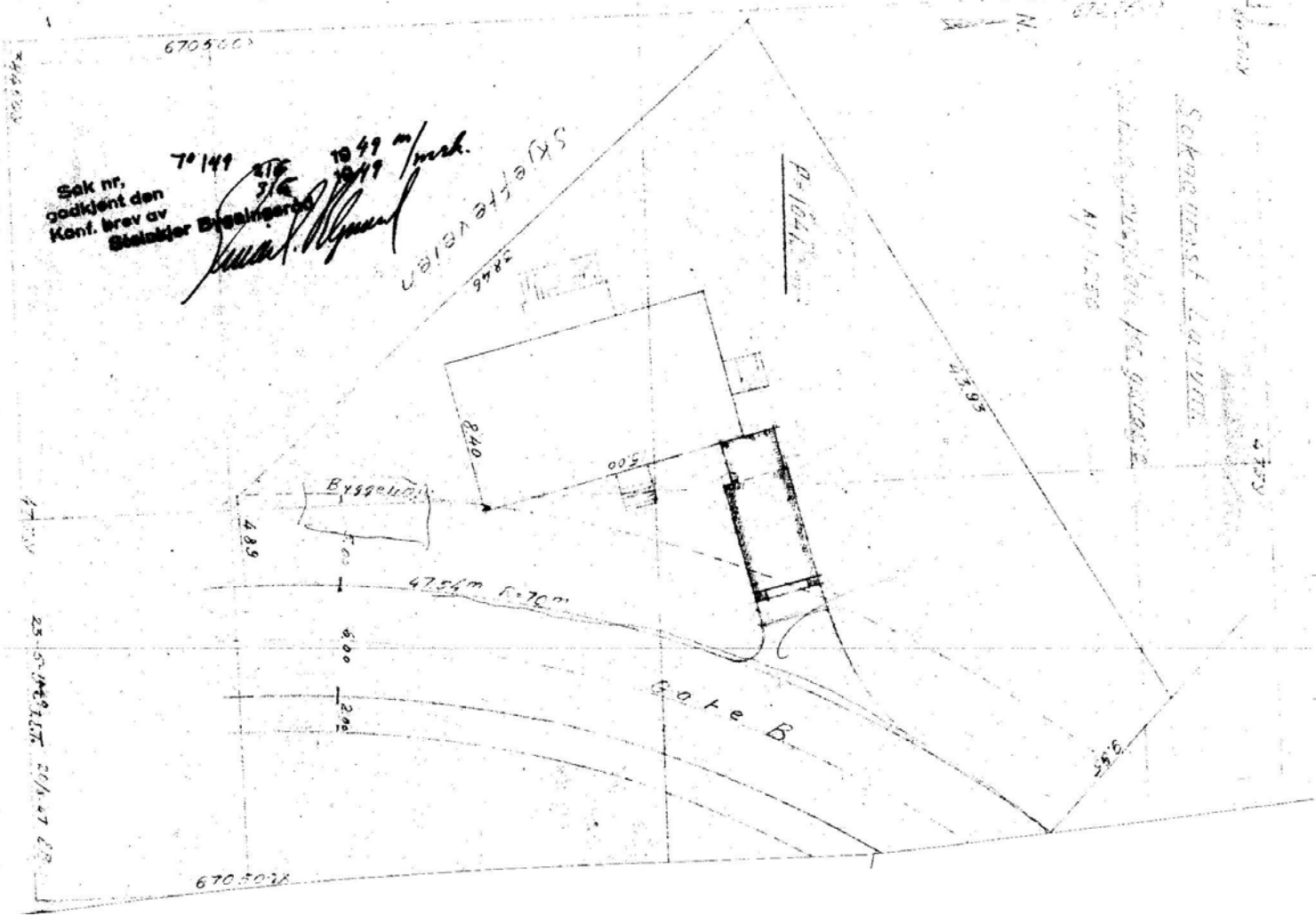
Skjøtteste Løst

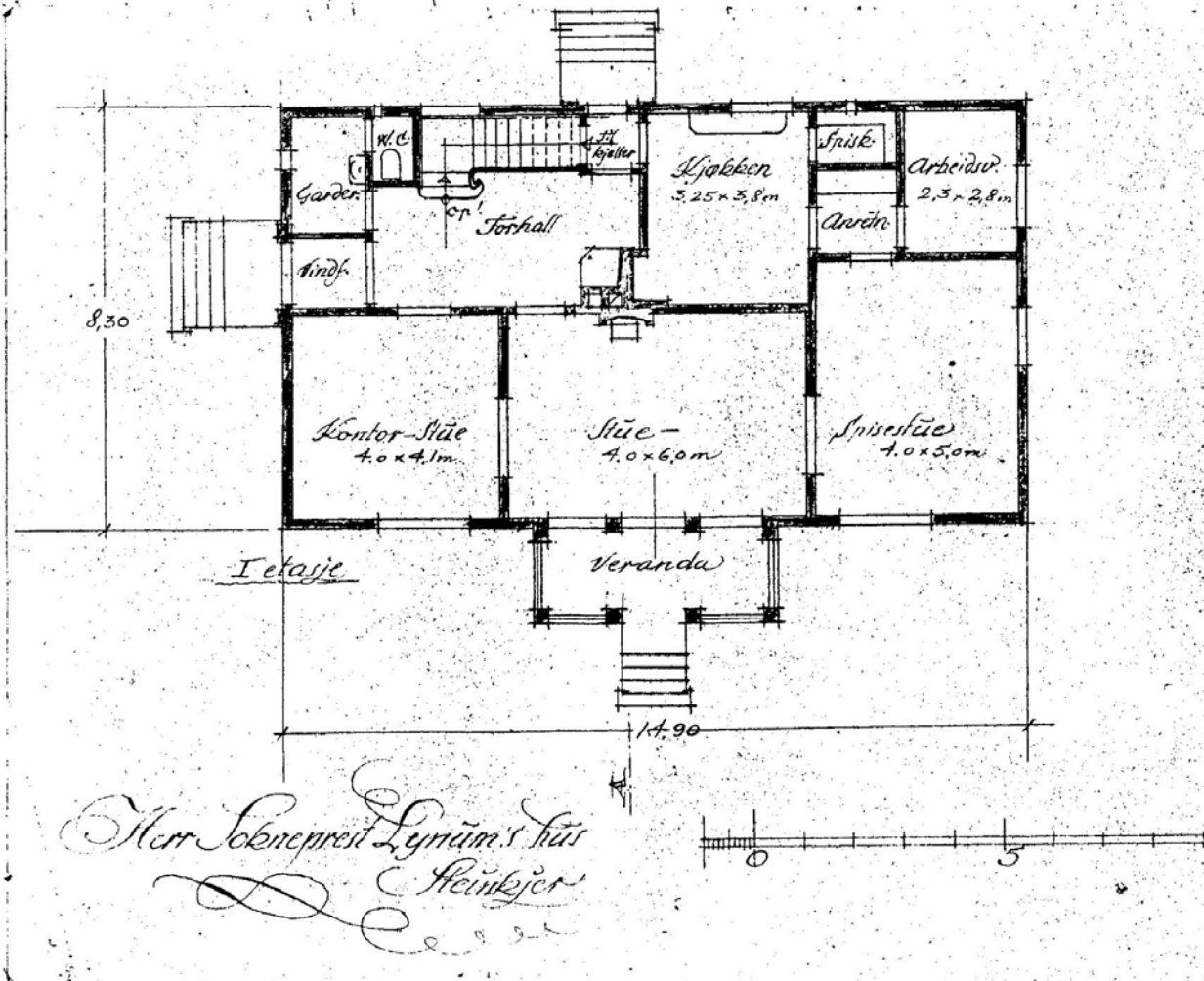
M. 1030

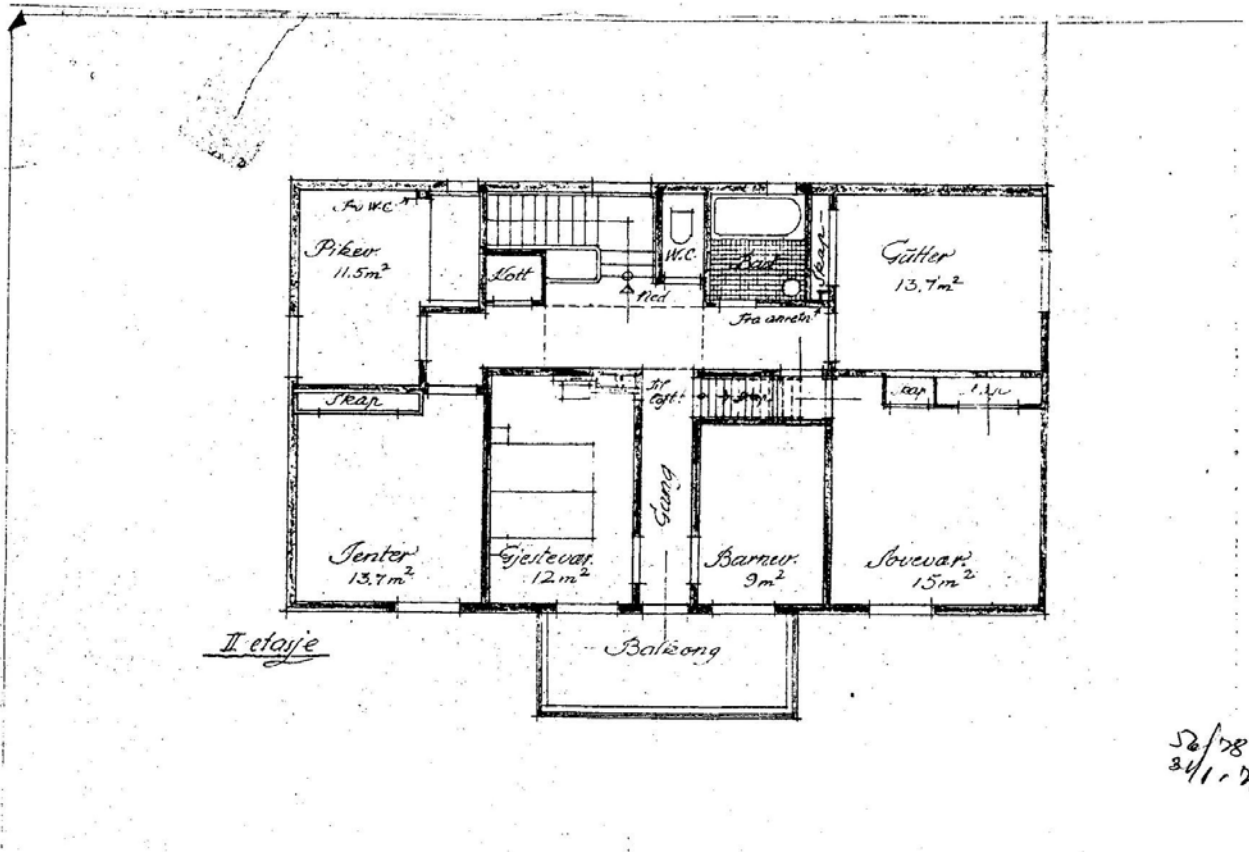
Statistisk Byggesaker

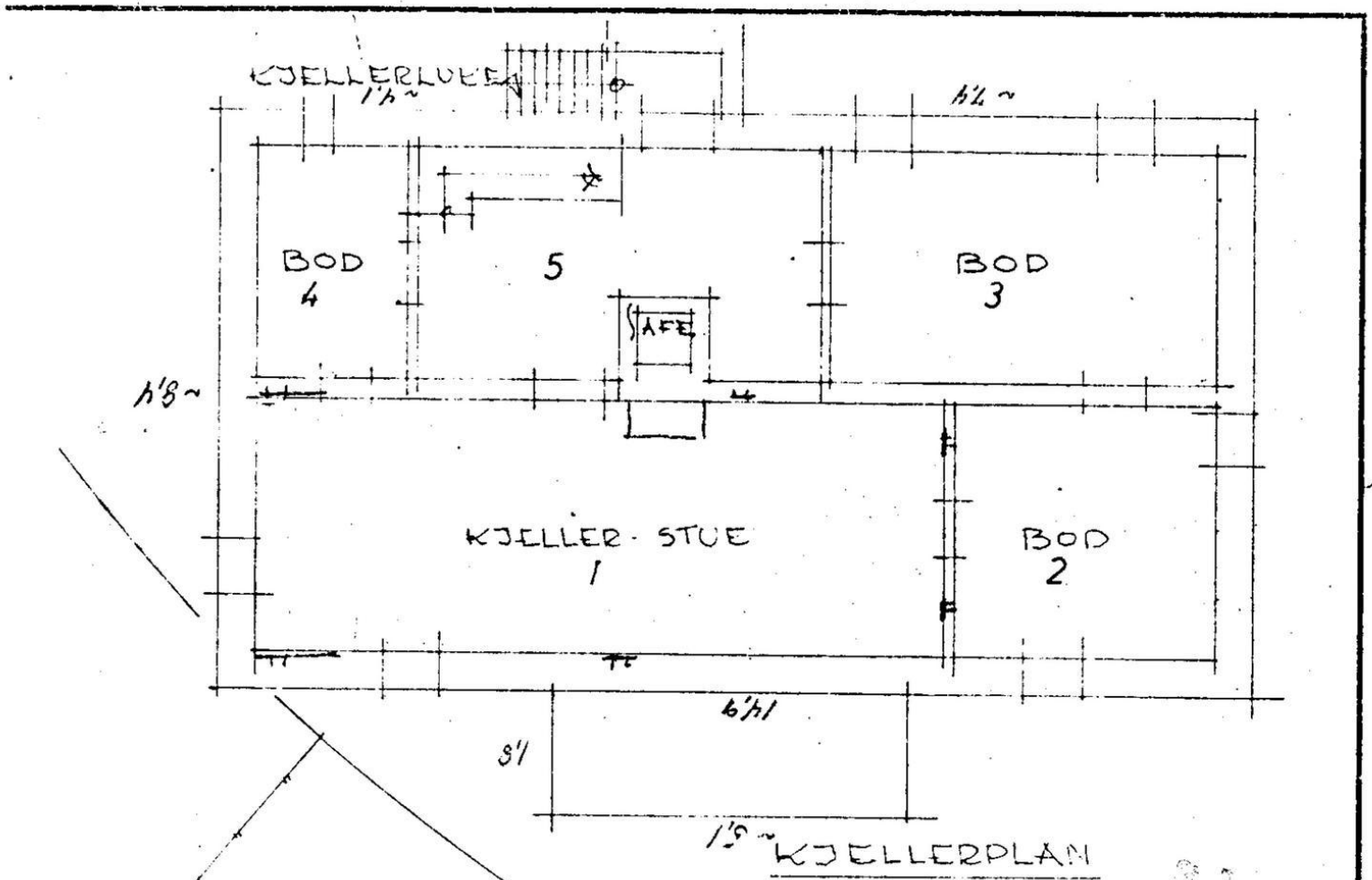
1030

4709

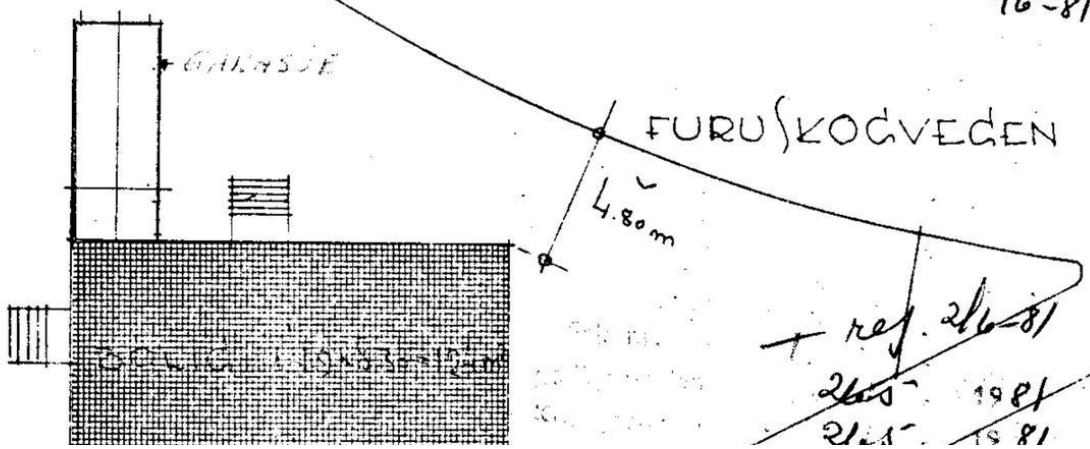








55
423/81
2/6-81





STEINKJER KOMMUNE

Saka vil bli referert i førstekkommande møte i Hovudutval for teknisk sektor.

Medhelsing

Geir Gilde

Geir Gilde

byggnings- og oppmålingssjef

May Britt Hovland
avd. ingeniør

—
KIF -skulen,
Steinkjer
Vidaregåande Skule

Peter Eggesgate 14 7700

STEINKJER

Bygningsrådet.

Bal/E.

Jnr. 883/49-B.

3. juni 1949.

Herr sokneprest Lynum,
S t e i n k j e r .

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlings-
protokollen 2/6-49 for Steinkjer Bygningsråd, forsåvidt angår sak
70/49 .-

Vedr. garasje på tomt 580.

Framla byggeanmeldelse av 24/5-49 fra sokne-
prest Lynum om tillatelse til å føre opp garasjetilbygg på tomt
nr. 580.

Enstemmig vedtak:

Anmeldelsen godkjennes på betingelse av:
Garasjen må utføres forskriftsmessig og ventileres ved gulv og tak.

Einar S. Balgaard.

605/78

BS/gø

Nord-Trøndelag fylke
v/fylkesarkitekten
Fylkets Hus

FURUSKOGVEGEN 3 - OMGJØRING - VEDLIKEHOLD.

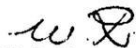
Deres søknad datert 23.1.78 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 31.januar 1978 (sak 56/78), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet godkjenner planene for forandring av Furuskogvegen 3 og forutsatt bruk av boligen. Saniteranlegget må av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart".

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

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

Steinkjer, den 2.februar 1978


Ulf Rossen
bygn. sjef

5188/78

JTE/gø

Nord-Trøndelag fylke
v/Fylkesarkitekten
Fylkets Hus

ANG. FERDIGATTEST FOR RESTJARERING PÅ FURUSKOGVEGEN 3.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 29.9.78,
hvor fru Lysberg var tilstede.

./ Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Det må tas spalte i dør til w.c. i 1.etasje.

Spalte i dører til bad og w.c. i 2.etasje er for liten.

Endel utvendige arbeider gjenstår.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 2.oktober 1978

Ulf Rossen
bygn. sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 2740/81.
UR/Tr.

Steinkjer Treningsverksted,
Furuskogvegen 3,
7700 Steinkjer

Mindre ombygging av garasje.

Byggemelding og nabovarsel datert 21.5.81 er oversendt ved fylkesarkitekten.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Vegg mot bod kles helt opp under bordtak med 2 lag 13 mm. gipsplater (bygge-
forskr. kap. 38, pkt. 35).

Saken refereres i bygningsråd 2. juni.

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 26. mai 1981.

Med hilsen

U. R.
Ulf Rosseñ
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 423/81
møte 2/6-81

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 1196/84
JTE/tv

Fylkesarkitekten i Nord-Trøndelag
Fylkets Hus

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for garasje på Furuskogvegen 3 i Steinkjer.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 27.3.84
hvor ing. Vågsbø var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 28. mars 1984

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.



MØTEBOK

Delegert vedtak

SAKSGANG:				
R.f.	Utvål	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvålssak
1	Delegerte saker - Bygge- og oppmålingssaker	07.10.98	98/05427-2	98/291

Saksbehandlar: May Britt Hovland

**UTVIKLINGSETATEN V/ EIGEDOMSAVDELINGA -
FURUSKOGVEGEN 3 - MIDLERTIDIG BRUKSENDRING TIL
SKULEFØREMÅL.****Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 93 og kommunestyret sitt vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndigheit) blir det gitt midlertidig bruksendring av Furuskogvegen 3 til skule for KIF. Bruksendringa blir gitt under følgjande vilkår:

- Bruksendringa er midlertidig, men utan konkret fastsett tidsperspektiv.
- Det må opparbeidast tilstrekkeleg parkeringsareal på eigen eigendom.
- Det blir gitt dispensasjon frå Reguleringsplan for krysset Ogdalsvegen - Otto Sverdrupsveg. Planføremålet for bygningen er bustad. Dispensasjonen blir gitt med heimel i plan- og bygningslova § 7. Grunnen til dispensasjonen er at bygget tidlegare har vore nytta til institusjonsverksemd.



Saksopplysningar:

Søknad motteke: 31.08.98

Eigedom: Furuskogvegen 3, gnr. 192, bnr. 120.

Tiltak: Bruksendring, frå bustad til skule for «Kriminalomsorg i frihet».

Søkar: Steinkjer kommune v/ Egedomsavdelinga.

Planstatus: Reguleringsplan for kryss Ogdalsvegen - Otto Sverdrupsveg.

Planføremål: Bustad.

Saksvurdering:

Søknaden krevjar dispensasjon frå reguleringsplanen då tiltaket er i strid med planføremålet i området.

Det blir gitt dispensasjon frå reguleringsplanen. Grunn for dispensasjonen er at bygget tidlegare har vore nytta til institusjonsverksemd.

Det blir gitt midlertidig bruksendring utan konkret fastsett tidsperspektiv.

Det må opparbeidast tilstrekkeleg parkeringsareal på eigen eigedom.

Geir Gilde

byggnings- og oppmålingssjef



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Utviklingsetaten v/ Jan Erik Heggli

Rådhuset

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/05427-3/MAB

Arkiv
192/120

Dykkar ref:

Dato:
07.10.98

SÆRUTSKRIFT : Utviklingsetaten v/ Egedomsavdelinga - Furuskogvegen 3 - midlertidig bruksendring til skuleføremål.

Bygningssjefen har i delegasjon den 07.10.98 i sak 98/291 gjort følgjande

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 93 og kommunestyret sitt vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndigheit) blir det gitt midlertidig bruksendring av Furuskogvegen 3 til skule for KIF. Bruksendringa blir gitt under følgjande vilkår:

- Bruksendringa er midlertidig, men utan konkret fastsett tidsperspektiv.
- Det må opparbeidast tilstrekkeleg parkeringsareal på eigen eigendom.
- Det blir gitt dispensasjon frå Reguleringsplan for krysset Ogdalsvegen - Otto Sverdrupsveg. Planføremålet for bygningen er bustad. Dispensasjonen blir gitt med heimel i plan- og bygningslova § 7. Grunnen til dispensasjonen er at bygget tidlegare har vore nytta til institusjonsverksemd.

Merknader:

For kommunen si handsaming av saka skal det betalast eit gebyr, jfr. gjeldande betalingsregulativ og vedlagde fakturagrunnlag. Det blir bedt om at beløpet blir innbetalt til Økonomiavdelinga i Steinkjer kommunen med vedlagde postgiroblankett.

Rådhuset
Postboks 130
7701 STEINKJER

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 16 51 98
E-post Utvikling@steinkjer.kommune.no

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



STEINKJER KOMMUNE

Saka vil bli referert i førstekkommande møte i Hovudutval for teknisk sektor.

Medhelsing

Geir Gilde

Geir Gilde

byggnings- og oppmålingssjef

May Britt Hovland
avd. ingeniør

— KIF -skulen, Peter Eggesgate 14 7700
Steinkjer
Vidaregåande Skule

STEINKJER



STEINKJER KOMMUNE
 Utviklingsetaten
 Brannvern, byggesak og oppmåling

Utviklingsetaten v/ Jan Erik Heggli

Rådhuset

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/05427-3/MAB

Arkiv
192/120

Dykkar ref:

Dato:
07.10.98

SÆRUTSKRIFT : Utviklingsetaten v/ Egedomsavdelinga - Furuskogvegen 3 - midlertidig bruksendring til skuleføremål.

Bygningsjefen har i delegasjon den 07.10.98 i sak 98/291 gjort følgjande

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 93 og kommunestyret sitt vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndigheit) blir det gitt midlertidig bruksendring av Furuskogvegen 3 til skule for KIF. Bruksendringa blir gitt under følgjande vilkår:

- Bruksendringa er midlertidig, men utan konkret fastsett tidsperspektiv.
- Det må opparbeidast tilstrekkeleg parkeringsareal på eigen eigendom.
- Det blir gitt dispensasjon frå Reguleringsplan for krysset Ogdalsvegen - Otto Sverdrupsveg. Planføremålet for bygningen er bustad. Dispensasjonen blir gitt med heimel i plan- og bygningslova § 7. Grunnen til dispensasjonen er at bygget tidlegare har vore nytta til institusjonsverksemd.

Merknader:

For kommunen si handsaming av saka skal det betalast eit gebyr, jfr. gjeldande betalingsregulativ og vedlagde fakturagrunnlag. Det blir bedt om at beløpet blir innbetalt til Økonomiavdelinga i Steinkjer kommunen med vedlagde postgiroblankett.

Rådhuset
Postboks 130
7701 STEINKJER

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 16 51 98
E-post Utvikling@steinkjer.kommune.no

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 24.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuskogvegen 3, 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

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002	
Navn	Kommunedelplan Sentrum	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.10.2018	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	843 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_7
	Delareal	843 m ²
	KPHensynsonenavn	1702198
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702198
Navn	Kryssene Ogdalsvegen - Otto Sverdrups veg, Ogdalsvegen - Johan Bojers gate
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/395/1702198_best.pdf



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 192/120
Adresse: Furuskogvegen 3
Dato: 24.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Furuskogvegen 3

Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet	7 min
Linje 630, 640, 723, 732, 733	0.6 km
Steinkjer stasjon	11 min
Linje F7, R70	0.9 km
Namsos lufthavn	1 t 12 min
Trondheim Værnes	1 t 21 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	11 min
345 elever, 23 klasser	0.9 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	6 min
114 elever, 8 klasser	2.6 km
Lø skole (1-7 kl.)	6 min
162 elever, 11 klasser	2.8 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
498 elever, 38 klasser	0.8 km
Steinkjer vgs	10 min
750 elever, 44 klasser	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjersannan 6	14 min
Circle K Steinkjer	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

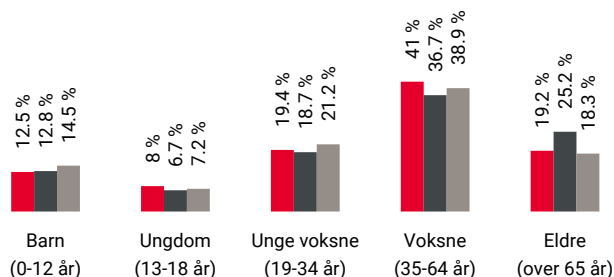
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)	9 min
55 barn	0.7 km
Skjefte barnehage (1-5 år)	9 min
40 barn	0.7 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	12 min
16 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet	3 min
PostNord	0.2 km
Bunnpris Guldbergaunet	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Guldbergaunet stadion grasbane Fotball	5 min	0.4 km
	Steinkjer videregående Ballspill	9 min	0.7 km
	3T-Steinkjer	15 min	
	Motus Treningssenter	18 min	

Boligmasse

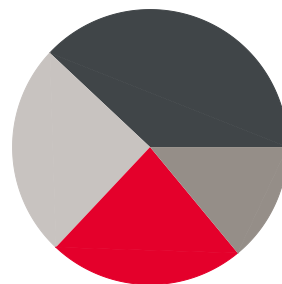


- 59% enebolig
- 7% rekkehus
- 34% annet

Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	21 min
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



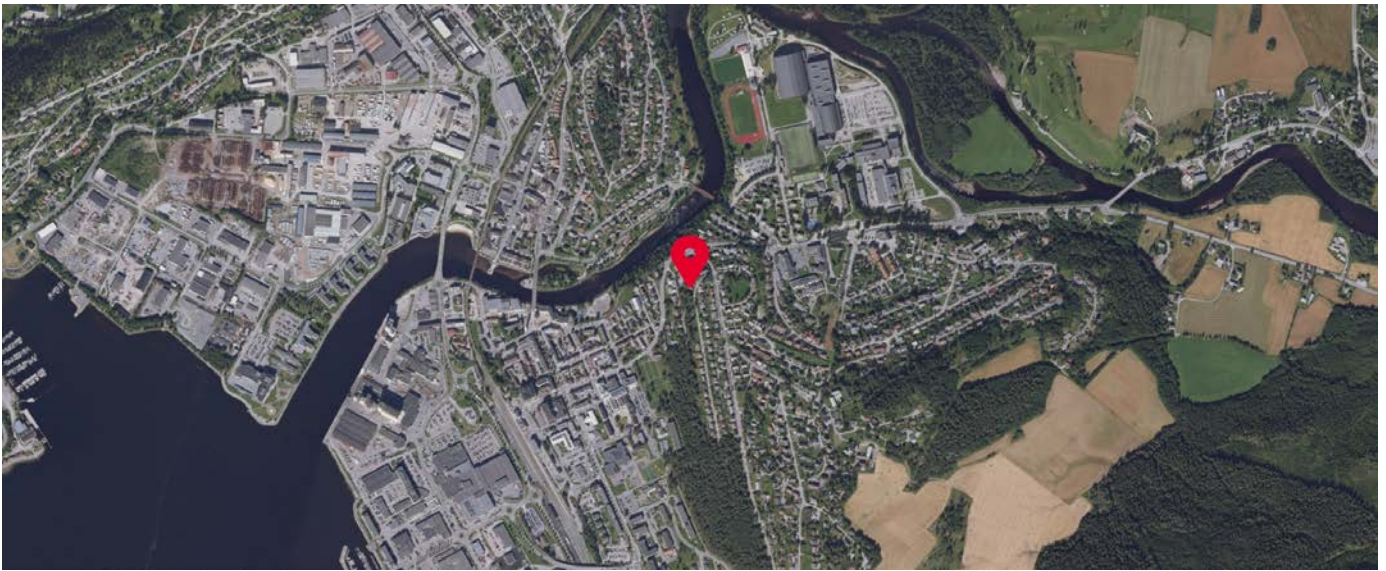
0% 53%

- Håkkadalen/Furuskogen
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Furuskogvegen 3
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre