

Tilstandsrapport



Enebolig



Kolbergsvegen 16, 7730 BEITSTAD



STEINKJER kommune



gnr. 406, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 310 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 22268-1080

Referansenummer: NU1926

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Bjartnes



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Frode Bjartnes

Uavhengig Takstingeniør

frode.bjartnes@norconsult.com

906 68 190



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

 TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1948 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Boligen ble tilbygd og totalrenovert i 2011

Bygningsbeskrivelse:

Enebolig er oppført i 1 1/2 etasjer over kjeller.

Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinker blokker med puss.

Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående kledning.

Taket er et saltak og er teknet med profilerte plater av metall med ru overflate (Decra).

Vindu og balkongdører med 2-lags glass.

Boligen oppvarmes med vedovn og vannbårent varmeanlegg, fordelt på gulvvarme og radiator.

HOVEDKONKLUSJON

Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.

Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er registrert flere avvik fra oversendte tegninger.

Utvendig:

Balkong fremstår som større enn vist på tegninger.

Ytterdør er flyttet fra opprinnelig plassering.

Ett vindu er fjernet.

Det er etablert ny balkong fra loft.

Det er oppført takoverbygg mot vest.

Innvendig:

Det foreligger ikke tegningsgrunnlag for kjeller fra kommunen.

I 1. etasje er enkelte vegger fjernet, og noen vegger har endret plassering.

Et soverom er omdisponert til bad.

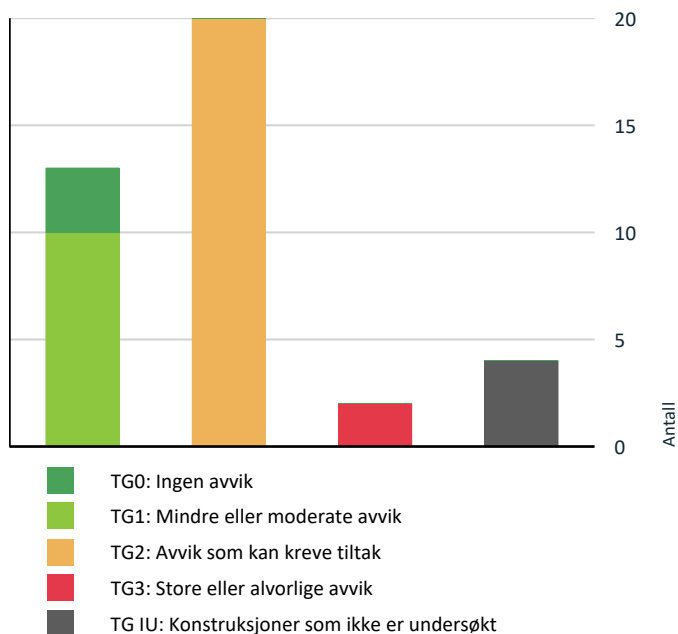
På loftet er det gjort mindre endringer i veggplassering.

Innvendig trapp er flyttet fra vindfang til stue/gang.

Det anbefales at ovennevnte forhold kontrolleres opp mot kommunens godkjente tegninger og byggesaksarkiv for å avklare om noe er søknadspliktige tiltak.

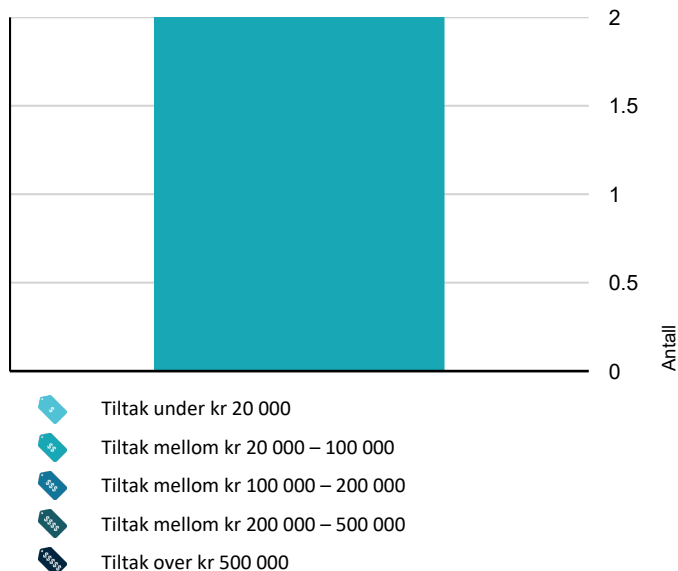
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetans på vvs- og el-anlegg.

Tilstandsvurdering av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det registreres skade i baderomsplater ved blandedbatteri for utslagsvask.

Plater og sokkellist er løse på vegg mot sør. Det registreres også betydelige glipper i plateskjøter.

Det er benyttet feil type sokkellist. Listen fremstår ikke som egnet for bruk i våtromskonstruksjon og er i tillegg løs. Benyttet list er normalt tiltenkt som avslutningslist for plater

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sammendrag av boligens tilstand

Med tanke på manglede tetting rundt rør, glippe i plateskjøter, feil bruk av sokkellist og skade i gulvbeleggskjøter. Vurderes dette punktet til TG3

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Det meste av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det registreres i dette området som det er mulig å besiktige, manglede klem på dampspærren og manglede tetting rundt gjennomføringen i dampspærren. Over dampspærren registreres det avføring fra mus.

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres en manglede beslag på mønet på takoverbygget mot nord.

Gradrenner er ikke kappet, dette kan føre til oppsamling av snø og vann. Dette kan føre til skader på taktekingen eller at vann renner ut av rennen. Det registreres noe mose på taktekingen.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Det registreres skade på takrenne på nord siden.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres fuktskade på ytterdøren i kjeller.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg i 2. etasje er noe mangelfull. Det registreres et lite hull i beslaget for avrenning av vann, ukjent hvor dette vannet føres. Overgangen mellom beslagsløsning og asfaltapp, registreres det at asfaltappen er løs.

Det registreres rust på skruer/spiker som er benyttet for innfesting av rekkverk, samt at rekkverk er noe løst og bord har løsnet.

Det registreres også noe råte på dekkbord rundt noen rekkverkstolper.

Etter befaringen har eier engasjert håndverker for å utbedre manglende understøttelse av balkong samt forbedre innfestingen av rekkverk.

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

Det er avvik:

Det registreres oppsprekking i overflatebehandlingen i 2. etasje. Det er videre registrert noe manglende ferdigstilling av overflater, samt at laminatgulv har trukket seg frem ved gulvlister.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 25 mm på hele planet på stue, kjøkken og gang. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser. Det registreres stedvis knirk i etasjeskillet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En side av pipen mot kjøkkeninnredning er ikke synlig, dette er påpekt fra feiervesenet.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og i grunnmur. Kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn. Dette på grunn av manglende fuktsikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980.
Ved piggmåling i trevirke registres det ikke noe forhøyede nivåer, målt i svill fra 11% til 15%.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 -17% betegnes som tørt trevirke. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)
Det registreres noe svertesopp på panel ned mot betonggulv.
Utforede og kledde yttervegger i kjeller er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, og kan være beheftet med skjulte skader.
Det registreres oppsprekking i betonggulv i kjeller. Videre er gammel sluk fjernet uten at tilhørende rør er blendet. Eier opplyser at det kan oppstå kloakkklutt fra dette området.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilering av soverom på loftet foruten å åpne vindu.
Det mangler ventilering av rom i kjeller.

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > 1. Etasje > Bod med sluk > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registres noe slitte overflater på vegger og på belistning.
Forsegling av veggplater i nedre del mangler.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registres sprekker i plateskjøter og tettemassen mellom benkeplaten og vegg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det registreres sprekker i fliser, flisfuger og silikofuger, noe som kan indikere bevegelser og/eller mangelfull utførelse.

Det er hull i fliser etter tidligere dusjdør. Hullene er tettet med silikonmasse.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Eier opplyser om at det har vært lekkasje rundt takdusj, ingen fukt registrert i området rundt takdusj på befaringen.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Servanten er løs.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

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

Det mangler stedvis rekkverk på balkong.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor et kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleire. Slike områder er basert på overordnede geologiske vurderinger, og innebærer ikke at kvikkleire er påvist på eiendommen. Ved eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider bør grunnforhold vurderes nærmere.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte metallplater. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registres en manglede beslag på mønet på takoverbygget mot nord.

Gradrenner er ikke kappet, dette kan føre til oppsamling av snø og vann. Dette kan føre til skader på taktekingen eller at vann renner ut av rennen.

Det registres noe mose på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes montering av nytt beslag på mønet, kapping av gradrenner og vedlikeholdsarbeid med fjerning av mose.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av metall.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det registres skade på takrenne på nord siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av skadet takrenne anbefales.

Montering av snøfangere anbefales med tanke på sikkerhet.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling av utvendig kledning må påregnes.

TG IJU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon over store deler, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Det er en luke i veggen ved badet i 2. etasje, som en kan se dampspærre og en gjennomføring fra badet.

Vurdering av avvik:

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

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

Det registreres i dette området som det er mulig å besiktige, manglede klem på dampspærren og manglede tetting rundt gjennomføringen i dampspærren.

Over dampspærren registreres det avføring fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer av dampspærren i området over badet.

Resterende takkonstruksjon er gjenbygget, og det foreligger ingen mulighet for kontroll utover visuell vurdering av synlige overflater på loftet. Ved befaring ble det ikke registrert tegn til skader på tilgjengelige overflater.

Det må påregnes tiltak for å tette mulige inngangspunkter og hindre at mus og andre smågnagere kommer inn i bygningen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

De fleste vindu er stemplet 2009 i glass. Det er byttet 3 stykk vindu på veggen mot vest, disse er stemplet 2025 i glasset.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling og noe justeringer må påregnes.

Tilstandsrapport



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører med glass og malte balkongdører i tre.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registres fuktskade på ytterdøren i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fuktskade eller bytte av kjellerdør anbefales.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 1. etasje oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning.

Balkong i 2. etasje er oppført med bærende konstruksjoner av tre, med plastet dekke (asfaltapp) Med fall inn mot yttervegg, metallrenne ved yttervegg.
Ukjent avrenning fra denne rennen.
Malt rekkverk med stående kledning.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg i 2. etasje er noe mangelfull. Det registres et lite hull i beslaget for avrenning av vann, ukjent hvor dette vannet føres. Overgangen mellom beslagsløsning og asfaltapp, registres det at asfaltappen er løs.

Det registres rust på skruer/spiker som er benyttet for innfesting av rekkverk, samt at rekkverk er noe løst og bord har løsnet.

Det registres også noe råte på dekkbord rundt noen rekkverkstolper.

Etter befaringen har eier engasjert håndverker for å utbedre manglende understøttelse av balkong samt forbedre innfestingen av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontrollere beslag og asfaltpapp på balkongen i 2. etasje. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringstiltak eller at det foreligger skjulte skader i disse områdene.

Utbedring av råteskadet kledning og innfesting av rekkverksbord må påregnes.



Balkong i 2. etasje



Råte



Løse rekkverksbord

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater bestående av:

Gulv: Laminat, belegg og flis.

Vegg: Panel, panelplater og malte plater

Tak: Panel og malte plater.

Overflater er modernisert siden byggeår og har derfor noe ulik alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres oppsprekking i overflatebehandlingen i 2. etasje. Det er videre registrert noe manglende ferdigstilling av overflater, samt at laminatgulv har trukket seg frem ved gulvlister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedringer og ferdigstilling av overflater må påregnes.

Noe kostnader med dette kan påløpe.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 25 mm på hele planet på stue, kjøkken og gang. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

Det registres stedvis knirk i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, med nyere sotluke i kjeller.
Vedovn montert på stuen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

En side av pipen mot kjøkkeninnredning er ikke synlig, dette er påpekt fra feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ved rehabilitering av pipe med innsetting av stålrør, vil løse avviket mellom kjøkkenet og pipen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har laminat, flis og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og i grunnmur. Kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn. Dette på grunn av manglende fuksikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980.

Ved piggmåling i trevirke registres det ikke noe forhøyede nivåer, målt i svill fra 11% til 15%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 -17% betegnes som tørt trevirke. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)

Det registreres noe svertesopp på panel ned mot betonggulv.

Utforede og kledde yttervegger i kjeller er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, og kan være beheftet med skjulte skader.

Det registreres oppsprekking i betonggulv i kjeller. Videre er gammel sluk fjernet uten at tilhørende rør er blendet. Eier opplyser at det kan oppstå kloakklukt fra dette området.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utbedring av ventilasjonen og i området rundt den gamle sluken i kjeller.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med trinn av eik mellom 1.etasje og loft.

Mellom 1. etasje og kjeller, er det en malt tretrapp med trinn av furu.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte tredører.
Noen innerdører tar i karm og trenger noe justeringer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har malte plater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det registreres skade i baderomsplater ved blandebatteri for utslagsvask.

Plater og sokkellist er løse på vegg mot sør. Det registreres også betydelige glipper i plateskjøter.

Det er benyttet feil type sokkellist. Listen fremstår ikke som egnet for bruk i våtromskonstruksjon og er i tillegg løs. Benyttet list er normalt tiltenkt som avslutningslist for plater

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktninntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

For å utbedre disse manglene må det påregnes kostnader.

Bad/vaskerommet fungerer med disse med disse manglene så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Glippe i skjøter



Løse plater



Feil type sokkellist



Skade i baderomsplater

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å kontakte en fagperson som kan kontrollere gulvbelegget og ta en vurdering om skadene i skjøtene kan utbedres.

I tillegg anbefales det å etablere en oppbrett ved dørterskelen for å forhindre lekkasje vann i å renne ut av rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert på befaringen.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

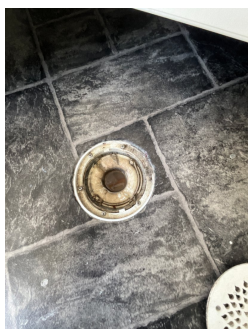
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Med tanke på manglede tetting rundt rør, glippe i plateskjøter, feil bruk av sokkellist og skade i gulvbeleggskjøter. Vurderes dette punktet til TG3

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett, skyllekar, innredning og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registres sprekker i plateskjøter og tettemassen mellom benkeplaten og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere ny tettemasse i overganger på benkeplaten.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier



LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malte overflater, det er montert et takvindu over badekaret.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det registreres sprekker i fliser, flisfuger og silikonfuger, noe som kan indikere bevegelser og/eller mangelfull utførelse.

Det er hull i fliser etter tidligere dusjdør. Hullene er tettet med silikonmasse.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Eier opplyser om at det har vært lekkasje rundt takdusj, ingen fukt registrert i området rundt takdusj på befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Skadede fliser samt fliser med hull bør skiftes ut for å sikre en tett og varig overflate. Tetting av hull med silikon anses ikke som en varig eller forskriftsmessig løsning.

Sprekker i fliser, fuger og silikonfuger bør utbedres. Dette innebærer utskifting av skadede fliser der det er nødvendig, samt omfuging og ny elastisk fuging. Kontroll av takdusj og utbedring av fagpersonell må påregnes.

Tilstandsrapport



Sprekk i silikon



Hull i flis etter dusjvegg



Sprekk i fugemasse



Manglede fugemasse tolettkasse

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 40 mm, samt at det er en oppbrett ved dørteskel.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

LOFT > BAD

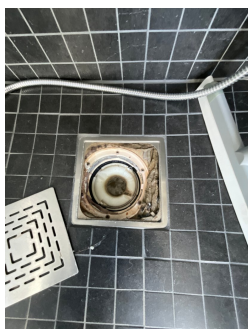
Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk under badekar er ikke vurdert på befaringen, da den ikke var tilgjengelig.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Festing av servant må påregnes.



LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er intrigerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det registreres noe små sår i overlater og noe fuktskader i sokkel ved gulv, disse manglete vurderes til å være normal slitasje.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med noen nye overflater etter vannlekkasje.

Rommet har gulvbelegg, våtromsplater og panelplater på vegg og malte plater i himling. Innredet med et servantskap og et innebygd toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på innebygd toalett.

1. ETASJE > BOD MED SLUK

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rom med sluk og engen inngangsdør.

Tilstandsrapport

Rommet har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, våtromsplater/fjøsplater på vegger og malte plater i himling. Innredet med servantskap og en vannkrane på vegg. Fall på gulvet til sluk på 25mm

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

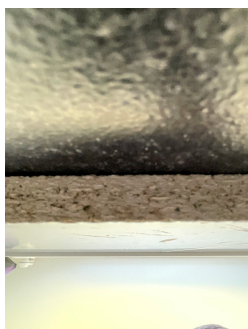
- Det er avvik:

Det registres noe slitte overflater på vegger og på belistning.
Forsegling av veggplater i nedre del mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgradering av overflater må påregnes samt forsegling av plater i nedre del.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Det er besikket i rørskap.

Vanninntak med stoppekrane i kjeller. Trykkregulator og vannmåler.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Årstill: 2011

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler av soverom på loftet foruten å åpne vindu.

Det mangler ventiler av rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har vannboren varme, med utvendig borehull og innvendig pumpe og tank.

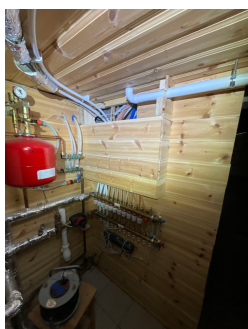
Benyttes som oppvarming av varmtvann og gulvvarme i 1. etasje og på bad og vaskerom. Samt en varmekonvektor for oppvarming av loft.

Årstill: 2011

Kilde: Eier



Utvendig borehull



Varmekonvektor

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er i samme system som gulvvarme, oppgitt til 170 til 120 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nyere sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.
Skjult installasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2011 Eier opplyser om at alt det elektriske er oppgradert under totalrenoveringen i 2011

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det anbefales å innhente samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke er fremlagt samsvarserklæringer, samt at det mangler ferdigstilling av det elektriske i kjeller. Mangler lys og stikk for komponenter.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnet manglende besiktigelsesmuligheter er punktet ikke gitt tilstandsgrad.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser om at dreneringen er fra 2012.

Det registreres at det mangler stedvis toppliste over grunnmurplasten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong eller murt sementblokker på eksisterende bolig og lettklinkerblokker med puss på tilbyggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghforhold

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløp til septiktank.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken med ukjent type og alder.

Tanken er plassert på sørsiden av boligen, i hagen.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

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

Det mangler stedvis rekkverk på balkong.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor et kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleire. Slike områder er basert på overordnede geologiske vurderinger, og innebærer ikke at kvikkleire er påvist på eiendommen. Ved eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider bør grunnforhold vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, på balkonger.

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse der det mangler og høyden en over 50 cm ned til terreng.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, for å bedre sikkerheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

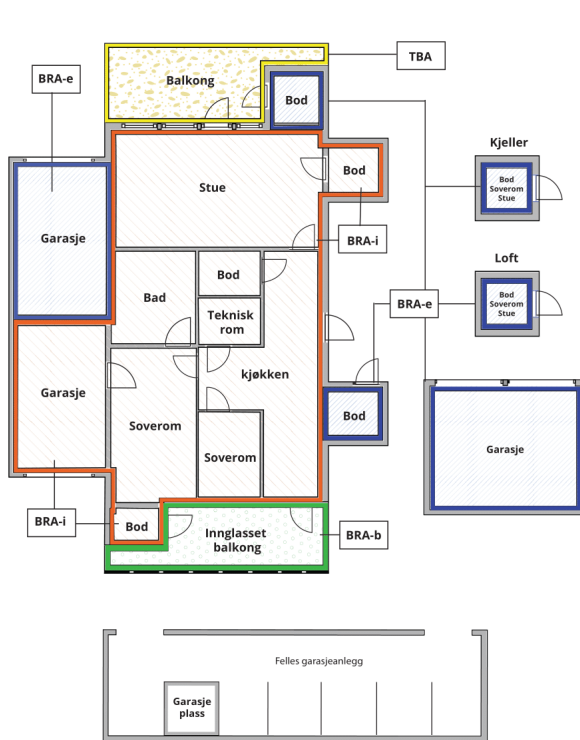
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)				
1. Etasje	128			128	99		128
Loft	118			118	6	10	128
Kjeller	64			64			64
SUM	310				105	10	320
SUM BRA	310						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. Etasje	Toalettrom, vindfang, bod med sluk, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, loftstue		
Kjeller	Vindfang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, trapperom		

Kommentar

ALH gjelder for loftets areal som ikke oppfyller kravene til målbart areal.
Takhøyden i kjeller er innenfor kravene til målbart areal, med målt takhøyde fra ca. 1,95 m til 2,05 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert flere avvik fra oversendte tegninger.

Utvendig:

Balkong fremstår som større enn vist på tegninger.

Ytterdør er flyttet fra opprinnelig plassering.

Ett vindu er fjernet.

Det er etablert ny balkong fra loft.

Det er oppført takoverbygg mot vest.

Innvendig:

Det foreligger ikke tegningsgrunnlag for kjeller fra kommunen.

I 1. etasje er enkelte vegger fjernet, og noen vegger har endret plassering.

Et soverom er omdisponert til bad.

På loftet er det gjort mindre endringer i veggplassering.

Innvendig trapp er flyttet fra vindfang til stue/gang.

Det anbefales at ovennevnte forhold kontrolleres opp mot kommunens godkjente tegninger og byggesaksarkiv for å avklare om noe er søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt laminat gulv på stue og kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Frode Bjartnes	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	406	4		0	1140.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kolbergsvegen 16

Hjemmelshaver

Langlie Marthe Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Jådåren i Beitstad, ca 2 km fra Veldemelen og ca 15 km fra Steinkjer sentrum. Ligger i landlige omgivelser med landbruksbebyggelse og spredt boligbebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.08.2009		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU1926>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kolbergsvegen 16, 7730 BEITSTAD

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kolbergsvegen 16

Postadresse

Kolbergsvegen 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2001?

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

25 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Langlie, Marthe Elisabeth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

S-rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bolig, nytt tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2011

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny drenering rundt hele huset (med utbygging)

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

S-rør

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt anlegg



10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Enor

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2011

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle rør er skiftet

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

S-rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 16.1.2 **Årstall**
2025
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Service
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rør og varme Roth
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei
- 16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.2.2 **Årstall**
2026
- 16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Reparasjon av rør etter skruvehull
- 16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Asp rørservice
- 16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
Mus! Safe 1 har satt ut bokser med musegift som de mater 4 ganger pr år. Har ikke hatt gnagere i hus etter dette. Ingen kjente skader.
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Takdusj blir ikke benyttet da det er observert dråper utenfor dusjhodet (ingen skader pdd).

Stekovnen fungerer ikke alltid slik den skal.

Spotter i tak satt inn under totalrenovering er ikke å oppdrive (dvs spotten må skiftes når lyspærer (3 pr spott) slutter å virke).

Kloakkluft slår av og til inn i huset, ikke sett på av rørlegger, men fikk anbefalt å sette inn "dykkere"? ved neste septik tømming. Skyvegarderobe gropinngang er klar for utskifting.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30721698

Egenerklæringsskjema

Name

Marthe Elisabeth Langlie

Date

2026-05-27

Identification



Marthe Elisabeth Langlie



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Marthe Elisabeth Langlie

27/05-2026
12:38:07

BankID OIDC
High



Adresse

Kolbergsvegen 16, 7730 BEITSTAD

Dato for energimerking

13.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295151

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

185048020

Gårdsnummer

406

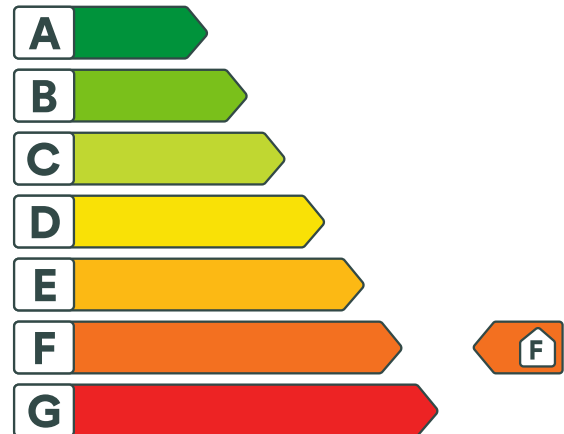
Bruksnummer

4

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1948

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

310,0 m²

Oppvarmet bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

294,45 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

363,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år

90 959 kWh



Kolbergsvegen 16, 7730 BEITSTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kolbergsvegen 16, 7730 BEITSTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

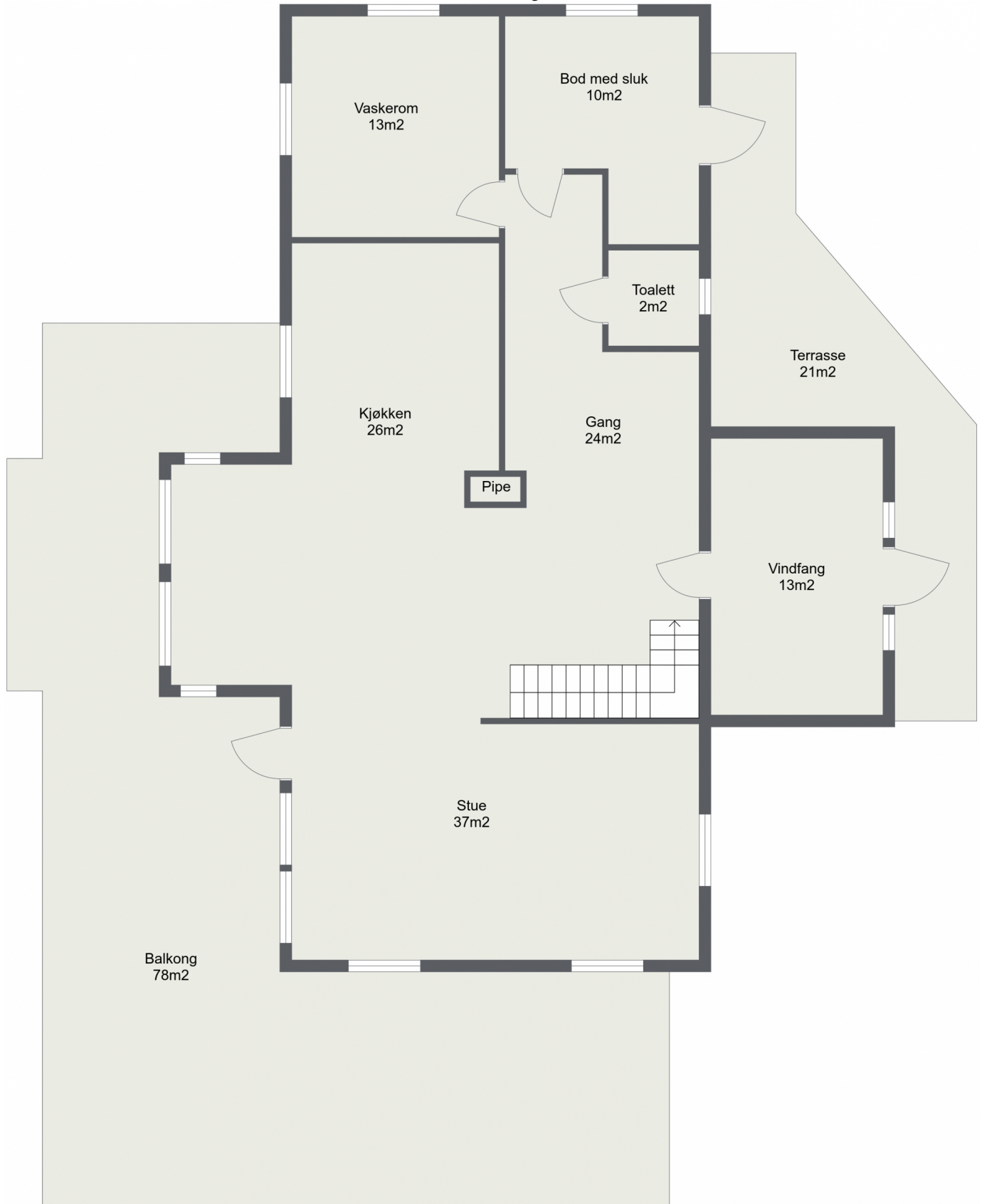
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Kolbergsveien 16

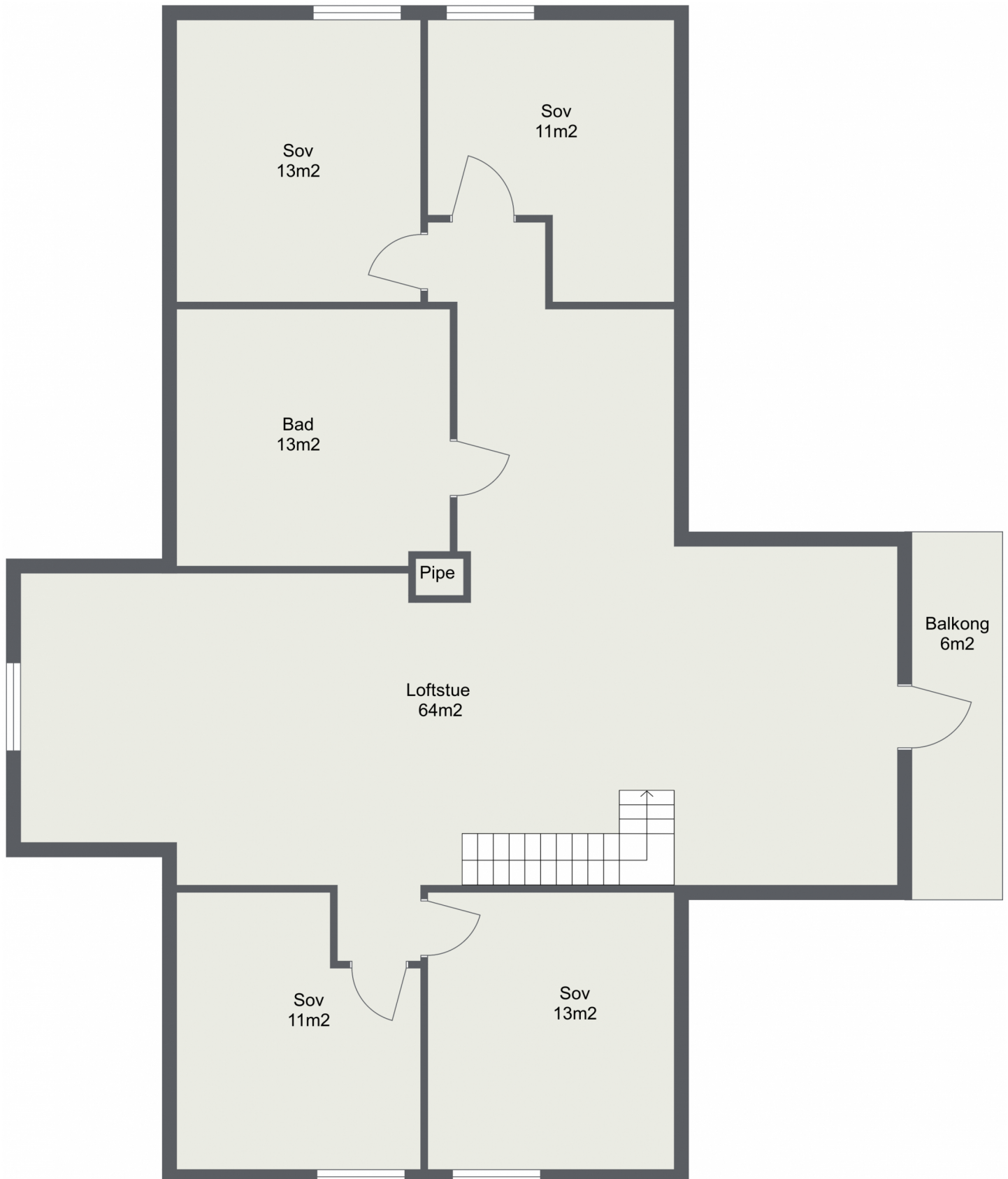
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Kolbergsveien 16

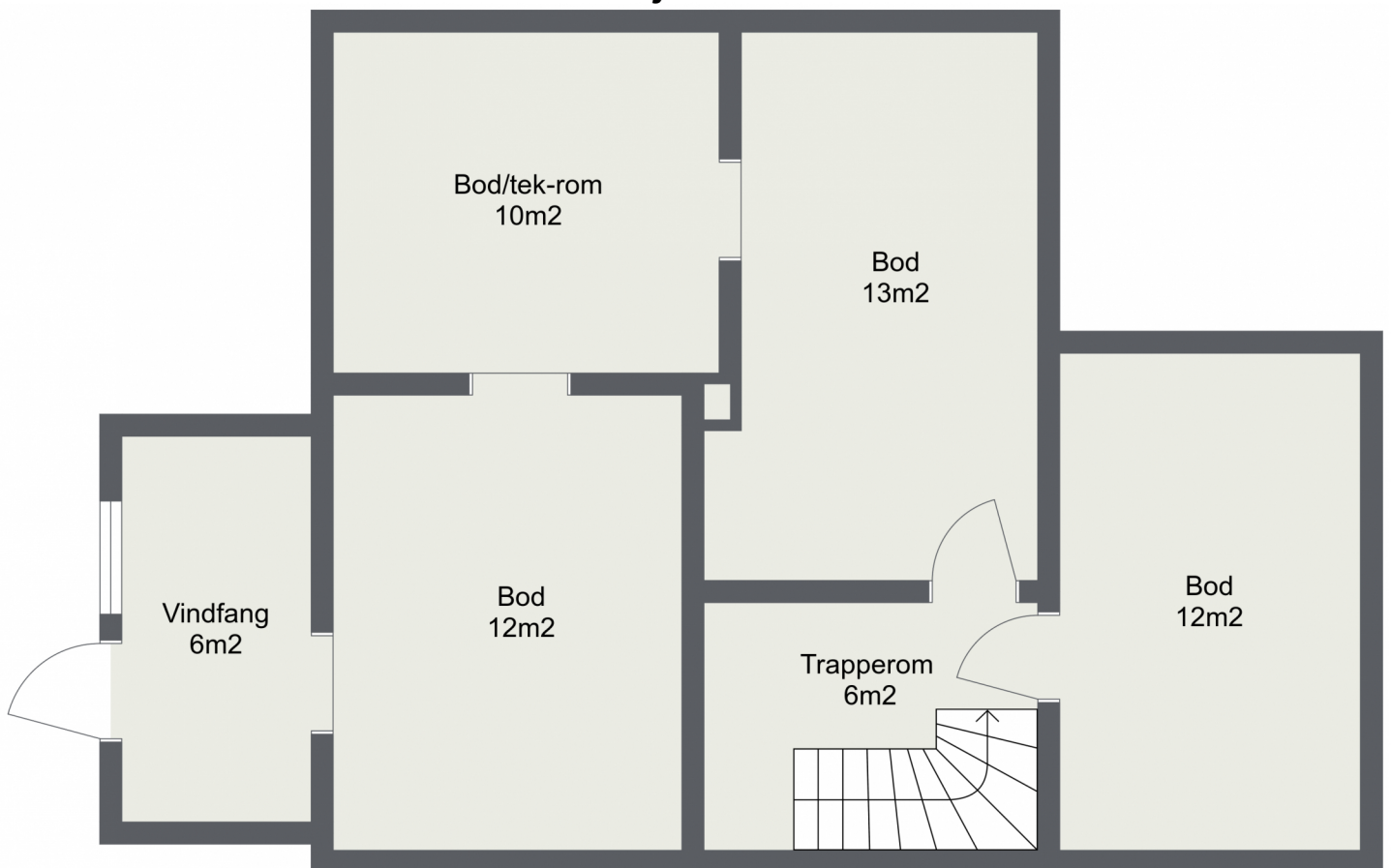
Loft



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Kolbergsveien 16

kjeller





Frode Bratberg
Kolbergsvegen 16

7730 BEITSTAD

Vår ref.:
2009/5949-23458/2013/GEGI

Arkiv:
406/4/L42

Deres ref.:

Dato:
03.07.2013

Frode Bratberg - Hauglund - gbnr 406/4 - Tillatelse til ferdigstilling av tilbygg til bolig

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 406/4	Adresse: Hauglund, 7730 BEITSTAD
Tiltakshaver: Frode Bratberg	
Ansvarlig søker: Olav M. Bratberg	
Tiltakets art: Tilbygg til bolig	Bruksareal i m2:

Det vises til søknad om endring av gitt tillatelse registrert mottatt her 25.09.2011. Kommunen beklager at saken har blitt liggende uten behandling.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til ferdigstilling av tilbygg til bolig på eiendommen Hauglund, gbnr. 406/4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Olav M. Bratberg gis ansvarsrett som ansvarlig søker, utførende og kontrollerende for bygningsmessige arbeider
- Frode Bratberg gis ansvarsrett for prosjektering og utførelse av rørarbeider/VVS

Saksopplysninger:

Tillatelse til riving av eksisterende tilbygg til bolig og oppføring av nytt tilbygg ble gitt ved bygningsmyndighetens vedtak 12.01.2010. Etter at arbeidene var innstilt i mer enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9, falt denne tillatelsen bort 12.01.2012. Ny søknad datert 25.09.2011 med nye ansvarshavende er sendt inn og skal behandles. På grunn av intern svikt i kommunen har

søknaden blitt liggende uten behandling. Kommunen gjennomførte tilsyn på eiendommen 01.07.2013 hvor vi ble gjort oppmerksom på dette forholdet.

Gebyr:

Kommunen har overskredet sine frister i denne saken, og det blir ikke beregnet gebyr for kommunens saksbehandling av endring av gitt tillatelse.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig for å behandle saken.

Søknaden gjelder ferdigstilling av påbegynte arbeider. Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler.

Øvrige opplysninger:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift.

Tiltaket skal ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig søker skal bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Søknad om ferdigattest med vedlagt gjennomføringsplan og evt. samsvarserklæring, er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

Orientering om klageadgang:

Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. En eventuell klage bør begrunnes. Klagen skal nevne det vedtak som det klages over, og nevne de endringer som ønskes i vedtaket. Eventuell klage sendes kommunen.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Kopi til:

Olav M. Bratberg Brattbergsvegen 109 7730 BEITSTAD

2209/69.

Tr.

Erling P. Bratberg,
B e i t s t a d.

Filbygg til enebolig i Beitstad.

Deres byggemelding av 5. mai 1969 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 30. mai 1969 (sak 251/69), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Byingeniørens merknader i brev av 27.5.69 må tas til følge.
2. Garasje må kles innvendig med plater B-15 og port og dør må beslåes på innsiden. Vinduer må ha trådglass.
3. Kontorareal må økes, eventuelt på bekostning av soverom, slik at gulvflaten blir minst 6 m.
4. Vaskerom og w.c. må ventileres over tak.
5. Fri høyde under trebjelkelag mot ikke utgravd kjeller må være minst 60 cm. Bjelkene bør være trykkimpregnert, og hulrommet skal ventileres over tak."

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 3. juni 1969.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Aasta Trøbak
fullm.

370/70.

B/Tr.

Erling P. Bratberg,

Beitstad.

Ang. ferdigattest tilbygg på gnr. 406/4.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for tilbygg på ovennevnte eiendom.

Det anmerkes at veggen fra garasje mot oppholdsrom må kles brannherdig helt opp til mønet.

Tilbygget er oppført i samsvar med godkjent plan .-

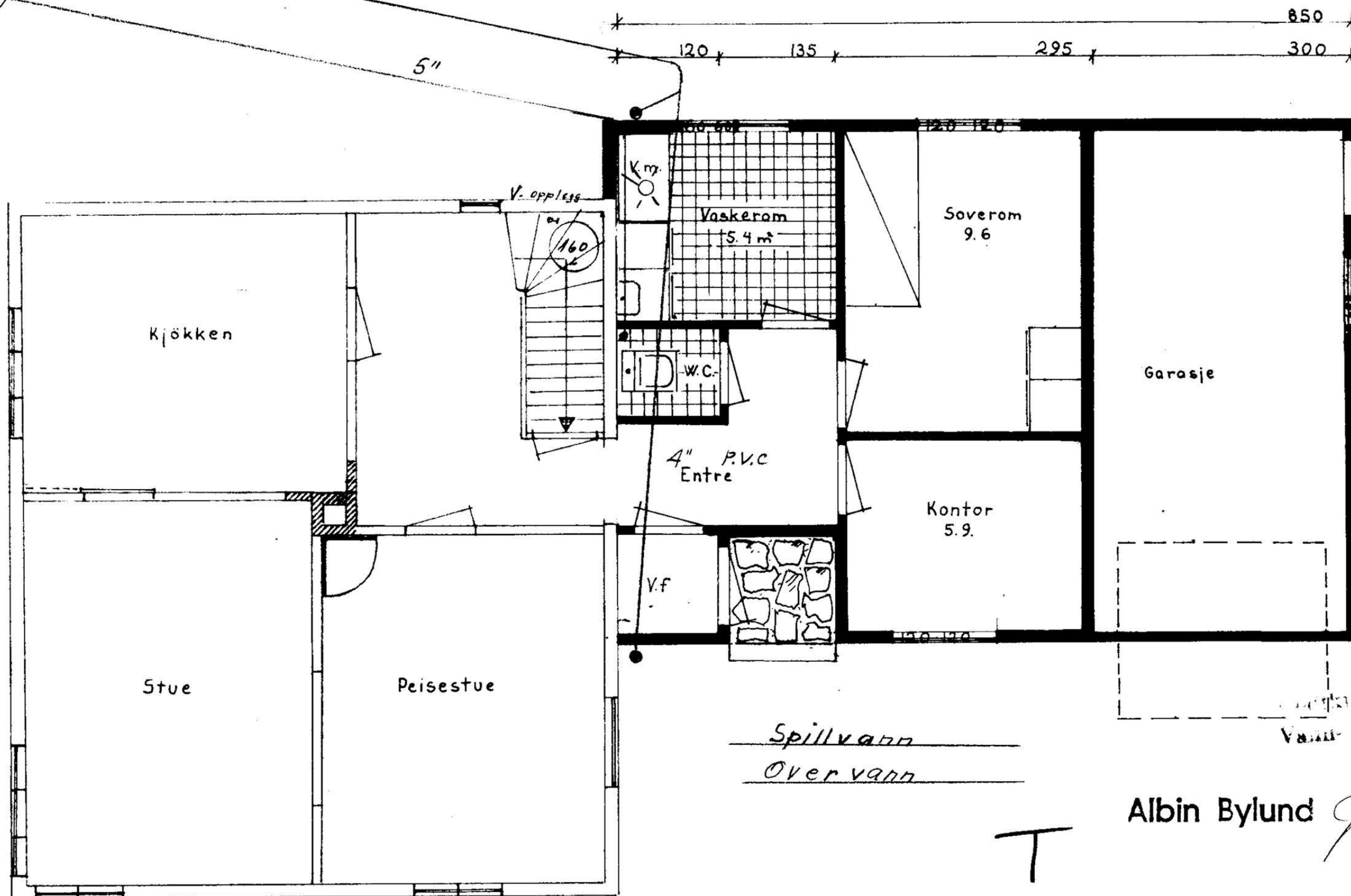
Steinkjer, den 3. februar 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn.kontr.

1,40

TILBYGG



Spillvann

Overvann

1963
Vann- og kloakkesett

Albin Bylund

for byggesaker

Erling Peder Bratberg,
Beitstad.

Målestokk
1/50

Tegn.
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

Planløsning av tilbygg.

Erstattet av:

Baderom og w.c.rom må anmeldes til Steinkjer bygningsråd.

Kjellergolvet ligger meter over forgreiningspunktet på hovedkloakken. Avstanden fra huset til forgreiningspunktet målt etter kloakkledningen er meter.

Anlegget aktes påbegynt I fall utsettelse skal nærmere meddelelse herom framkomme.

Merknad:

Steinkjer, den 20 juli 1968

Alvin Bjørndal
Rørleggerens underskrift

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:

30/7-68

Vann- og kloakkvesenet.

Steinkjer byingeniørkontor

Johs. T. Børge
for byingeniøren

Baderom og w.c.rom må anmeldes til Steinkjer bygningsråd.

Kjellergolvet ligger meter over forgreiningspunktet på hovedkloakken. Avstanden fra huset til forgreiningspunktet målt etter kloakkledningen er meter.

Anlegget aktes påbegynt I fall utsettelse skal nærmere meddelelse herom framkomme.

Merknad:

Steinkjer, den 6 november 1969.

Albin Bylund
Rørleggerens underskrift

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:

Godtkjent 10/11 - 1969
Vann- og kloakkvesenet.

Steinkjer byingenlørkontor

Johannes Bragf
for byingenlør

Utskrives i 2 eksemplarer.

Til Byingeniøren i
Steinkjer

Undertegnede anmelder herved til utførelse følgende vann- og kloakkarbelder for

Gen Erling Bratberg.

Matr. nr.

Gate

Beitrag.

Vannledningsarbeider

(Tilbygg) Uthak som ligger
gamle bygget.

Kloakkledningsarbeider:

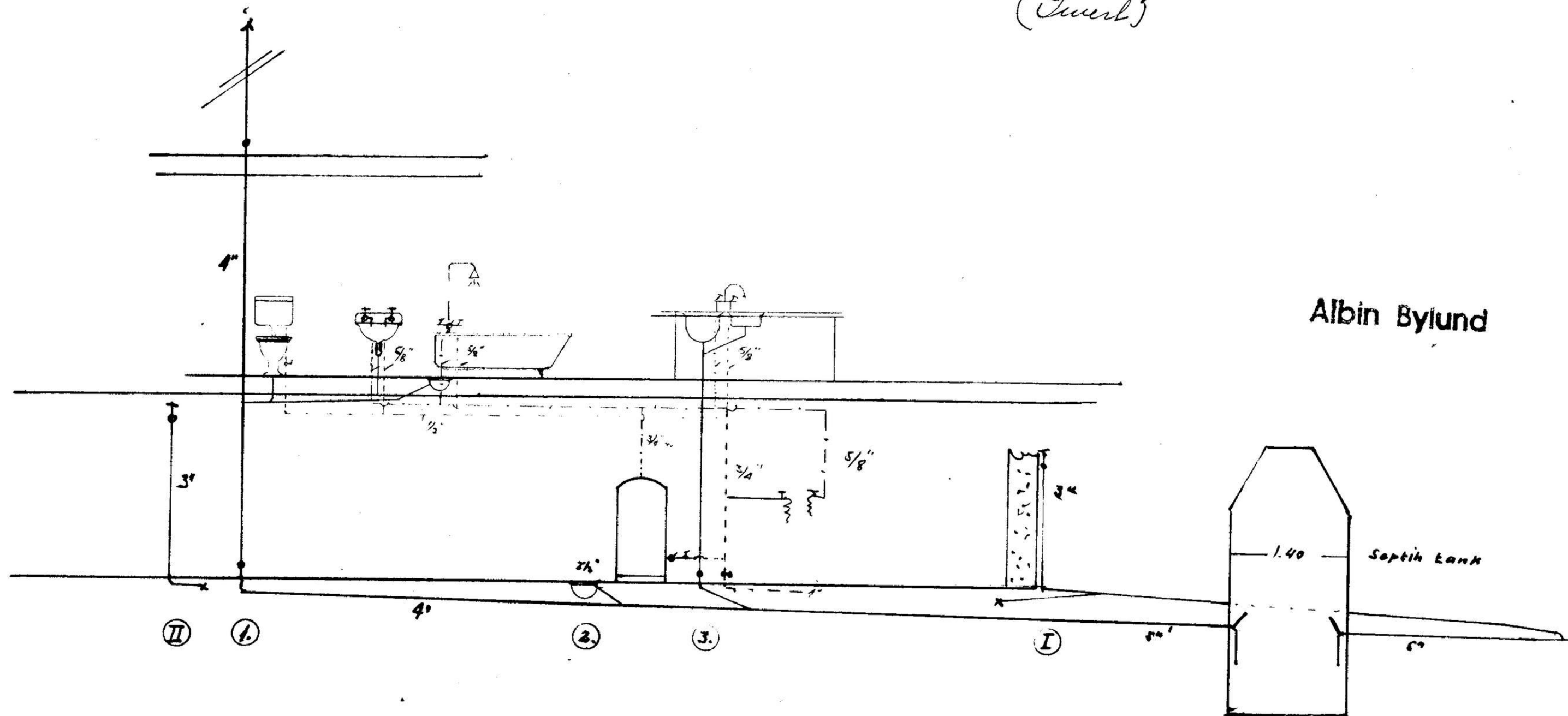
Gründungs- u. opferm. von P.V.C. röt.
Unendlich Septic tank.

Til husbruk. Vannet ønskes benyttet til følgende innretninger.

Der ønskes avløp fra følgende innretninger

[illegible]

Sanitaranlegg.
 Oppleggsskjema M=1:50
 Herr ~~Bratberg~~ Bratberg.
 (Lier)



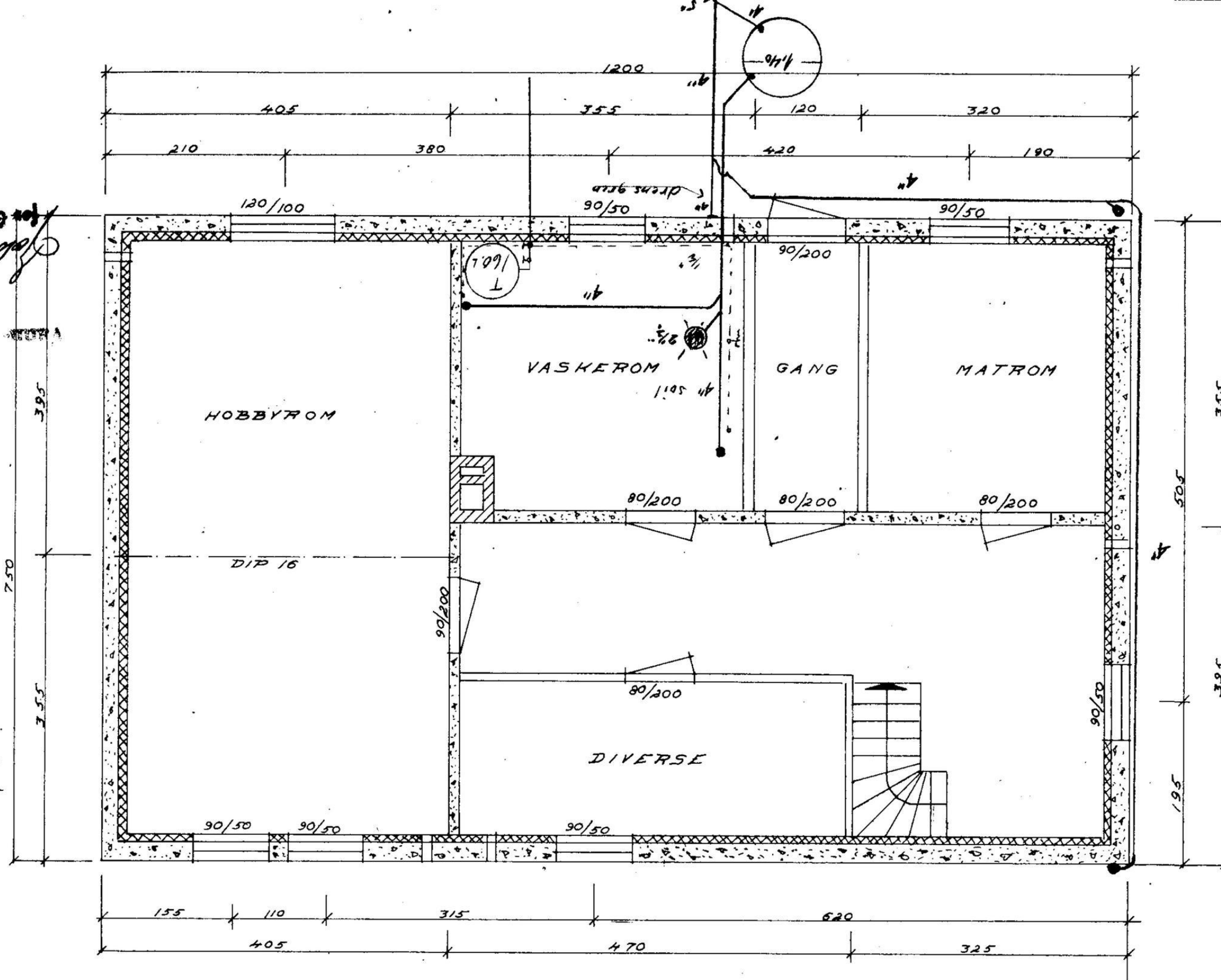
Albin Bylund

30/7 68

Byggeskisse

Johs. Borge
 for byggeskisse

89. 3/8
 1. 10. 1968
 for byingeniør



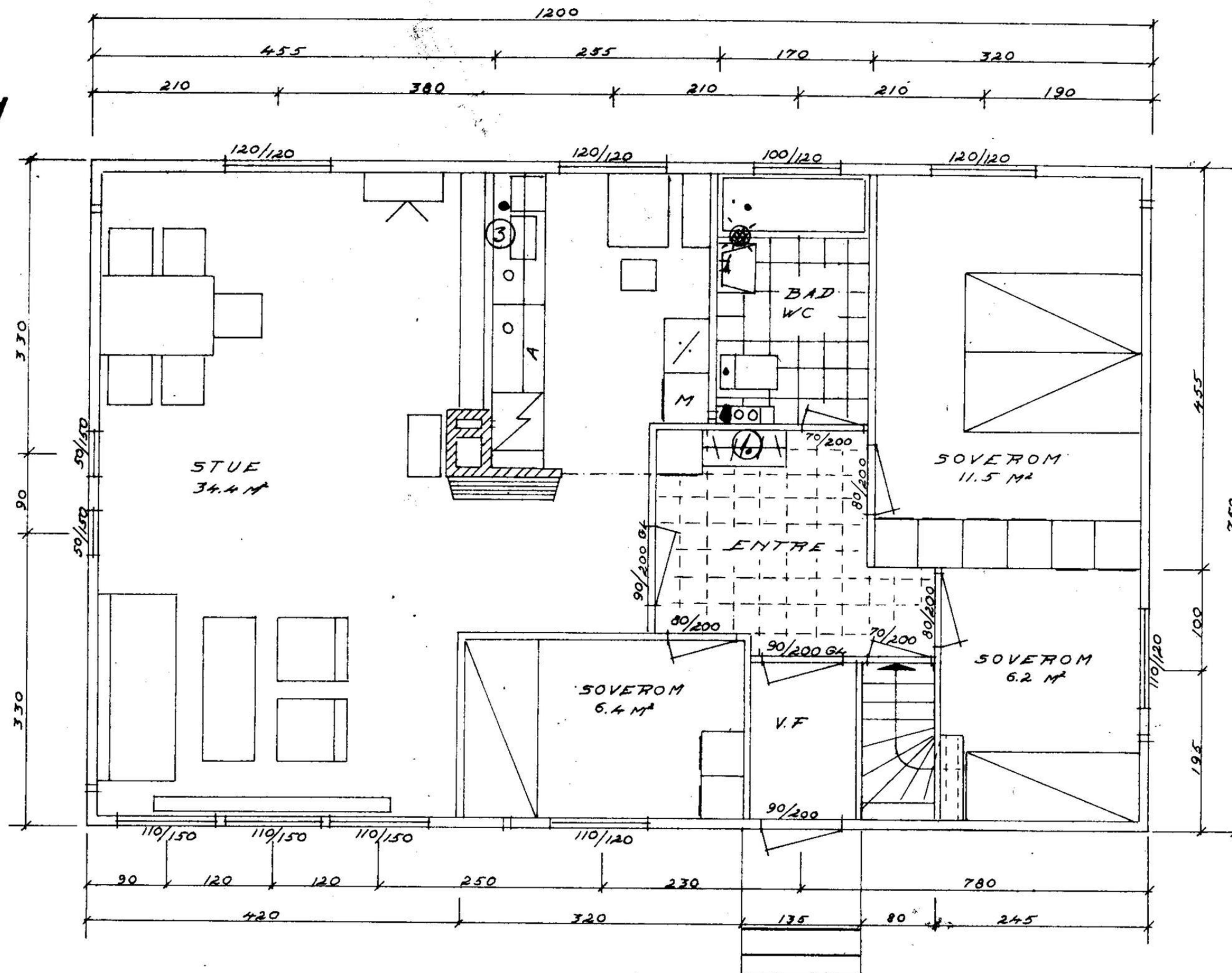
Albin Bylund

KJELLERPLAN

T

	Målestokk	Tegn.	
	1:50	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			
Planl. Erling Bratberg			
Tegn: S. Pedersen			
Erstattet av:			

Albin Bylund



PLAN I. ETASJE

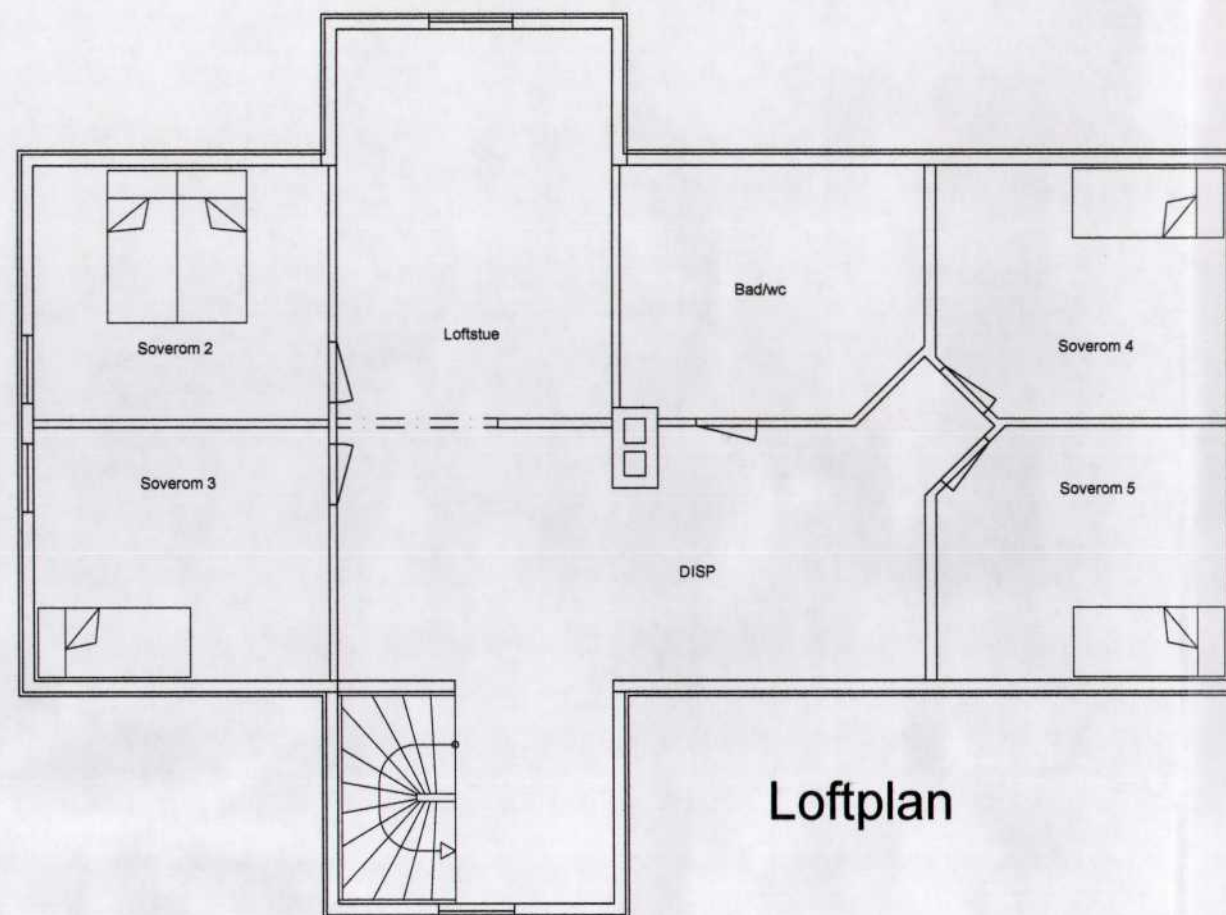
T

30. 68
Kjøkkværelse

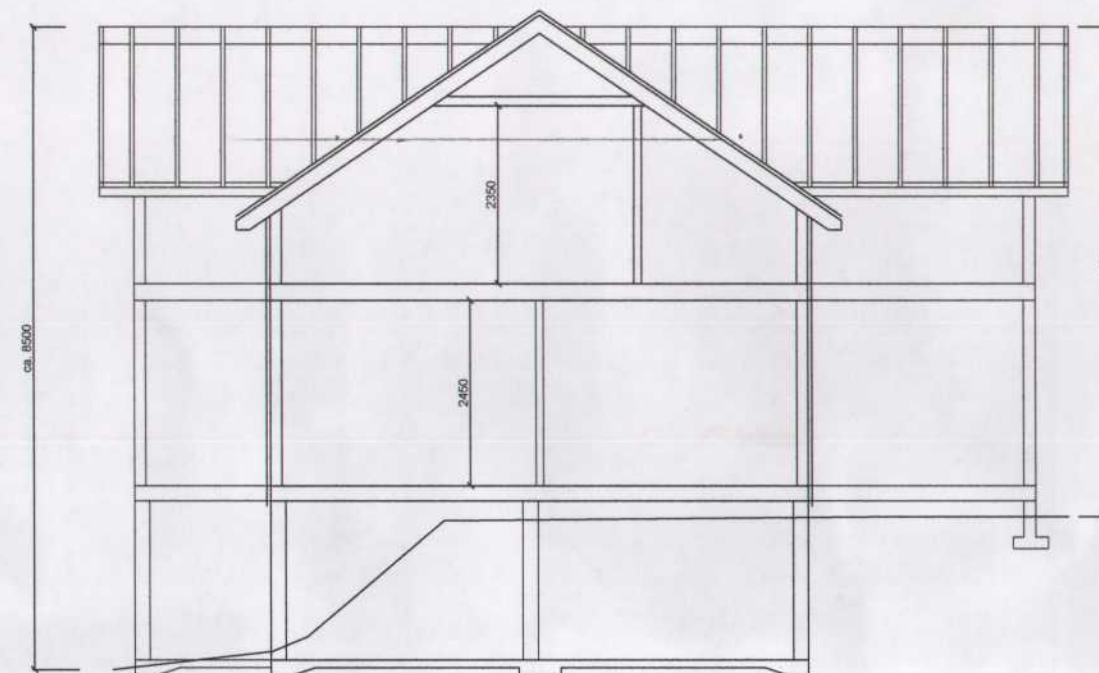
S. Pedersen
Byingeniør

	Målestokk	Tegn.	
	1:50	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			
Plant. Erling Bratberg			
Tegn: S. Pedersen			
Erstattet av:			

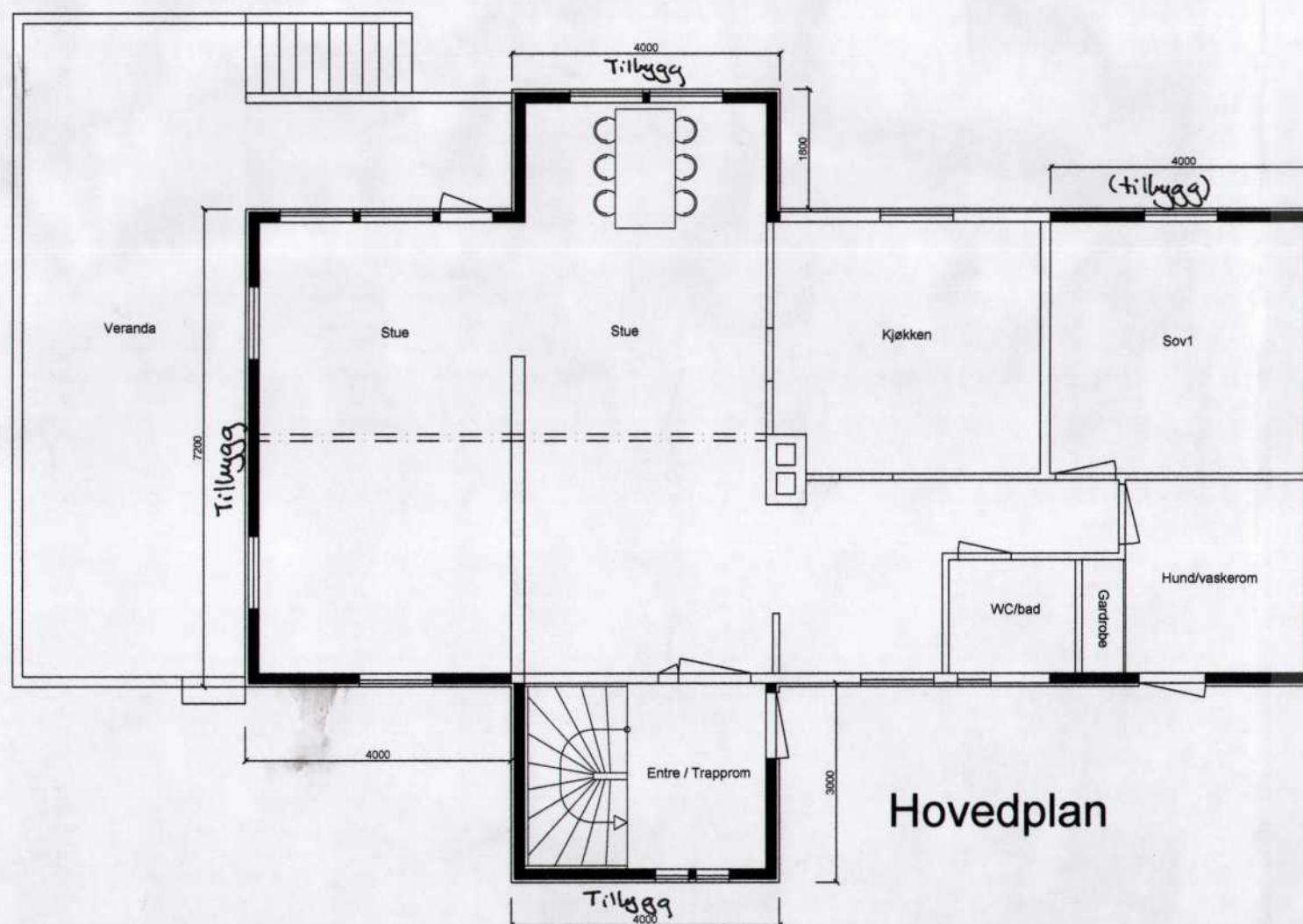




Loftplan



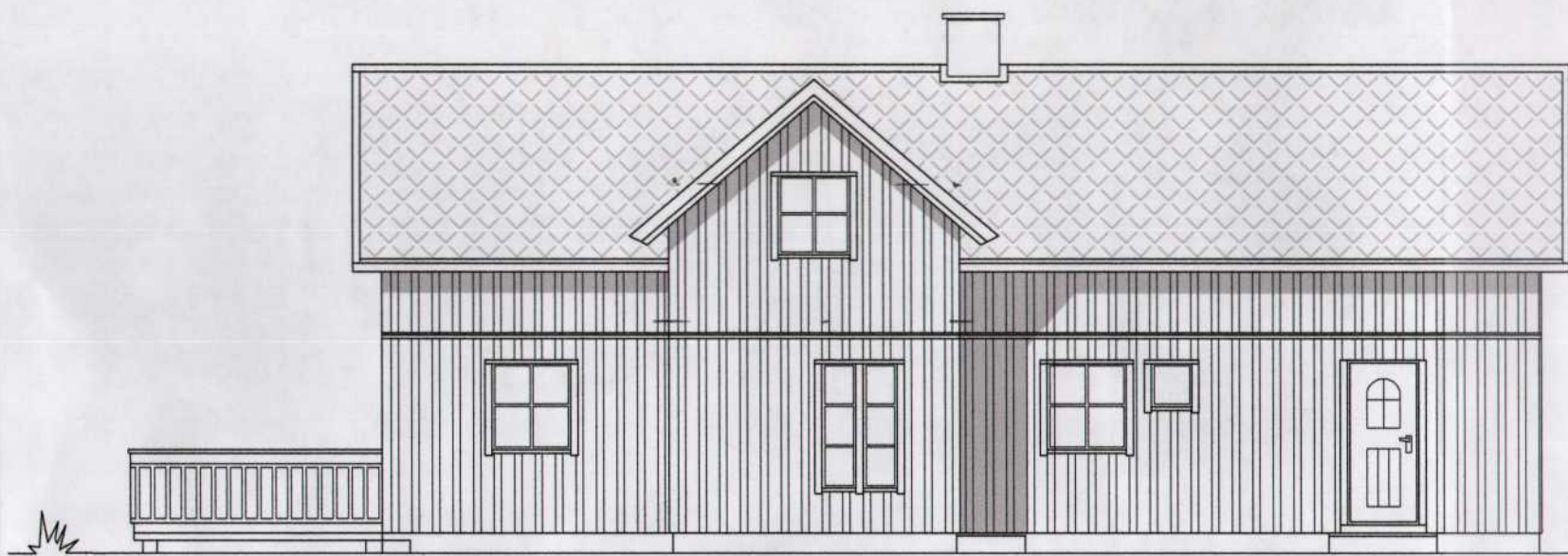
Snitt



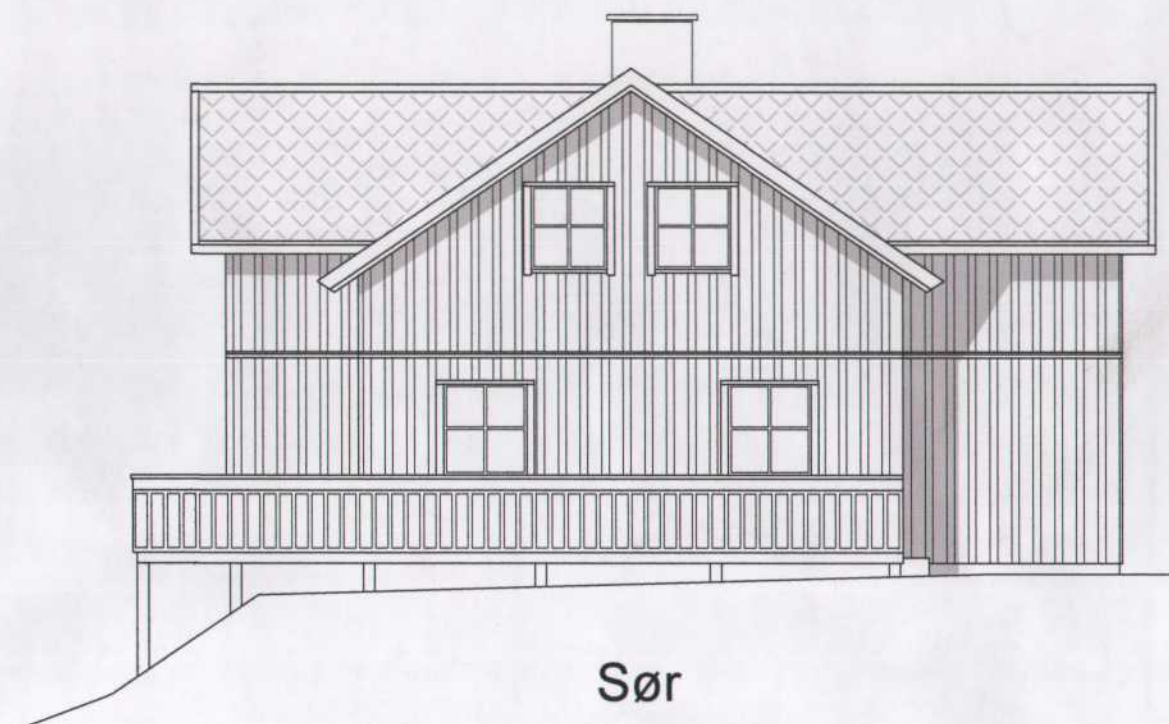
Hovedplan

Huset bygges ut i alle retninger
 Totale areal som blir tilbygget er 76,8 m²
 Det tilbygges i flere faser og det medfører også til en del riving
 Totale areal som blir revet er ca. 52m²

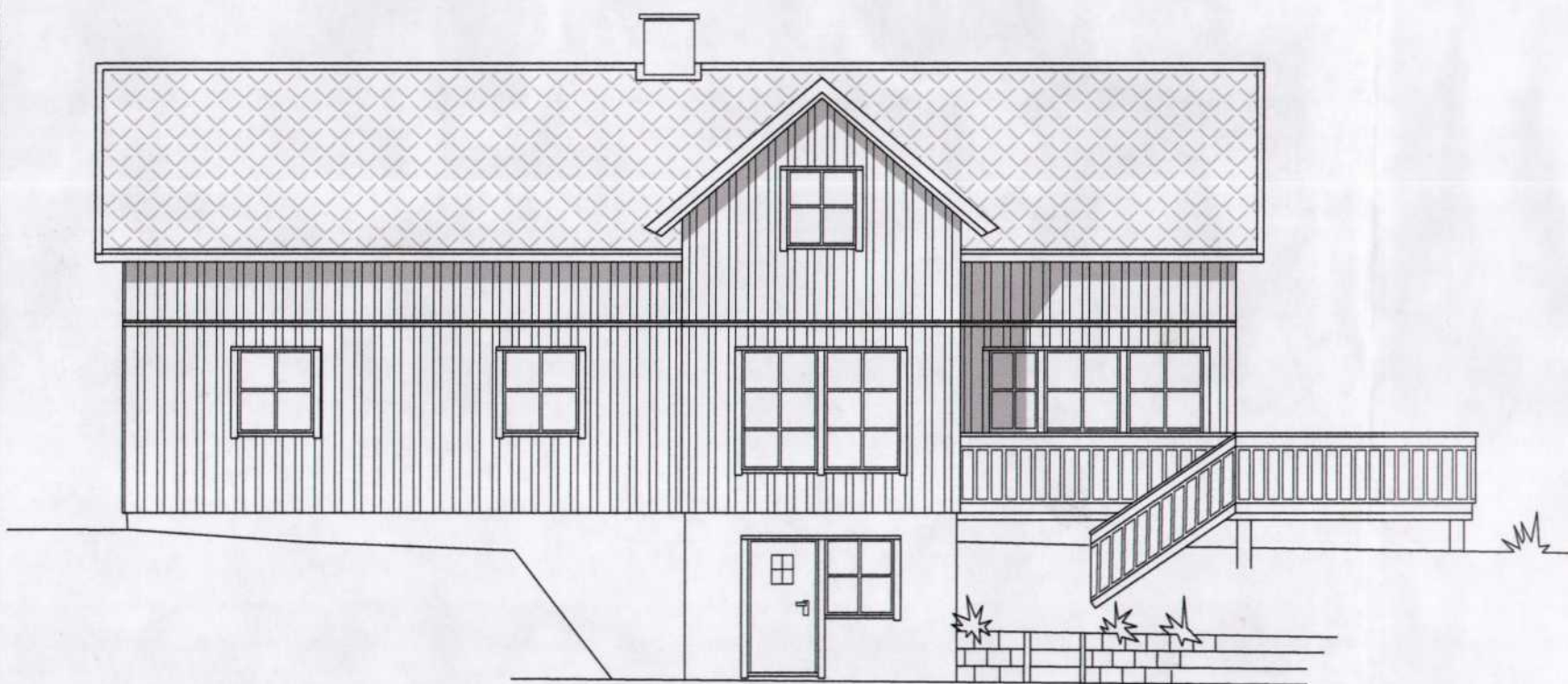
G.nr / B.nr	Tegnet av: POF	Tegn. nr: 01	Målestokk 1:100	Dato 05.05.09
Type: Plan og snitt tegninger Tillbygg og fasade endring	Byggh. Frøde Brattberg, Beitstad		Korr. 13.08.09	
			DAK'ern Paul O. Fredriksen Tlf. 74144679 / 99756667	



Vest



Sør



Øst

G.nr / B.nr	Tegnet av: POF	Tegn. nr: 01	Målestokk 1:100	Dato 05.05.09
Type: Fasade tegninger Tillbygg og fasade endring				Korr. 13.08.09
Byggh. Frode Brattberg, Beitstad				DAK'ern Paul O. Fredriksen Tlf. 74144679 / 99755667

Attest nr.

Byg.-jnr. 251/69

for det for herr Berling P. Braath-
berg
anmeldte bygningsarbeid på Beilstad

nemlig Tilt 1979

Godkjent i henhold til bygningsrådets
beslutning av 30-5-69

Ansvarshavende:

Bygningsforretning (Entreprenør)

Til komm.kassen skal betales kr. 45.-
(Se regning for avgiften.)

Byggetillatelseskort og regning er sendt
Steinkjer kemnerkontor den 5/6-1969.

Attest for påtegning sendt helserådets
formann den 19

Erklæring

fra helserådets formann

av
.....
.....
.....

Ferdigattest

meddelt overensstemmende med den gitte
byggetillatelse

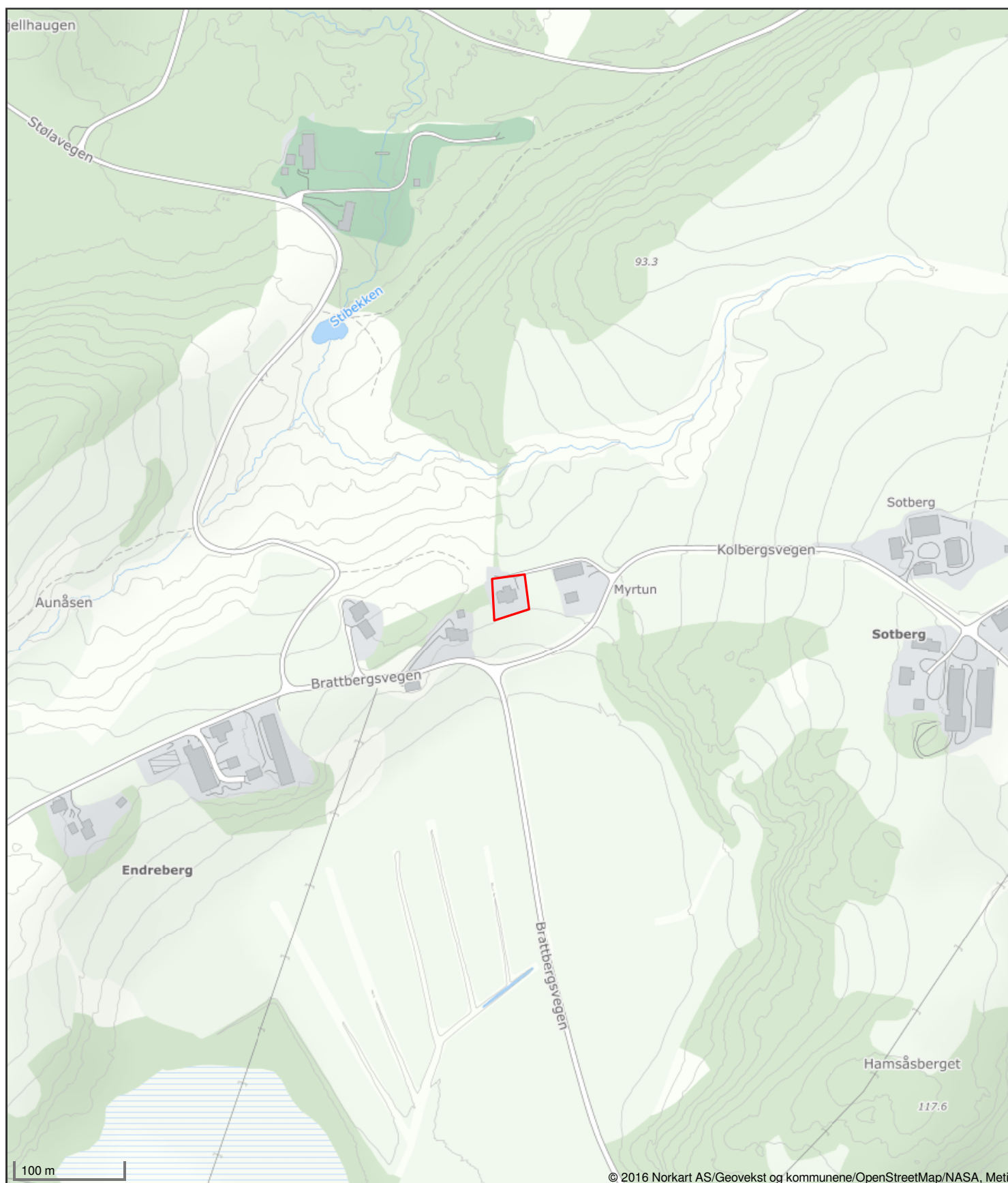
MBledt 3/2-70
.....
.....

Steinkjer bygningsråd, den 19

.....
bygningssjef



Oversiktskart for eiendom 5006 - 406/4//





Steinkjer kommune

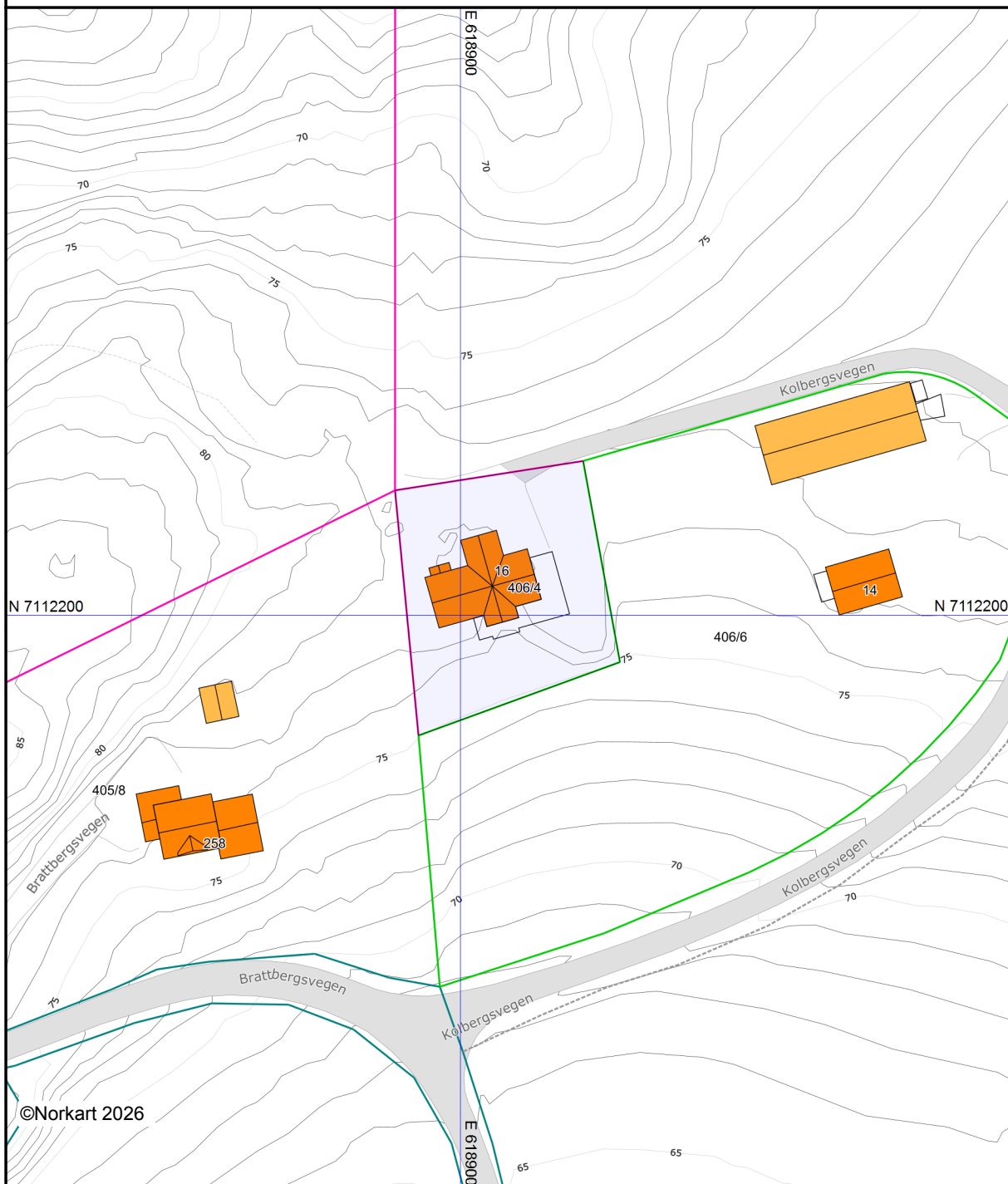
Grunnkart

Eiendom: 406/4
Adresse: Kolbergsvegen 16
Dato: 07.05.2026
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. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



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.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 07.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Steinkjer kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	406	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kolbergsvegen 16, 7730 BEITSTAD								

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

- ☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 1 140 m² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn LSB

Delareal

1 140 m²

KPHensynsonenavn

H310_2

KPFare

Ras- og skredfare



Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 406/4
Adresse: Kolbergsvegen 16
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

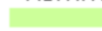


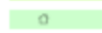
©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

 LNFR-areal - eksisterende

 LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - eksister

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - eksisterende



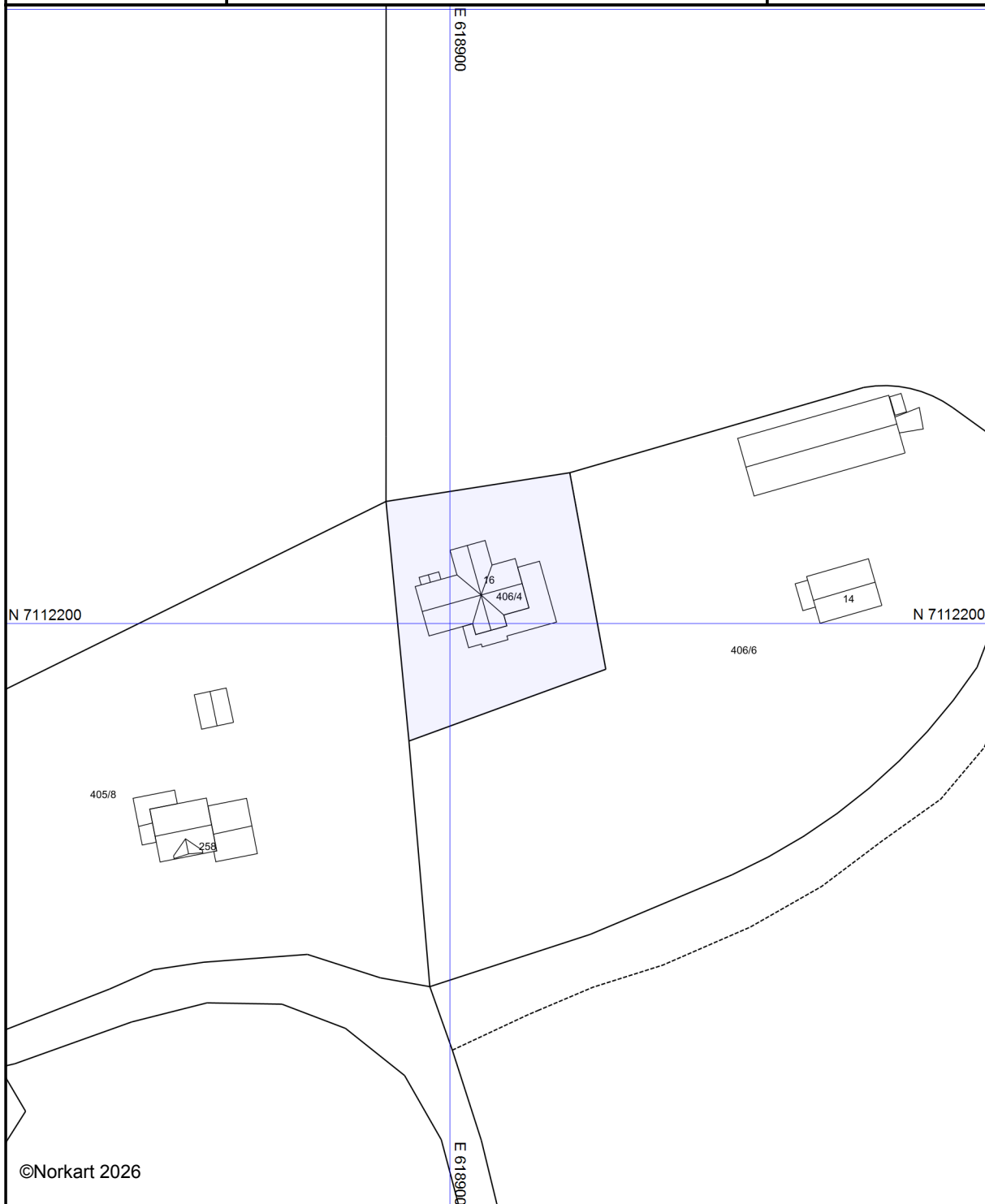
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 406/4
Adresse: Kolbergsvegen 16
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

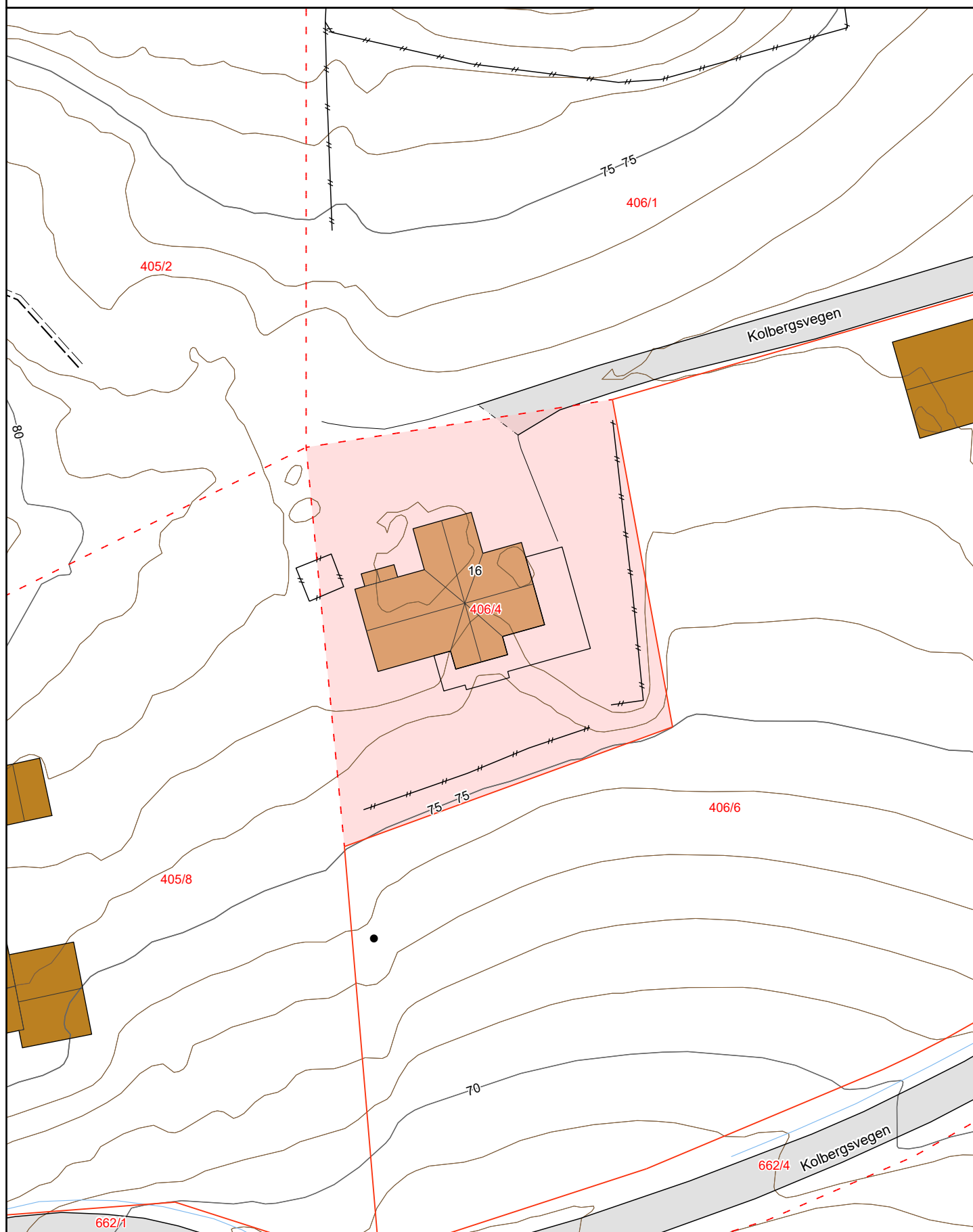
Tegnforklaring

Oversiktskart



Adresse: Kolbergsvegen 16, 7730 Beitstad
Gnr/Bnr: 5006/406/4/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1141 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.05.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Kolbergsvegen 16, 7730 Beitstad**
Gnr/bnr: **5006/406/4/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1141 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.05.2026

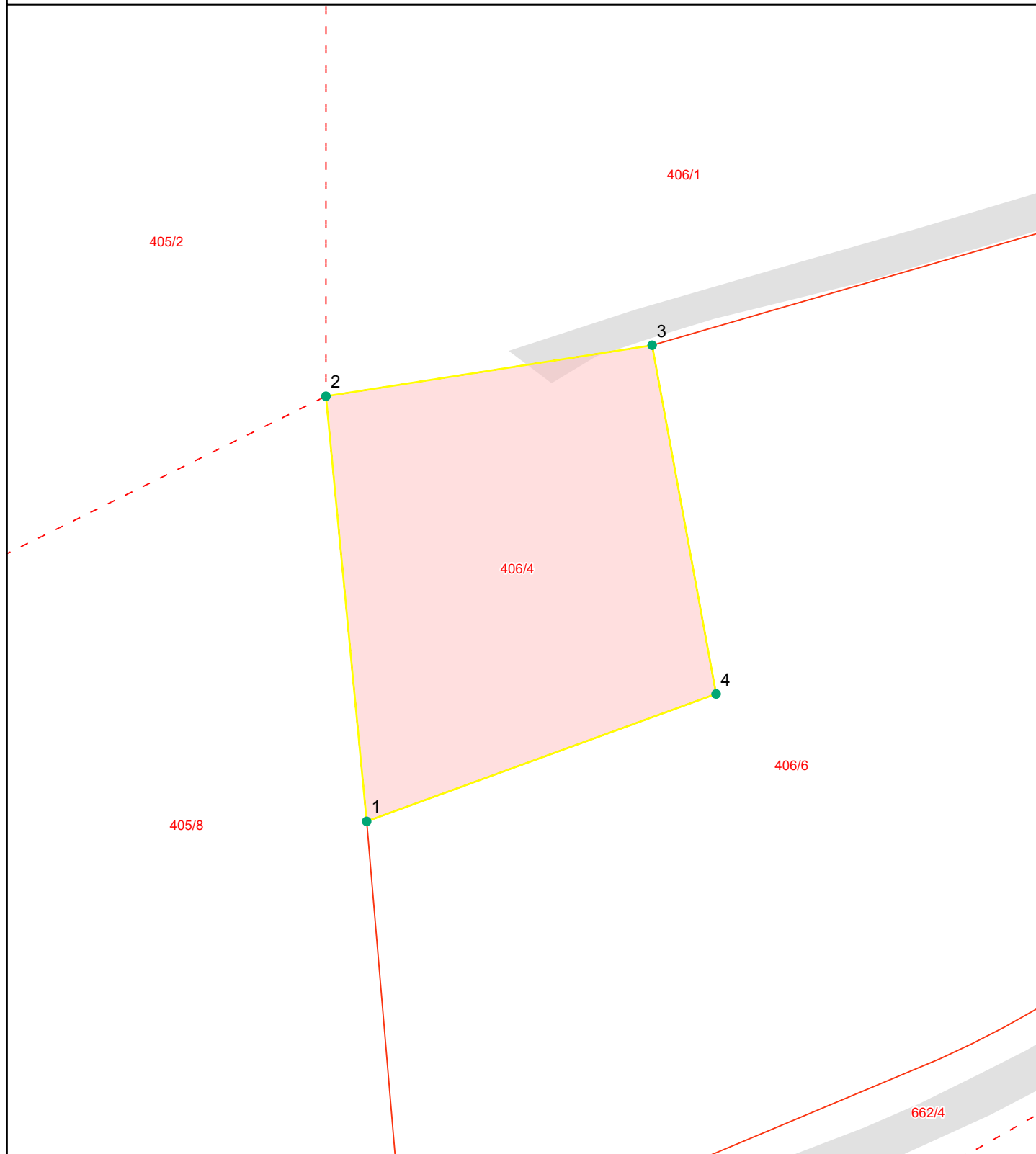


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1141 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7112180.83	618893.32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	39.21	0
2	7112219.85	618889.58	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	30.31	0
3	7112224.53	618919.52	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	32.55	0
4	7112192.52	618925.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	34.14	0

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 07.05.2026 10:49



Eiendom 5006-406/4 Hauglund

Bruksnavn	Hauglund	Etablert dato	14.06.1948	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5006	Beregnet areal	1140,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	406	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	4	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kolbergsvegen 16	7730 Beitstad	Røsegg	Beitstad	Beitstad

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.06.1948	Skylddeling	5006-406/4	Mottaker	0
		1702-406/3	Avgiver	0
21.05.2013	Oppmålingsforretning	5006-662/1	Berørt	0
		5006-406/6	Mottaker	5661,3
		5006-662/4	Berørt	0
		5006-405/8	Berørt	0
		5006-406/1	Berørt	0
		5006-406/1	Avgiver	-5661,3
		5006-406/4	Berørt	0
17.08.2017	Annen forretningstype	5006-406/4	Avgiver	0
01.01.2018	Omnummerering	5006-406/4	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	5006-406/4	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	185048020	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	209/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	209/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	209	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	117/0	0/0	117/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	52/0	0/0	52/0

Kolbergsvegen 16

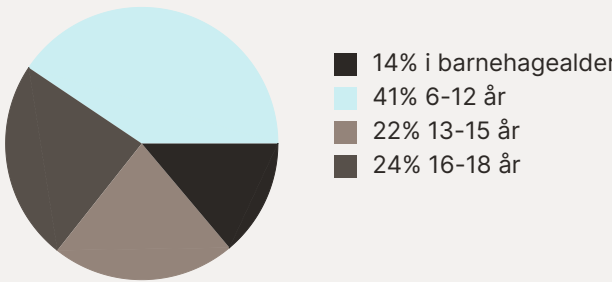
Offentlig transport

🚶 Beitstad	3 min 🚶
Linje 680, 732	2.7 km
🚶 Steinkjer stasjon	17 min 🚶
Linje F7, R70	17.1 km
✈ Namsos lufthavn	55 min 🚶
✈ Trondheim Værnes	1 t 37 min 🚶

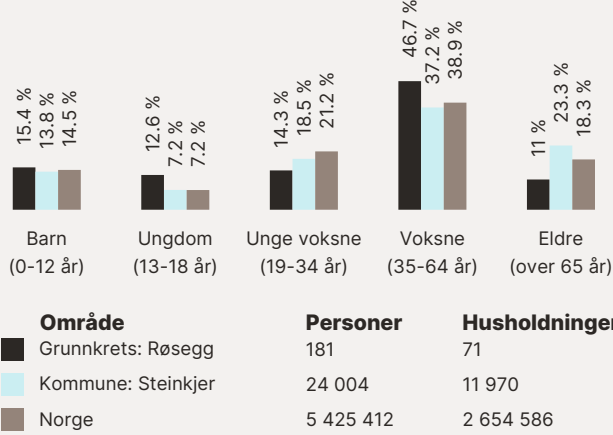
Skoler

Beitstad skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
141 elever, 10 klasser	3.1 km
Malm skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
202 elever, 13 klasser	13.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
301 elever, 19 klasser	14 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
435 elever, 31 klasser	17.6 km
Steinkjer vgs	18 min 🚶
750 elever, 44 klasser	17.6 km
Mære landbruksskole	27 min 🚶
165 elever	28.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

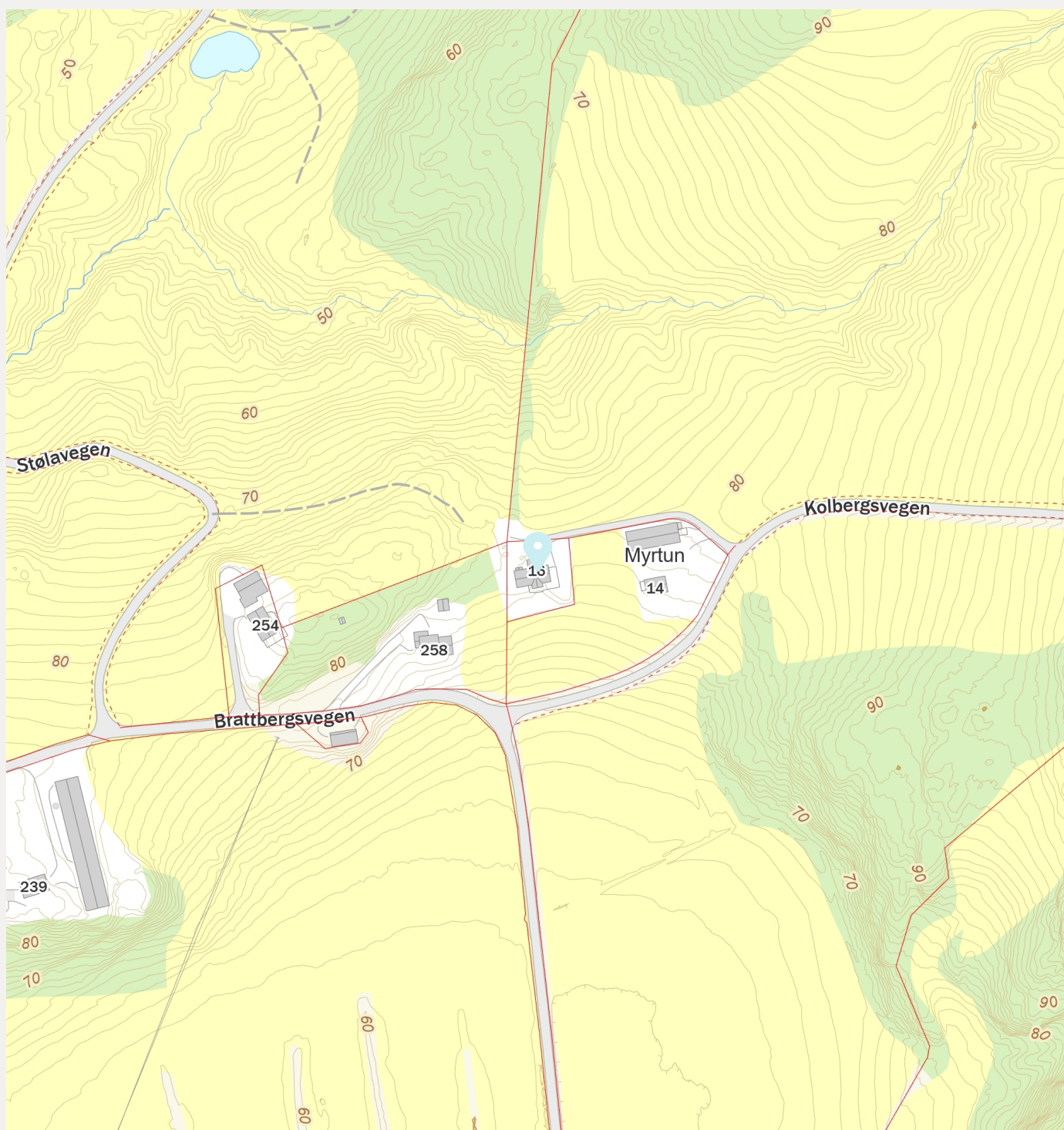
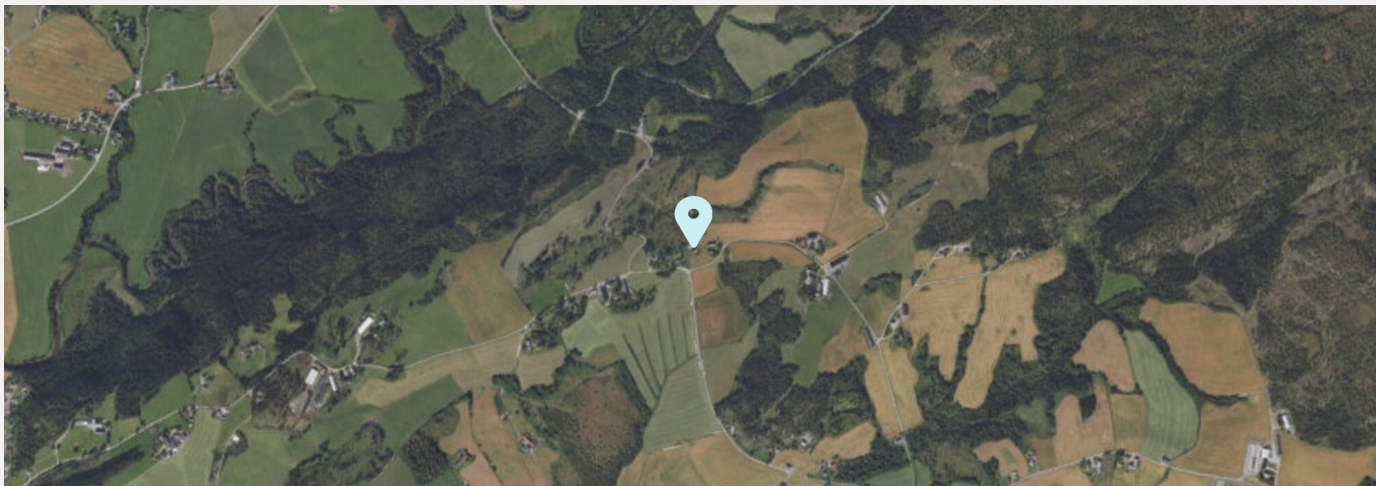
Beitstad barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
63 barn	3.6 km
Jåddåren gårdsbarnehage (1-4 ...)	4 min 🚶
25 barn	4.3 km
Følling barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
20 barn	9.1 km

Dagligvare

Coop Prix Beitstad	3 min 🚶
Post i butikk	2.7 km
Joker Sprova	10 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	10.3 km

Sport

🏃 Beitstad skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	3.1 km
🏃 Beitstad stadion	3 min 🚶
Fotball, friidrett	3.2 km
🏃 3T-Steinkjer	17 min 🚶
🏃 Care Treningscenter Steinkjer	18 min 🚶





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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