

Furuknappen 176 og 178, 2415 HERADSBYGD

**Koselig småbruk 105,9 daa skog.  
Flott enebolig fra 2018, kårbolig/  
selskapslokale, garasje fra 2026  
og låve med fjøsdel.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500

**E-post** espen.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 193 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 693 890,-  
**Selger:** Lars Nordberg

**Salgsobjekt:** Småbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 309/800 kvm  
**Tomtstr.:** 134318.2 kvm  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 18  
**Oppdragsnr.:** 1211260080

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Furuknappen 176 og 178!

Småbruket "Furuknapteigen" er et koselig sted med fin, usjenert og landleig beliggenhet. Umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter med skiløyper på vinteren. Eiendommen som er på totalt 134,4 daa består av bla. 105,9 daa produktiv skog og 13,3 daa fulldyrka jord.

Gårdstunet er bebyggt med en enebolig fra 2018, en kårbolig fra 1890, en garasje fra 2026, en låve med fjøsdel, en lekestue og et grisehus.

Eneboligen har en familievennlig planløsning over to plan, moderne standard fra 2018 med gode kvaliteter som bla. vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje. Stor og solrik terrasse som strekker seg rundt hele huset. Kårboligen er registrert som en enebolig, men er i dag innredet som et sjarmerende selskapslokale med bar, spillrom, bad, loftstue og soverom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	74
Tilstandsrapport .....	76
Egenerklæring .....	111
Nabolagsprofil .....	118
Gårdskart .....	121
Budskjema .....	128

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 309 kvm

BRA - e: 491 kvm

BRA totalt: 800 kvm

TBA: 238 kvm

### **Enebolig**

1. etasje

BRA-i: 95 kvm

Beskrivelse: Hall/entré, bad, vaskerom/teknisk rom og stue/kjøkken/spisestue.

TBA: 194 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

2. etasje

BRA-i: 88 kvm

Beskrivelse: Loftstue, garderobe/bod, bad og 3 soverom.

TBA: 5 kvm

Beskrivelse: Balkongareal.

### **Kårbolig**

Kjeller

BRA-i: 9 kvm

Beskrivelse: Kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 77 kvm

Beskrivelse: Entré, selskapslokale med bar, spillerom og bad.

TBA: 39 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

2. etasje

BRA-i: 40 kvm

Beskrivelse: Loftstue og soverom.

### **Garasje**

1. etasje

BRA-e: 152 kvm

Beskrivelse: Garasje, trimrom og lagerrom.

2. etasje

BRA-e: 17 kvm

Beskrivelse: Hems/lagerrom.

### **Låve med fjøsdel**

Kjeller

BRA-e: 42 kvm

Beskrivelse: Gjødselkjeller og lagerrom.

1. etasje

BRA-e: 137 kvm

Beskrivelse: Lagerrom og stall.

BRA-e: 62 kvm

Beskrivelse: Lagerrom, vedbod og fjøs.

2. etasje

BRA-e: 78 kvm

Beskrivelse: Lagerrom.

### **Lekestue**

1. etasje

BRA-e: 3 kvm

Beskrivelse: Lekestue.

### **Ikke målbare arealer**

Enebolig:

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje.

Låve med fjøsdel:

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje. Utedo i dårlig forfatning, ikke videre beskrevet eller oppmålt.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Ovennevnte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA under.

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (se over).

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 134 318,2m<sup>2</sup>. Tunet er opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde. Liten dam på tomten. Gruset innkjøring og parkering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Eiertomt på ca. 134,4 daa. Av disse utgjør:

Fulldyrka jord: ca. 13,3 daa.

Innmarksbeite: ca. 10,2 daa.

Produktiv skog: ca. 105,9 daa.

Annet markslag: ca. 0,9 daa.

Bebygd, samf., vann, bre: ca. 4,1 daa.

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

### **Beliggenhet**

Småbruket har en solrik, usjenert og fin beliggenhet i et landlig område i Heradsbygd i Elverum kommune. Området har et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt et fint og lett turterreng som byr på flotte friluftsmuligheter året rundt med skiløyper på vinterstid. Kun ca. 100 meter til nærmeste skiløype, samt ca. 15 min til Svenkerudvollen og milevis med løypenett.

Fra eiendommen er det ca. 3,8 km til barneskolen på Lillemoen, idrettshall og skistadion med lysløype. Det er ca. 5,9 km til nærmeste barnehage. Kort vei til et idrettsanlegg i Heradsbygd hvor det arrangeres en rekke aktiviteter for barn og unge. Jømna/Heradsbygd har et godt drevet idrettslag med mange aktiviteter gjennom hele året. Her er det noe for enhver smak, enten en vil drive med fotball, friidrett, sykkel eller langrenn.

For deg som er glad i tur og trening finner du stier og grusveier for løping, sykling, tur og ikke minst flotte langrennsløyper i skogområdene. Fine turområder opp til populære Revelberget og Flotsberget med sin fantastiske utsikt over nærområder ligger kun en kort kjøretur unna.

Det er ca. 7,9 km til Rema 1000 og Kiwi med post-i-butikk på Hanstad, samt ca. 10 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter. I Elverum er det kjøpesentre, butikker og servicetilbud, sjukehus, restauranter, kaféer, ungdomsskole og videregående skole.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Hagen barnehage (0-6 år) - ca. 5,9 km.  
Solkroken barnehage (0-6 år) - ca. 8 km.  
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) - ca. 9,3 km.  
Lillemoen skole (1-7 kl.) - ca. 3,8 km.  
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 11,5 km.  
Elverum videregående skole - ca. 10 km.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **Enebolig - Byggeår: 2018.**

Eneboligen fra 2018 er oppført med boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull og kledd med stående panel. Takkonstruksjonen er en sperretakkonstruksjon i saltaksform, understøttet av limtredragere, og tekket med betongtakstein. Himlingen er isolert med mineralull. Tilhørende taket er det lakkerte ståltakrenner, nedløp, snøfangere, isbordbeslag og beslag i gradrenner. Bygningen har

vinduer og terrassedører med 3-lags isolerglass fra byggeåret, samt en ytterdør med glassfelt. Etasjeskillerne består av trebjelkelag isolert med mineralull. Fundamenteringen er utført med støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer, med isolasjon under betonggulv og fuktsperre mot grunnen. Dreneringen består av takvann som ledes ut på terrenget via rør, mens materialene for drenering og fuktsikring for øvrig er ukjente. Til eiendommen hører en terrasse fundamentert på lettklinkerblokker og støpte fundamenter, med impregnerte gulvkonstruksjoner og rekkverk av treverk. Det er også en åpen balkong og en utvendig tretrapp.

#### **Kårbolig - Byggeår: 1890.**

Kårboligen, med byggeår rundt 1890, består av en eldre del og en tilbygget del. Den eldre delen har yttervegger av laftet tømmer, mens tilbygget har vegger i bindingsverk. Begge deler er kledd med stående lektepanel og er sannsynligvis utvendig tilleggisolert. Takkonstruksjonen er en lukket saltakskonstruksjon, isolert med mineralull i 2023 og tekket med takpanner fra samme år, over et eldre undertak av sponfliser. Taket har delvis lakkerte ståltakrenner og nedløp, samt takstige og pipebeslag. Bygningen har vinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra perioden 2007 til 2020, samt ytterdør og terrassedører. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag, delvis isolert med mineralull eller flis, og delvis uisolert. Konstruksjonen inkluderer en kjeller og en blindkjeller med støpt ringmur. Fundamenteringen består dels av gråsteinsmur, med kjelleryttervegger av stablet steinmur, lettklinkerblokker og sparesteinsbetong. Dreneringsmaterialene er ukjente. Ved inngangen er det en terrasse bygget på støpte fundamenter, med impregnerte gulvkonstruksjoner og rekkverk av treverk, samt en rampe av terrassebord.

#### **Garasje - Byggeår: 2026.**

Innvendig: Støpt gulv. Laminatgulv i trimrom og lagerrom. Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget. Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull. Overflater med OSB-plater og malte MDF-veggplater. Himlinger med fuktsperre, malt MDF-takpanel og OSB-plater. 3 fas uttak. Montert to stk leddporter med motorstyring. Malt ytterdør med 4 små glassfelt. Vindu med 2 lags isolerglass. Nyere vindu med 3 lags isolerglass. Montert el.billader. Plast vannledning i inntak og stoppekran. Treningsrom varmes opp med panelovn. El.skap med automatsikringer. 3 fas uttak.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel. Saltakskonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert del med snøfangere. Tørkesprekker i støpt gulv. Mangler rekkverk på hems. Mangler vrider til ytterdør. Noe gjenstående arbeider.

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

### **Låve med fjøsdel - Byggeår: Ukjent.**

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Trebjelkelag, uisolert. Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert. Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Utvendig: Fundamentert på naturstein. Yttervegg kledd med stående låvepanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med flat sementtakstein. Plassbygget port. Låvebru av trekonstruksjoner. Del med støpt låvebru.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Mosegroing på takteking. Mangler del med takstein. Taket er ikke tett. Skjevheter i takkonstruksjon og yttervegger. Det er påvist råteskader i stokker under låvebru. Må påregne reparasjoner av låvebru. Råteskadet utvendig panel. Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

### **Fjøsdel**

Innvendig: Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Støpt dekke i himling over gjødsekjeller. Støpt dekke. Oppført i trekonstruksjoner, uisolert del. Fjøsdel med støpte vegger. Himling med panel i fjøs. Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser. Vindu med ettlags glass. Varevinduer, 1+1 glass. Ventilasjon igjennom veggventil. Baksteovn i lagerrom under fjøs. Eldre murt teglpipe. Sotluke.

Utvendig: Yttervegg kledd med lektepanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Luke til loft er plassert i gavlvegg. På grunn av adkomstmuligheter er ikke loft besiktiget.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Synlig armering i støpt dekke over gjødsekjeller. Generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

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

### **Lekestue - Byggeår: Ukjent.**

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Overflater med malt panel. Oppført i laftepanel. Himling med malt panel.

Utvendig: Fundamentert på terrassebord og lettklinkerblokker direkte på terreng. Yttervegger av laftepanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bordtak. Terrasse ved inngang. Fundamentert på lettklinkerblokker. Utført med terrassebord og del med rekkverk. Utepeis.

Avvik: Ikke montert takrenner og nedløp. Mangler takteking på yttertak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er

kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 12.05.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Enebolig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i panelender.

- Enebolig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Enebolig - Overflater - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mangler del med gerikt rundt vindu i loftstue.

Det er påvist glippe i overgang taklist/himling på ett soverom i 2.etasje.

- Enebolig - Innvendige trapper

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Slitt trapp til 2.etasje.

- Enebolig - 1.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist oppsprekking i hjørne.

- Enebolig - 1.ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst i skapdør.

- Enebolig - 1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende silikon i hjørne.

- Enebolig - 2.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.

Det er påvist stedvis glipper i overgang taklist/himling.

- Enebolig - 2.ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist lekk ifra blandebatteri til dusj.

- Enebolig - Vannledninger

Avvik: Det er påvist andre avvik:  
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Kårbolig - Taktekking

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

- Kårbolig - Nedløp og beslag

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

Det er påvist andre avvik:  
Mangler del med takrenner og nedløp.

- Kårbolig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Noe svertesopp på utvendig panel.

- Kårbolig - Veggkonstruksjon - 1

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

- Kårbolig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Synlig råteskader i sperreender.

- Kårbolig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Mangler del med kitt til vindu.

- Kårbolig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist muselort i boligen.

- Kårbolig - Overflater - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:  
Del med gjenstående arbeider i boligen. Se bilder.

- Kårbolig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i loftstue.  
Synlig byggsaum i overgang grunnmur/himling i kjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

- Kårbolig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

- Kårbolig - 1.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Noe gjenstående arbeider på innvendige overflater.

- Kårbolig - Vannledninger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Kårbolig - Avløpsrør

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

avløpsledninger.

- Kårbolig - Fuktsikring og drenering

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

- Kårbolig - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalinger i utvendig grunnmur.

Det er påvist sprekk i grunnmur.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Kårbolig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Kårbolig - 1.ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Enebolig - Pipe og ildsted

- Enebolig - Andre installasjoner

- Kårbolig - Krypjkjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja.

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

Ja.

Firmanavn: Installasjonsservice AS (2024, 2025), Frode Halberg AS (2024), Winsents VVS (2023), Ufaglært (2018, 2023, 2024)

Beskrivelse: Komplette nytt el-anlegg i kårbolig, varmekabler i gulv bad kårbolig, nytt el-anlegg med sikringsskap og opplegg til elbillader i garasje, grunnarbeidet til garasje, installert rør i rør system i kårbolig, komplett oppussing av kårbolig, skiftet tak utvendig, isolert innvendig tak, lagt malt mdf panel i tak, skiftet ut bjelkelag i gulv og lagt laminat i kårbolig, skiftet alle vinduer og dører i kårbolig, bygd opp komplett nytt bad i kårbolig, støping av gulv, membran og fliser gjort av faglært som vennetjeneste, bygd veranda og nytt inngangsparti til kårbolig, bygd veranda/terrasse rundt enebolig, bygd opp driftsbygning/garasje (ferdig 2026) på 9x18 meter.

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

Ja.

Firmanavn: Petter Skjærmoen AS (2018).

Beskrivelse: Nedløp fra takrenner sammenkoblet med dreneringssystem for å lede bort vann.

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

Ja.

Firmanavn: Pelias AS (2023).

Beskrivelse: Vært tilfeller av mus i vegg. Satt ut åtebokser og har løpende avtale om påfyll på disse.

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

Ja.

Firmanavn: RH Brønnboring (2018), Petter Skjærmoen AS (2018).

Beskrivelse: Boret ny brønn til vann, gravd ut nye spredegrøfter til septikkanlegg.

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

Ja.

Beskrivelse: Eiendommen har privat vannforsyning og septiktank.

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

Ja.

Firmanavn: Utført i 2018.

Beskrivelse: Radonmåling utført ved ferdigstilling av boligen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Beskrivelse: Stor slitasje på tak og låvebru.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

Småbruket "Furuknapteigen" er bebygd med en enebolig fra 2018, en kårbolig fra 1890, en garasje fra 2026, en låve med fjøsdel, en lekestue og et grisehus.

Eneboligen har et bruksareal på 183m<sup>2</sup> og inneholder:

1. etasje: Hall/entré, stue, kjøkken, baderom og vaskerom/teknisk rom.
2. etasje: Loftstue med utgang til balkong, 3 soverom, bod/garderoberom og baderom.

Kårboligen har et bruksareal på 126m<sup>2</sup> og inneholder:

1. etasje: Entré, selskapslokale med bar, spillrom og baderom.
2. etasje: Loftstue og soverom.

Kjeller: Kjellerrom.

Garasjen har et bruksareal på 169m<sup>2</sup> og inneholder:

1. etasje: Garasje, trimrom og lagerrom.

Hems: Lagerrom.

Låve med fjøsdel har et bruksareal på 319m<sup>2</sup> og inneholder:

1. etasje: Lagerrom, stall og fjøsdel med lagerrom, vedbod og fjøs.

2. etasje: Lagerrom.

Kjeller: Gjødsekjeller under fjøsdel med gjødsekkjeller og lagerrom.

### **Standard**

Enebolig - Byggeår: 2018.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kårbolig - Byggeår: 1890.

Tilbygget del mot nord med ukjent byggeår. Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Utført større innvendige oppgraderinger senere år. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Garasje - Byggeår: 2026.

Standard fra byggeåret. Noe gjenstående arbeider. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Låve med fjøsdel - Byggeår: Ukjent.

Bygget har gjennomgående lav standard. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold. Utedo i dårlig forfatning, ikke videre beskrevet eller oppmålt. Bygget er ikke tilstandsvurdert

Lekestue - Byggeår: Ukjent.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

\* Brann og tyverialarm tilkoblet Sector Alarm (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).

\* Montert screens på flere vinduer.

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og byggene er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 02.10.2013. Ved kontroll ble det gitt følgende pålegg om utbedringer:

1. Sikringsskap: Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.  
Kommentar: Gjelder sikringsskap. Sikringer/vern manglet dekking.
2. Sikringsskap; Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.  
Kommentar: Kursfortegnelse manglet.
3. Bad: Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.  
Kommentar: Ledninger på vegg over dør var ikke terminert/avsluttet forskriftsmessig.
4. Bar: Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.  
Kommentar: Ledninger på vegg var ikke terminert/avsluttet forskriftsmessig over dør.
5. Utvendig: Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.  
Kommentar: Ledninger på vegg var ikke terminert/avsluttet forskriftsmessig.

Feiing ble utført siste gang den 05.10.2006. Tilsyn ble sist gang utført den 13.08.2006, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Enebolig:

Boligen varmes opp med 2 stk. luft-luft varmepumper og vannbåren gulvvarme i 1. etasje, samt baderomsgulv i 2. etasje. Varmepumpe fra 2019 i 1. etasje. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Kårboligen:

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring. Varmepumpe fra 2018 montert i 2023. Varmekabler i baderomsgulv. Vedovn i spillerom.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

B

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 7 500 000

### **Omkostninger kjøper**

7 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

5 000 (Konsesjonsgebyr)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

193 890 (Omkostninger totalt)

210 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 693 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 710 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 713 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 13 033,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Eiendomsskatt: Kr. 3 514,-
- \* Renovasjon grunngebyr: kr. 2 183,-
- \* Restbeholder 360L: Kr. 6 354,-
- \* Papirbeholder 240L: Kr. 0,-
- \* Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-
- \* Slamtømming hvert 4. år: Kr. 782,-
- \* Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 200,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 909 414 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 51, bruksnummer 18 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- \* Jordskifte, tinglyst den 22.05.1998, dagboknummer 2464. SAK NR 1/1996 H.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bustad og avløpsanlegg (Furu knappen 178) i 2018.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for kårboligen, garasjen, låven eller øvrig bebyggelse på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen og garasjen. Terrassen fremkommer ikke av tegningene, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av kårboligen, låven eller øvrige bygg på eiendommen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/ beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Privat vann fra borehull på egen tomt, etablert i 2018. Tilknyttet våningshus, kårbolig og garasje. Eldre brønn tilknyttet utvendig vann på kårbolig.

Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Etablert i 2018. Slamavskiller tømmes hvert 4. år og ble sist tømt 12.10.2023. Gebyrene for slamtømming faktureres av SØIR IKS.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 2 bruksenheter (Furuknappen 176 og 178).

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at våningshus (Furuknappen 178) er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### **Konsesjon**

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9

andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt. I forhold til boplikt vurderer kommunen om det skal stilles vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier og eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om bo- og driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

### **Odelsrett**

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1% av oppnådd totalpris, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 25.500,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 16.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122  
Storgata 10, 2408 Elverum

### **Salgsoppgavedato**

20.05.2026



Velkommen til Furuknappen 176 og 178! Fotograf: Bernat Tubau.



4631-4-1\_010.jpg



Småbruket "Furuknapteigen" er et koselig sted med fin, usjeneret og landlig beliggenhet. Umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter med skiløyper på vinteren.



Eiendommen som er på totalt ca. 134,4 daa består av bla. ca. 105,9 daa produktiv skog og ca. 13,3 daa fulldyrka jord.



Gårdstunet er bebygd med en enebolig fra 2018, en kårbolig fra 1890, en garasje fra 2026, en låve med fjøsdel, en lekestue og et grisehus.



Stor og flott enebolig fra 2018. Boligen har yttervegger kledd med stående panel som ble overflatebehandlet i 2024 med to strøk og tak tekket med betongtakstein.



Stor og solrik terrasse på totalt ca. 194m<sup>2</sup> som strekker seg rundt hele huset. Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti som er en del av terrassen.



Når du entrer boligen, kommer du inn i en lys og romslig hall med god oppbevaringsplass i medfølgende skyvedørgarderobe under trappen.



Entréen har god og moderne standard med fliser på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Boligen har en familievennlig og god planløsning over to plan med store oppholdsrom, baderom og vaskerom i 1. etasje.



Stuen har flere store klassiske vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du utgang til den delen av terrassen som vender mot sydvest.



Terrassen har terrassebord på gulv og rekkverk av treverk. Den gode størrelsen gjør at du enkelt kan innrede med ulike soner og flere sittegrupper.



På terrassen kan du nyte solen fra den står opp til den går ned!



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen, samtidig naturlig tilbaketrukket.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en halvøy som sørger for ekstra god skap- og benkeplass, samt gir hyggelige sitteplasser med barstoler.



Over kjøkkenbenken er det hele tre vinduer som slipper inn deilig dagslys.



Stilrent og moderne Ikea-kjøkkenet fra 2018. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med glassplate i benkeryggen ved platetoppen.



Kjøkkenet fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Det er også montert komfyrvakt og lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



Boligen holdes god og lun på vinterstid med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, samt i badromsgulv i 2. etasje.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2019 som gir en god og jevn varme.



Stuen er romslig og naturlig delt opp i ulike soner med plass til flere sittegrupper.



Den innerste delen av stuen kan enkelt gjøres om til et fjerde soverom om ønskelig.



Stuen har god og moderne standard fra 2018 med enstavs laminat på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte lysmalte overflater med en fin grønn kontrastvegg og downlights i himlingen.



Alle vinduene i boligen ha 3-lags isolerglass fra 2018 og brede vinduskarmer for planter og dekor.



Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner som sørger for et sunt og godt innneklima gjennom hele året.



Moderne baderom i 1. etasje fra byggeåret 2018. Baderommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og avtrekk via balansert ventilasjon.



Lyst servantskap med speil og belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.



I 1. etasje er det også et stort og praktisk vaskerom med egen utgang.



Lys vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. Praktisk med plass og opplegg for vaskemaskin i innredningen.



Vi tar turen opp til boligens 2. etasje!



Boligens 2. etasje inneholder en lys og fin loftstue med utgang til balkong, 3 romslige soverom, bod/garderobesrom og badesrom.



Stuen i 2. etasje har god og moderne standard fra 2018 med enstavs laminat på gulv, glatte lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 4m<sup>2</sup>. Balkongen som er overbygget, har terrassebord på gulv og plass til en hyggelig sittegruppe.



Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold og det er fint utsyn over naturlandskapet.



I stuen er det god plass til sofagruppe med salongbord og tv, kontor plass og annet ønskelig møblement.



Boligen har et lyst og innbydende hovedsoverom.



God standard med enstavs laminat på gulv og glatte overflater malt i en fin farge.



Den store vindusflaten slipper inn fint naturlig lys, samt åpner opp for den flotte utsikten.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt kommoder eller andre garderobeløsninger.



Soverom 2 er et fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til seng og kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet har god standard med moderne enstavs laminat på gulv, glatte overflater malt i en fin grønnfarge og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 3 er også et lyst og fint rom. Samme gode og moderne standard fra 2018 som resten av boligen.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og garderobeløsninger - alt etter eget ønske og behov.



Soverom 3.



I 2. etasje er det også en romslig bod som er innredet som et garderoberom med åpen garderobeløsning.



Stort og moderne baderom i 2. etasje fra byggeåret 2018. Badetrommet har mørke fliser på gulv, vannbåren gulvvarme, våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og avtrekk via balansert ventilasjon.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant, to vegghengte speilskap med integrert belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, hjørneboblebadekar og vegghengt toalett.



Eneboligen sett fra terrassen utenfor kårboligen.



Tunet er opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde. Liten dam på tomten. Gruset innkjøring og parkering.



Kårboligen fra 1890 har et bruksareal på 126m<sup>2</sup> og har innhold over to plan samt kjeller.



Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025 med to strøk og taket er tekket med takpanner fra 2023.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti som er en del av terrassen.



Kårboligen er registrert som en enebolig, men er i dag innredet som et sjarmerende selskapslokale med bar, spillrom, bad, loftstue og soverom.



Selskapslokale med moderne enstavs laminat fra 2023 på gulv og overflater med laftet tømmer som gir en lun og hyggelig atmosfære.



Luft-til-luft varmepumpe fra 2018 montert i 2023.



Det er god plass til flere sittegrupper.



Utgang til solrik sydvendt terrasse på ca. 39m<sup>2</sup>. Her kan det enkelt dekkes opp til langbord!



Terrassen som var ny i 2023 har impregnerte terrassebord på gulv og rekkverk av treverk. Beliggenheten på sydsiden av huset sørger for gode solforhold.



Spillrom.



Spillrom.



Baderom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023. Baderommet har flislagt gulv og overflater med våtromsplater og laftet tømmer.



Pen baderomsinnredning med mørke profilerte fronter og ovenpåliggende servant.



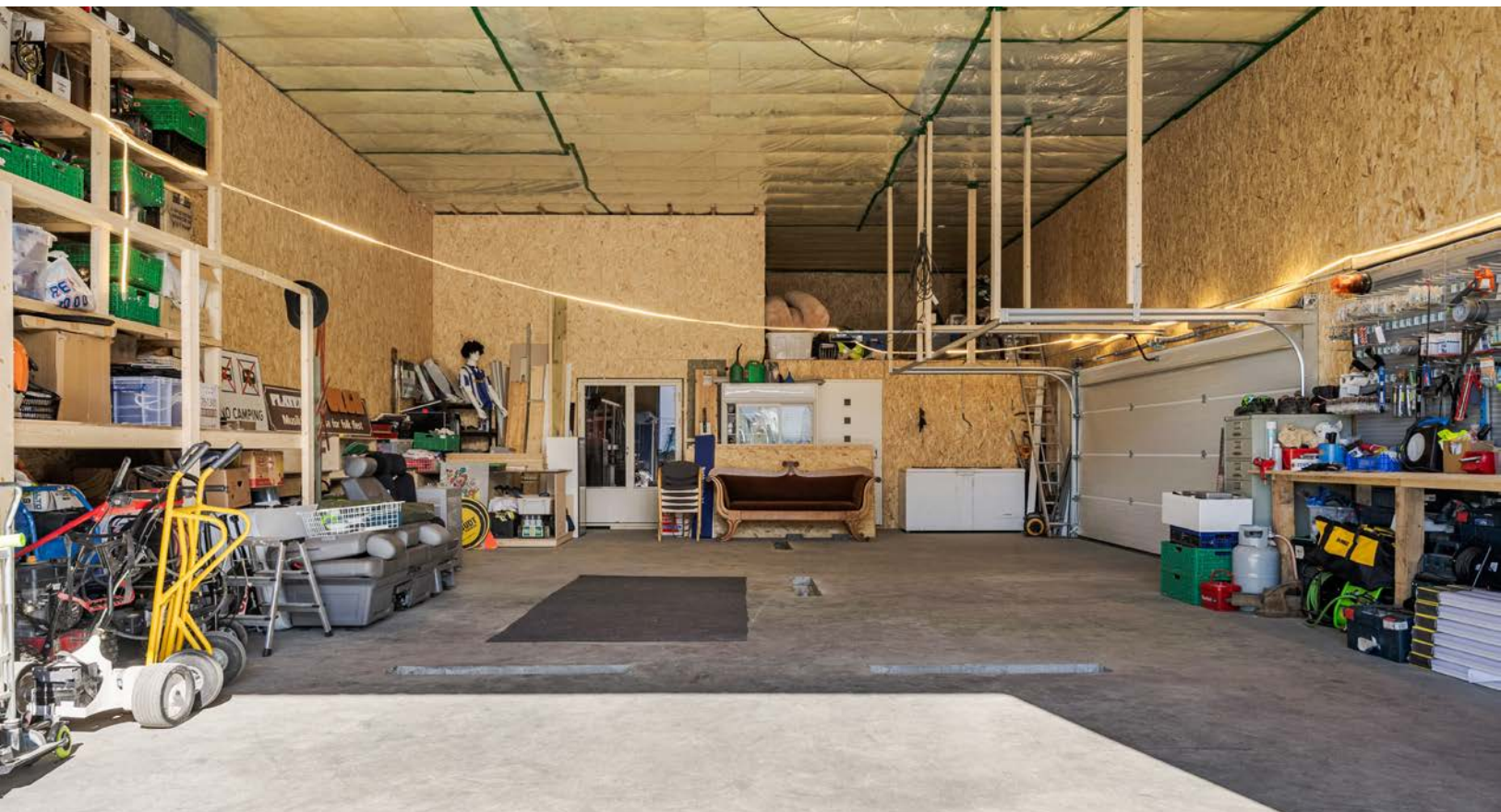
Baderommet er også utstyrt med vegghengt toalett og vegghengt dusj.



Stort garasjebygg fra 2026 med overbygget takkonstruksjon over inngang. Montert 2 stk. leddporter med motorstyring.



Garasjen har et bruksareal på 169m<sup>2</sup> og inneholder garasje, trimrom og lagerrom i 1. etasje, samt hems/lagerrom.



Garasjen har støpt gulv og overflater med OSB-plater og malte MDF-veggplater. Det er montert elbil-lader.



Lagerrom med gode lagringsmuligheter.



Garasjen har noe gjenstående arbeider.



Låve med fjøsdel har et bruksareal på 319m<sup>2</sup> og inneholder lagerrom, stall og fjøsdel med lagerrom, vedbod og fjøs i 1. etasje, lagerrom i 2. etasje, samt gjødselkjeller under fjøsdel med gjødselkjeller og lagerrom.



Småbruket har en solrik, usjenert og fin beliggenhet i et landlig område i Heradsbygd i Elverum kommune.



Området har et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt et fint og lett turterreng som byr på flotte friluftsmuligheter året rundt med skiløyper på vinterstid.



Kun ca. 100 meter til nærmeste skiløype, samt ca. 15 min til Svenkerudvollen og milevis med løypenett.



Montert flott tregjerde.



Fra eiendommen er det ca. 3,8 km til barneskolen på Lillemoen, idrettshall og skistadion med lysløype. Det er ca. 5,9 km til nærmeste barnehage.



Kort vei til et idrettsanlegg i Heradsbygd hvor det arrangeres en rekke aktiviteter for barn og unge. Jømna/Heradsbygd har et godt drevet idrettslag med mange aktiviteter gjennom hele året.



For deg som er glad i tur og trening finner du stier og grusveier for løping, sykling, tur og ikke minst flotte langrennsløyper i skogområdene.



Fine turområder opp til populære Revelberget og Flotsberget med sin fantastiske utsikt over nærområder ligger kun en kort kjøretur unna.

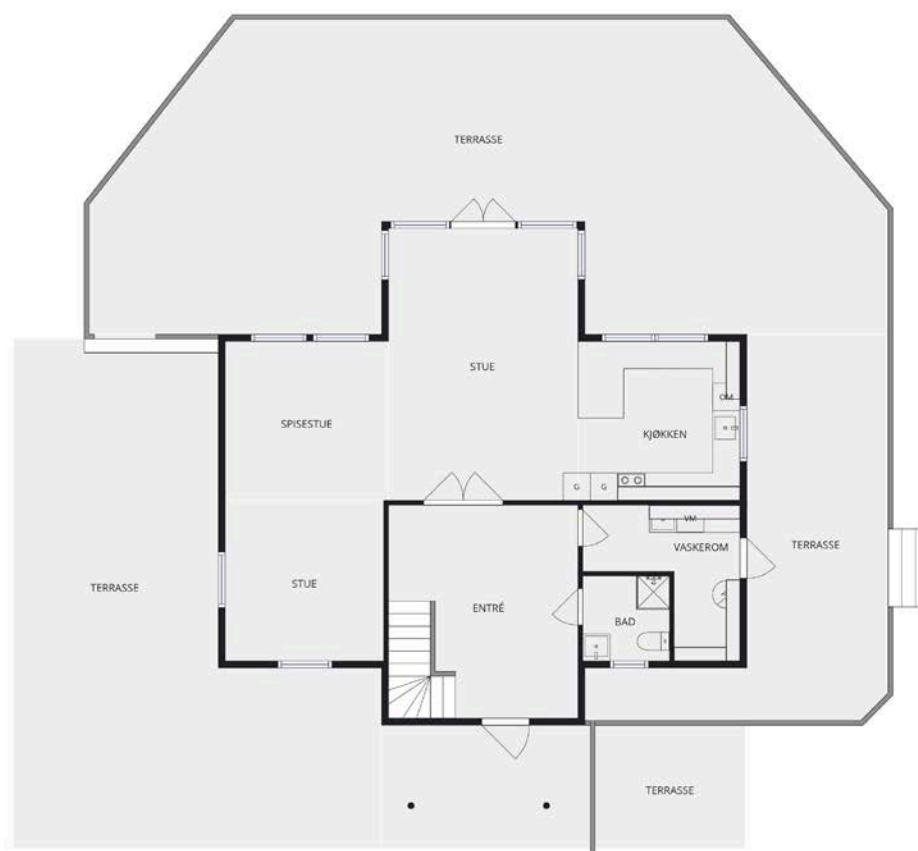


Det er ca. 7,9 km til Rema 1000 og Kiwi med post-i-butikk på Hanstad, samt ca. 10 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.





# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

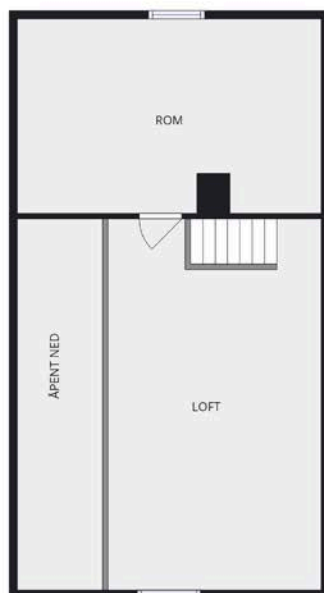
# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Furuknappen 176 og 178 , 2415 HERADSBYGD

 ELVERUM kommune

 gnr. 51, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 800 m<sup>2</sup> BRA-i: 309 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2018

Eiendomsverdi ref nr: XM2758

Autorisert foretak: Sørлие Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørлие



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

# Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

## Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Kårbolig - Byggeår: 1890

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner fra 2023.  
Eldre undertak med sponfliser.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Del med lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Takstige.

### Eldre del:

Yttervegger av laftet tømmer. Utvendig kledd med stående lektepanel.  
Sannsynligvis utvendig tilleggisolert med mineralull.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025 med to strøk.  
Tilbygget del:  
Bolyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull -og/eller flis.  
Yttervegg kledd med stående lektepanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025 med to strøk.

### Saltakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Himling er isolert med mineralull i 2023.  
Understøttet med stolper.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med stolper.

### Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2007, 2014, 2018 og 2020.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.  
Ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
To-fløyet terrassedør.

### Terrasse ved inngang.

Bygget i 2023 av egeninnsats.  
Fundamentert på støpte fundamenter.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 39 m<sup>2</sup>

### Rampe av terrassebord med adkomst til terrasse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, laminatgulv, lakkerte tregulv og tregulv.  
Lagt laminatgulv i stue. Utført i 2023 av egeninnsats.  
Overflater med panel, laftet tømmer, malte MDF-veggplater og malt panel.  
Lagt del med ny panel i 2023. Utført av: egeninnsats.  
Himlinger med malt MDF-takpanel, panel og malt panel.  
Montert MDF-takpanel i 2023. Utført av: egeninnsats.

### Støpt gulv i kjellerrom.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull -og/eller flis.  
Del med uisolert bjelkelag over 1.etasje.

### Del over kjellerrom er etterisolert med mineralull.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

### Murt teglpipe.

Vedovn i spillerom.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

### Del med kjellerrom:

Støpt gulv i kjellerrom.  
Kjelleryttervegger av stablet steinmur, lettklinkerblokker og sparesteinsbetong.  
Eier opplyser: Del av kjeller er utgravd og utvidet i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Hulltaking er ikke foretatt. Ikke påforet kjelleryttervegger.  
Delvis blindkjeller:  
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Enkelte ventiler i grunnmur.  
Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.  
Adkomst til 2.etasje via tretrapp.

### Laminert innerdør.

Det er bygget bar med hyller, benkeplate, kummer og ettgrens blandebatteri.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023.  
Ingen dokumentasjon.  
Utført av: ukjent. Noe gjenstående arbeider.  
Overflater med våtromsplater og laftet tømmer.  
Himling med malt panel.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Plastsluk  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Bad med veggmontert toalett, servant, ettgrens blandebatteri og vegghengt dusj.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.  
Ingen ventilering.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad.  
Vannledninger av rør i rør fra 2023.  
Koblingskap for vannrør i vegg på bad.  
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.  
Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

### Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.  
Varmepumpe fra 2018. Montert i 2023.  
Varmekabler i baderomsgulv.

# Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder plassert på bad.  
Fast tilkoblet.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.  
Åpent ledningsnett.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Kjelleryttervegger av stabelt steinmur, lettklinkerblokker og sparesteinsbetong.  
Fundamentert på dels med gråsteinsmur.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.  
Innvendig trapp

## Enebolig - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Beslag i gradrenner.  
Isbordbeslag.

Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegger er kledd med stående panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.  
Synlig musebånd og lufting bak panel.

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Understøttet med limtretrager.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyler.  
Overbygget tak ved inngang. Takflatene er tekket med takpanner.  
Understøttet med lekter og levegg.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018.  
1.etasje.  
Ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.  
Tofløytt terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018. Katteluke.  
2.etasje.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

Adkomst til terrasse fra stue.  
Fundamentert på, lettklinkerblokker, støpte fundamenter og forstøtningsmur.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 194 m<sup>2</sup>  
Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 4 m<sup>2</sup>  
Utvendig tretrapp til terrasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og fliser.  
Overflater med malte gipsplater.  
Malt div. overflater i 2026. Utført av: firma.  
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling i enkelte himlinger.

Ingen synlige betonggulv i boligen.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ikke etablert pipe.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp.  
Utført med rekkverk av treverk.  
Kompakte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.  
Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med malte gipsplater.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
1:100 fall i dusjsone.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Bad med servant, veggmontert toalett, underskap, ettgreps blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.  
Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom/teknisk rom i 1.etasje fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med malte gipsplater.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 2,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Vaskerom/teknisk rom med rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og ettgreps blandebatteri.  
Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

# Beskrivelse av eiendommen

Bad i 2.etasje fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.

Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med to servanter, skuffer, vegghengt toalett, glassdører, vegghengt dusj, boblebad og to stk ettgreps blandebatteri.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassplate over benkerygg, skuffer, to rustfrie kummer og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert oppvaskmaskin, koketopp, micro, stekeovn, kjøll og frys.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran montert på teknisk rom/vaskerom.

Montert vannfilter.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom/vaskerom.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Utvendig vannkran.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Boligen varmes opp med 2 stk luft-luft varmepumper og vannbåren gulvvarme i 1.etasje.

Varmepumpe fra 2019 i 1.etasje. Montert i 2023.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom/teknisk rom, 198 liter fra 2018.

Fast tilkoblet.

Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.

Brannslukningsapparat fra 2017.

Trykktank på teknisk rom/vaskerom.

Montert screens på flere vinduer.

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme på teknisk rom/vaskerom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk

rom/vaskerom i 1.etasje.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Hovedsikring, 50 A.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Takrennedløp er påkoblet rør som ledes ut på terreng.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av terrasse.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

## Kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

## Låve med fjøsdel

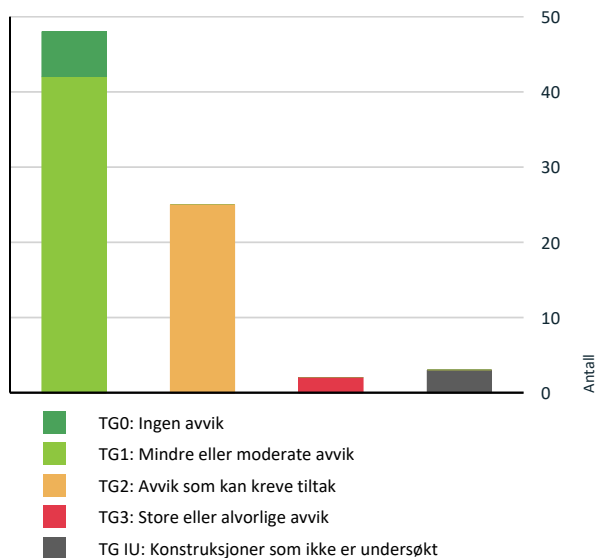
- Det foreligger ikke tegninger

## Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

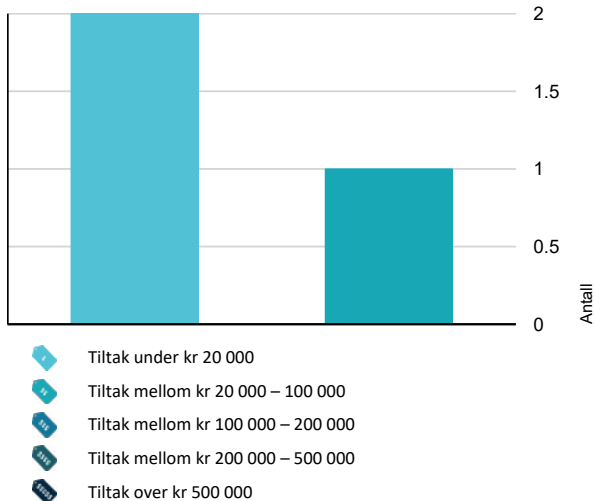
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boliger med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boliger er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun enebolig og kårbolig. Lekestue, låve med fjøsdel og garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

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

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

## Kårbolig

### ⚠ TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

⚠ Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### ⚠ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### ⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

⚠ Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)

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

⚠ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

⚠ Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

⚠ Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Hjemmelshaver bor i boligen.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Beslag i gradrenner.  
Isbordbeslag.

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Bilgyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegger er kledd med stående panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.  
Synlig musebånd og lufting bak panel.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
Noe oppsprekking i panelender.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av oppsprekking i panelender for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for råteskader eller forringelse av kledningens levetid.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**  
Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Understøttet med limtredeger.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyler.  
Overbygget tak ved inngang. Takflatene er tekket med takpanner.  
Understøttet med lekter og levegg.

### Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018.

### Dører

**Beskrivelse**  
1.etasje.  
Ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.  
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018. Katteluke.  
2.etasje.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Adkomst til terrasse fra stue.  
Fundamentert på, lettklinkerblokker, støpte fundamenter og forstøtningsmur.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 194 m<sup>2</sup>

**Vurdering av avvik:**  
• Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:  
Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere deformasjoner eller skader på terrassen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt risiko for redusert levetid, samt svekket sikkerhet og funksjonalitet.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 4 m<sup>2</sup>

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig tretrapp til terrasse.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv og fliser.

## TG 2 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater med malte gipsplater.  
Malt div. overflater i 2026. Utført av: firma.  
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling i enkelte himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med gerikt rundt vindu i loftstue.  
Det er påvist glippe i overgang taklist/himling på ett soverom i 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres gerikt rundt vinduet i loftstuen, samt utbedres glippe i overgang mellom taklist og himling på soverom i 2. etasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Ingen synlige betonggulv i boligen.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

## TG IJ Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Ikke etablert pipe.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Adkomst til 2.etasje via tretrapp.  
Utført med rekkverk av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt trapp til 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling av trappen for å redusere slitasje.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Kompakte innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i 1.etasje fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med malte gipsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist oppsprekking i hjørne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekkingen i hjørnet bør utbedres ved å pålegge ny silikon, for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktskader eller forringelse av overflaten.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.  
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
1:100 fall i dusjsone.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med servant, veggmontert toalett, underskap, ettgreps blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj. Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst i skapdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapdør må skiftes for å lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

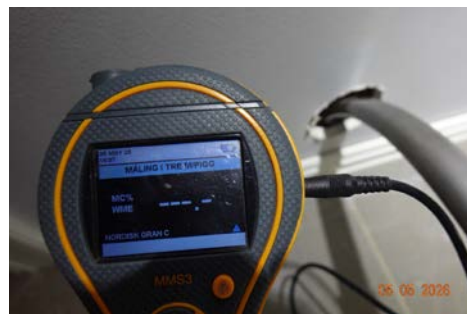
Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.  
Himling med malte gipsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende silikon i hjørne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påføres silikon i hjørnet for å sikre tilstrekkelig tetting. Manglende silikon kan føre til fuktinntrengning og økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser.  
Ca. 2,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

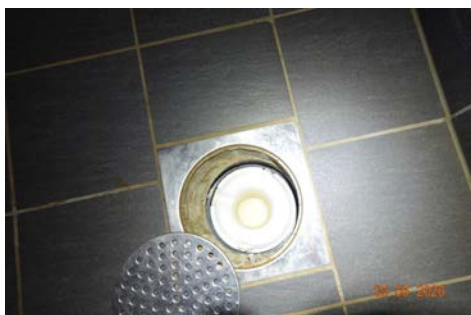
## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom med rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og ettgreps blandebeholder.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i 2. etasje fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.

Det er påvist stedvis glipper i overgang taklist/himling.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu bør fuktbeskyttes for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.  
Glipper i overgang mellom taklist og himling bør utbedres for å hindre mulig fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på overflater og underliggende konstruksjon.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.  
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.  
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
1:100 fall i dusjsone.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 1

#### Beskrivelse

Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med to servanter, skuffer, vegghengt toalett, glassdører, vegghengt dusj, boblebad og to stk ettgreps blandebatteri.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist lekk ifra blandebatteri til dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres lekkasje fra blandebatteriet til dusjen.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

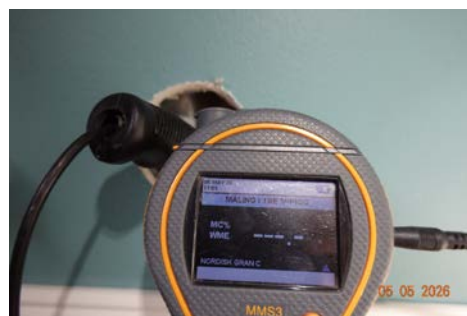
Balansert ventilasjon.  
Tilluftspalte under dør.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA innredning fra byggeåret.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassplate over benkeragg, skuffer, to rustfrie kummer og opplegg for oppvaskmaskin.  
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, micro, stekeovn, kjøøl og frys.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Plast vannledning i inntak og stoppekran montert på teknisk rom/vaskerom.  
Montert vannfilter.  
Vannledninger av rør i rør.  
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom/vaskerom.  
Etablert dreinsåpning for eventuelt lekkasjevann.  
Utvendig vannkran.

#### Vurdering av avvik:

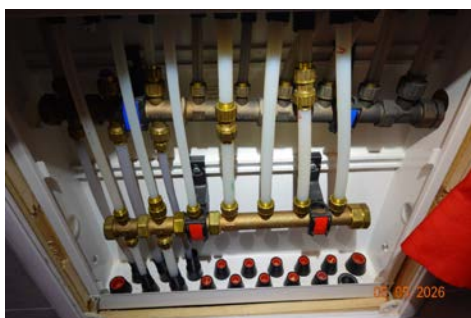
- Det er påvist andre avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av rørsystemet. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering, noe som kan forverre eventuelle skader.



#### ↓ TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

#### ↓ TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.



#### ↓ TG 1 Andre VVS-installasjoner

##### Beskrivelse

Boligen varmes opp med 2 stk luft-luft varmepumper og vannbåren gulvvarme i 1.etasje.

Varmepumpe fra 2019 i 1.etasje.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2.etasje.



#### ↓ TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom/teknisk rom, 198 liter fra 2018.

Fast tilkoblet.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG II Andre installasjoner

### Beskrivelse

Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.  
Brannslukningsapparat fra 2017.  
Trykktank på teknisk rom/vaskerom.  
Montert screens på flere vinduer.

## TG I Vannbåren varme

### Beskrivelse

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme på teknisk rom/vaskerom.



## 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 bygningsakkyndig 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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom/vaskerom i 1.etasje.  
Kursene er merket.  
Skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 50 A.

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.  
**Byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Opplegg ladeboks i garasje.**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- ### Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

# Tilstandsrapport

Ja

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

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Takrennedløp er påkoblet rør som ledes ut på terreng. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

## 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 bygningsfagkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Vurdering av terrasse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## KÅRBOLIG



**Byggeår**  
1890

**Kommentar**  
Ca.byggeår. Eiers opplysning.

#### Anvendelse

Selskapslokale, bar og spillerom.

#### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Utført større innvendige oppgraderinger senere år.

#### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Del mot nord. Ukjent byggeår.
2023	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023. Utført av: faglært. Kilde: eiers opplysning. Badet har ikke vært i bruk. Noe gjenstående arbeider. Ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner fra 2023.  
Eldre undertak med sponfliser.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Del med lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Takstige.

#### Vurdering av avvik:

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

Mangler del med takrenner og nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør monteres takrenner og nedløp på manglende deler for å sikre korrekt bortledning av takvann.

Manglende takrenner og nedløp medfører økt risiko for fuktskader på fasade, grunnmur og underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Eldre del:  
Yttervegger av laftet tømmer. Utvendig kledd med stående lektepanel.  
Sannsynligvis utvendig tilleggisolert med mineralull.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025 med to strøk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Noe svertesopp på utvendig panel.

#### Konsekvens/tiltak

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

Svertesopp på utvendig panel bør fjernes, og overflatebehandling bør vurderes for å hindre videre vekst og forringelse av treverket.

### Veggkonstruksjon - 1

#### Beskrivelse

#### Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull -og/eller flis.  
Yttervegg kledd med stående lektepanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025 med to strøk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Himling er isolert med mineralull i 2023.  
Understøttet med stolper.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med stolper.

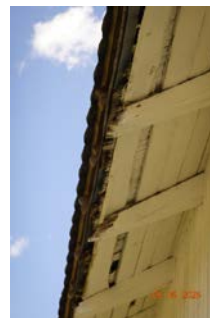
#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Synlig råteskader i sperreender.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Råteskadede sperreender bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av takkonstruksjonen



### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 2007, 2014, 2018 og 2020.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Mangler del med kitt til vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
To-fløyet terrassedør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse ved inngang.  
Bygget i 2023 av egeninnsats.  
Fundamentert på støpte fundamenter.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 39 m<sup>2</sup>

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Rampe av terrassebord med adkomst til terrasse.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater med parkett, laminatgulv, lakkerte tregulv og tregulv.  
Lagt laminatgulv i stue. Utført i 2023 av egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist muselort i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og tiltak for å hindre videre inntrenging av mus i boligen, for eksempel ved å tette mulige inngangspunkter.  
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for helseskader, luktproblemer og ytterligere skader på bygningsdeler.

## TG 2 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater med panel, laftet tømmer, malte MDF-veggplater og malt panel.

Lagt del med ny panel i 2023. Utført av: egeninnsats.  
Himlinger med malt MDF-takpanel, panel og malt panel.  
Montert MDF-takpanel i 2023. Utført av: egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med gjenstående arbeider i boligen. Se bilder.

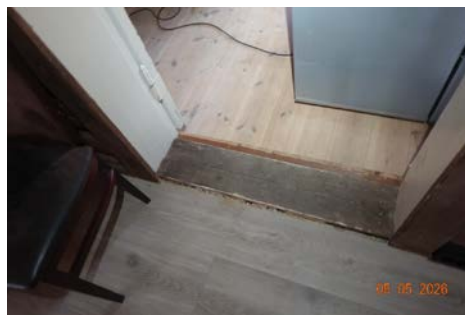
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangler overgangslist ved terskel, del med panel, del med taklister, omramming rundt vindu i loftstue, gerikter og overgangslisters ved skjøter i himling i 2.etasje.

Det bør ferdigstilles gjenstående arbeider for å sikre at overflatene oppfyller gjeldende krav til funksjon og estetikk.

Manglende ferdigstilling kan medføre økt risiko for skader, redusert brukskvalitet og lavere verdi på boligen.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Støpt gulv i kjellerrom.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull -og/eller flis.

Del med uisolert bjelkelag over 1.etasje.

Del over kjellerrom er etterisolert med mineralull.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

## Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i loftstue.

Synlig byggsaum i overgang grunnmur/himling i kjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt teglpipe.

Vedovn i spillerom.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Del med kjellerrom:

Støpt gulv i kjellerrom.

Kjelleryttervegger av stablet steinmur, lettklinkerblokker og sparesteinsbetong.

Eier opplyser: Del av kjeller er utgravd og utvidet i 2024. Utført av: egeninnsats.

Hulltaking er ikke foretatt. Ikke påforet kjelleryttervegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

### 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.

# Tilstandsrapport



## TG 1U Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Delvis blindkjeller:  
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Enkelte ventilert i grunnmur.  
Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.

### Konsekvens/tiltak

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

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Adkomst til 2. etasje via tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Laminert innerdør.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er bygget bar med hyller, benkeplate, kummer og ettreps blandebatteri.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2023.  
Ingen dokumentasjon.  
Utført av: ukjent. Noe gjenstående arbeider.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflater med våtromsplater og luftet tømmer.  
Himling med malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Noe gjenstående arbeider på innvendige overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Gjenstående arbeider på innvendige overflater bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.  
Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Plastsluk  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med veggmontert toalett, servant, ettgreps blandeatteri og vegghengt dusj.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ingen ventilering.  
Tilluftspalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

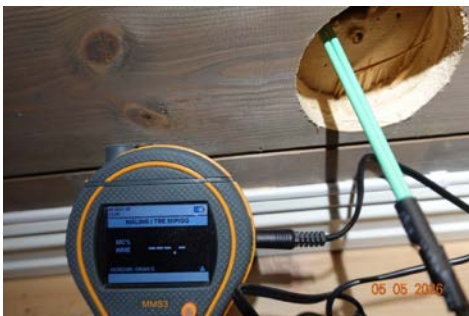
Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad.  
Vannledninger av rør i rør fra 2023.  
Koblingskap for vannrør i vegg på bad.  
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av rørsystemet. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering, noe som kan forverre eventuelle skader.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

## TGI Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.

Varmepumpe fra 2018. Montert i 2023.

Varmekabler i baderomsgulv.

## TGI Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på bad.

Fast tilkoblet.



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

### Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.

Åpent ledningsnett.

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.

**Nytt el.anlegg i 2023/2024. Ikke fremlagt samsvarerklæring.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarerklæring?

**Nei**

**Nytt el.anlegg i 2023/2024. Ikke fremlagt samsvarerklæring.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?

**Nei**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Kjelleryttervegger av stablet steinmur, lettklinkerblokker og sparesteinsbetong.

Fundamentert på dels med gråsteinsmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalinger i utvendig grunnmur.

Det er påvist sprekk i grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avskalinger i utvendig grunnmur bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på muren.



### TG 0 Terrenghforhold

#### Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

## 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 bygningsakknyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendig trapp

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

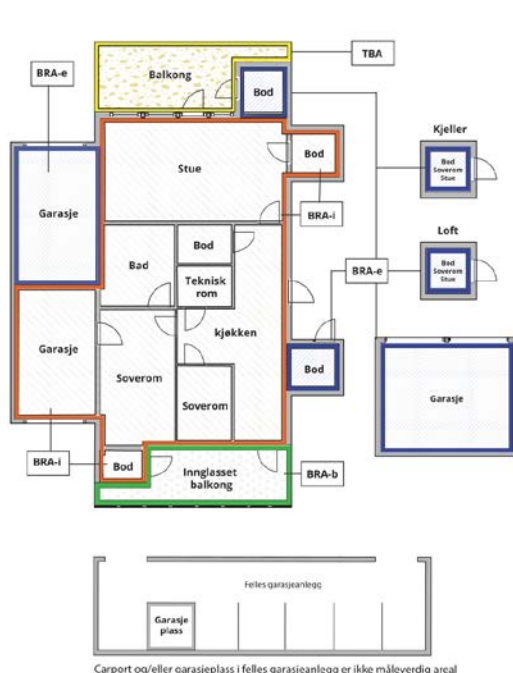
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	95			95	194		95
2.etasje	88			88	5	1	89
<b>SUM</b>	<b>183</b>				<b>199</b>	<b>1</b>	<b>184</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>183</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Hall/entré, bad, vaskerom/teknisk rom, stue/kjøkken/spisestue		
2.etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe/soverom, bad		

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Kårbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	9			9		7	16
1.etasje	77			77	39		77
2.etasje	40			40		11	51
<b>SUM</b>	<b>126</b>				<b>39</b>	<b>18</b>	<b>144</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
1.etasje	Entré, selskapslokale med bar, spillerom, bad		
2.etasje	Loftstue, soverom		

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		152		152	
Hems		17		17	
<b>SUM</b>		<b>169</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>169</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Låve med fjøsdel

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Gjødsekjeller under fjøsdel		42		42			42
1.etasje		137		137			137
1.etasje (fjøsdel)		62		62			62
2.etasje		78		78		3	81
<b>SUM</b>		<b>319</b>				<b>3</b>	<b>322</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>319</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Gjødsekjeller under fjøsdel		Gjødsekjeller, lagerrom	
1.etasje		Lagerrom, stall	
1.etasje (fjøsdel)		Lagerrom, vedbod, fjøs	
2.etasje		Lagerrom	

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.  
Utedo i dårlig forfatning, ikke videre beskrevet eller oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		3		3	
<b>SUM</b>		<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lekestue	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Erik Sørliet Lars Nordberg	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	51	18		0	134318.2 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Furuknappen 176 og 178

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lars Nordberg

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Heradsbygd i Elverum kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Solrik og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.  
Elverum sentrum ca. 11,5 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Privat. Vann fra borehull på egen tomt, etablert i 2018.  
Tilknyttet våningshus, kårbolig og garasje.  
Eldre brønn tilknyttet utvendig vann på kårbolig.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.  
Etablert i 2018.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 134,4 mål, derav 13,3 mål fulldyrka, 10,2 mål innmarksbeite, 105,9 mål skog, 0,9 mål annet markslag og 4,1 mål bebygd.  
Opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Delvis innhegnet med gjerde.  
Liten dam på tomten.  
Gruset innkjøring og parkering.

### Tinglyste/andre forhold

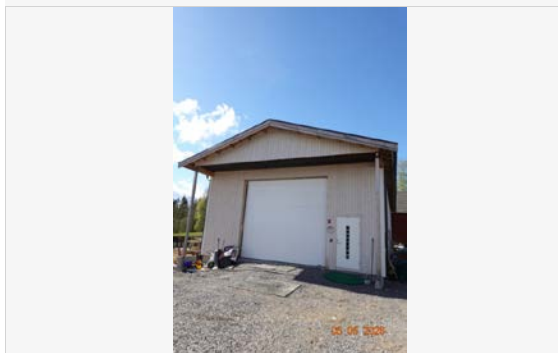
Ett enkelt bygg med liten verdi: Grisehus er ikke videre beskrevet eller oppmålt i denne rapporten.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
<b>Kommentar</b> Forsikringspolise ikke fremlagt.				

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår**

2026

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Noe gjenstående arbeider.

**Beskrivelse****Innvendig:**

Støpt gulv. Laminatgulv i trimrom og lagerrom.  
Lagretgods gjorde att gulvflatene ikke ble besiktiget.  
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Overflater med OSB-plater og malte MDF-veggplater.  
Himlinger med fuktsperre, malt MDF-takpanel og OSB-plater.  
3 fas uttak.  
Montert to stk leddporter med motorstyring.  
Malt ytterdør med 4 små glassfelt.  
Vindu med 2 lags isolerglass.  
Nyere vindu med 3 lags isolerglass.  
Montert el.billader.  
Plast vannledning i inntak og stoppekran.  
Treningsrom varmes opp med panelovn.  
El.skap med automatsikringer.  
3 fas uttak.

**Utvendig:**

Yttervegg kledd med stående panel.  
Saltakkonstruksjon.  
Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert del med snøfangere.

Tørkesprekker i støpt gulv.  
Mangler rekkverk på hems.  
Mangler vrider til ytterdør.  
Noe gjenstående arbeider.

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

## Låve med fjøsdel



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Utedo i dårlig forfatning, ikke videre beskrevet eller oppmålt.

---

## Beskrivelse

### Låve

#### Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, uisolert.

Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

#### Utvendig:

Fundamentert på naturstein.

Yttervegg kledd med stående låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med flat sementtakstein.

Plassbygget port.

Låvebru av trekonstruksjoner. Del med støpt låvebru.

#### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Mosegroing på takteking.

Mangler del med takstein.

Taket er ikke tett.

Skjevheter i takkonstruksjon og yttervegger.

Det er påvist råteskader i stokker under låvebru. Må påregne reparasjoner av låvebru.

Råteskadet utvendig panel.

Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader. Kun deler er besiktiget.

### Fjøsdel

#### Innvendig:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Støpt dekke i himling over gjødselkjeller.

Støpt dekke.

Oppført i trekonstruksjoner, uisolert del.

Fjøsdel med støpte vegger.

Himling med panel i fjøs.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Vindu med ettlags glass.

Varevinduer, 1+1 glass.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Baksteovn i lagerrom under fjøs. Eldre murt teglpipe.

Sotluke.

#### Utvendig:

Yttervegg kledd med lektepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Luke til loft er plassert i gavlvegg. På grunn av adkomstmuligheter er ikke loft besiktiget.

#### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Synlig armering i støpt dekke over gjødselkjeller.

Generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

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

## Lekestue



### Anvendelse

Lekestue

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med tregulv.  
Overflater med malt panel.  
Oppført i laftepanel.  
Himling med malt panel.

#### Utvendig:

Fundamentert på terrassebord og lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Yttervegger av laftepanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bordtak.

#### Terrasse ved inngang.

Fundamentert på lettklinkerblokker.  
Utført med terrassebord og del med rekkverk.  
Utepeis.

#### Avvik:

Ikke montert takrenner og nedløp.  
Mangler taktekkning på yttertak.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Lars Nordberg

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Furuknappen 176

2415 Heradsbygd

3420-51/18/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Installasjonsservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Komplette nytt el-anlegg i kårbolig. Varmekabler i gulv bad kårbolig.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Installasjonsservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt el-anlegg med sikringsskap og opplegg til elbillader i garasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Frode Halberg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Grunnarbeidet til garasje

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Winsents VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert rør i rør system i kårbolig

## Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Komplet oppussing av kårbolig. Skiftet tak utvendig, isolert innvendig tak, og lagt malt mdf panel i tak. Skiftet ut bjelkelag i gulv og lagt laminat i kårbolig. Skiftet alle vinduer og dører i kårbolig. Bygd opp komplett nytt bad i kårbolig. Støping av gulv, membran og fliser gjort av faglært som vennetjeneste. Bygd veranda og nytt inngangsparti til kårbolig.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd veranda / terrasse rundt enebolig.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd opp driftsbygning / garasje (ferdig 2026) på 9x18 meter

---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Petter Skjærmoen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nedløp fra takrenner sammenkoblet med dreneringssystem for å lede bort vann.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ **Hele boligen**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Ja**

Vært tilfeller av mus i vegg.

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Pelias AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt ut åtebokser og har løpende avtale om påfyll på disse

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Firmanavn:** RH Brønnboring

**Beskrivelse av arbeidet:** Boret ny brønn til vann

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Firmanavn:** Petter Skjærmoen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravd ut nye spredegrøfter til septikkanlegg

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

2018 ved ferdigstilling av boligen

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Stor slitasje på tak og låvebru.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Furuknappen 176 - Nabolaget Heradsbygd - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Furuknappen Linje 826	5 min 0.5 km
Elverum stasjon Linje R60	14 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

## Skoler

Lillemoen skole (1-7 kl.) 159 elever, 14 klasser	5 min 3.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	15 min 11.5 km
Elverum videregående skole 800 elever	12 min 10 km
Terningen Arena	16 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

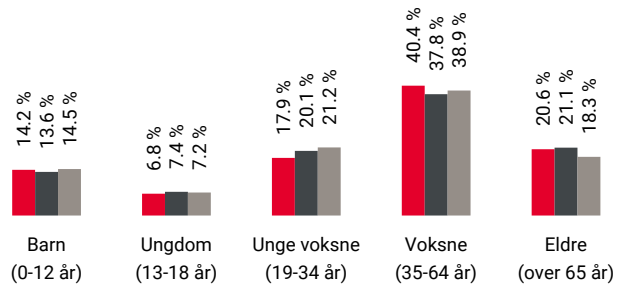
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heradsbygd	1 078	520
Elverum kommune	21 435	10 982
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hagen barnehage (0-6 år) 60 barn	7 min 5.9 km
Solkroken barnehage (0-6 år) 41 barn	9 min 8 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 9.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hanstad PostNord	9 min 7.9 km
Kiwi Hanstad PostNord	9 min 8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



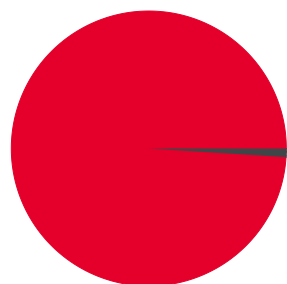
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

	Lillemoen skole	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill	3.7 km	
	Heradsbygd idrettsplass	5 min	
	Ballspill, fotball	4.5 km	
	Feel24 Elverum	13 min	
	Family Sports Club Elverum	14 min	

## Boligmasse

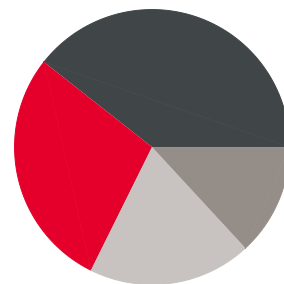


■ 99% enebolig  
■ 1% annet

## Varer/Tjenester

	Kremmertorget Kjøpesenter	13 min	
	Boots apotek Kremmertorget	13 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



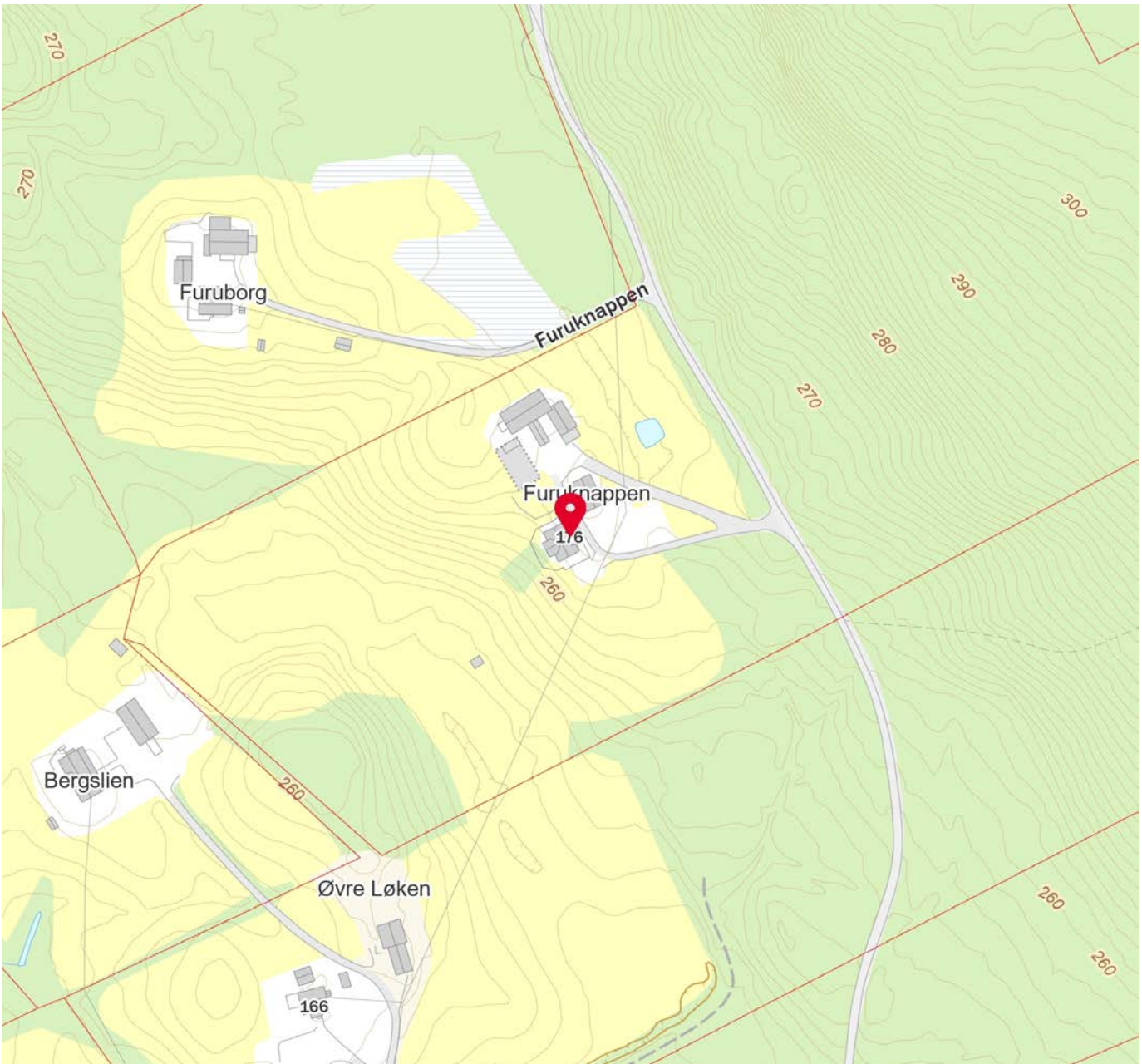
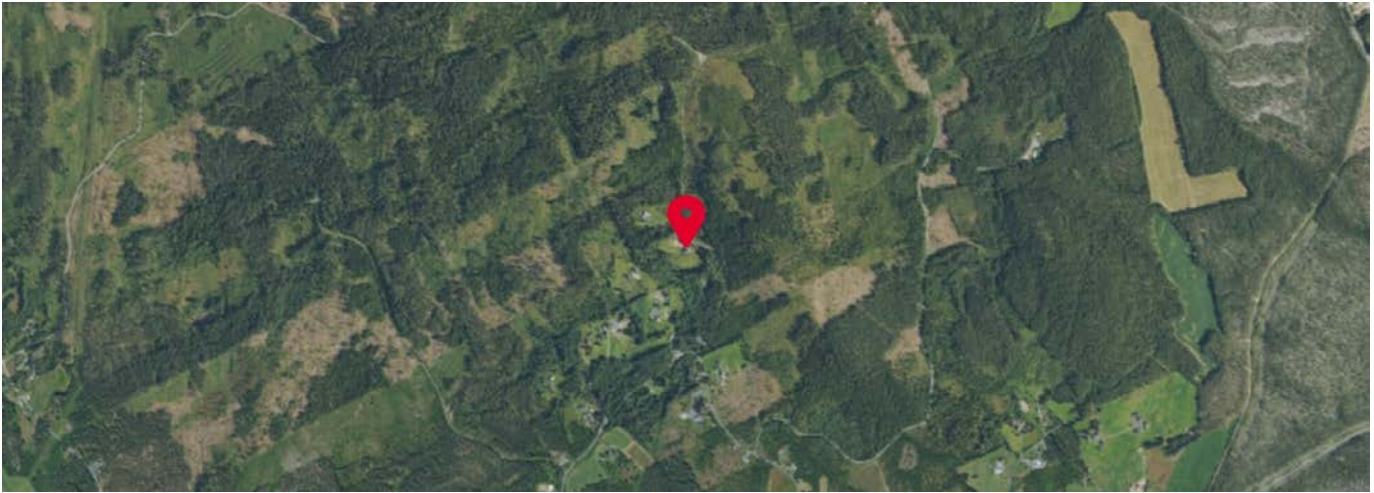
0%

45%

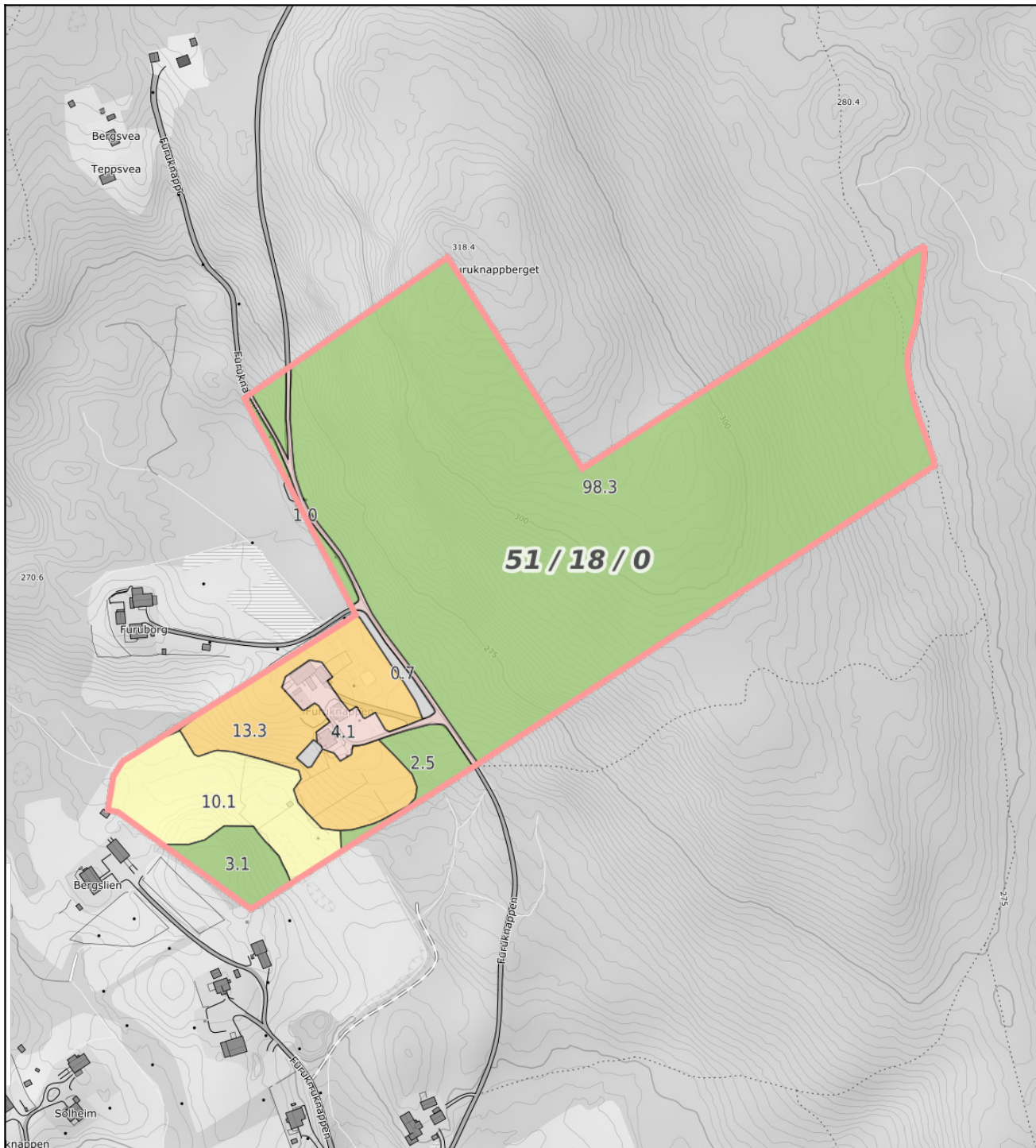
■ Heradsbygd  
■ Elverum kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 20.05.2026 06:28  
 Eiendomsdata verifisert: 20.05.2026 07:28

**GÅRDSKART 3420-51/18/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 51/18/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	13.3	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	10.2	23.5
	Produktiv skog *	105.9	105.9
	Annet markslag	0.9	
	Bebyggd, samf., vann, bre	4.1	5.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	134.4	134.4

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Furuknappen 176 og 178  
2415 HERADSBYGD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Strøm

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 415 60 500  
**E-post:** espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre