

Heggelundsgutua 29

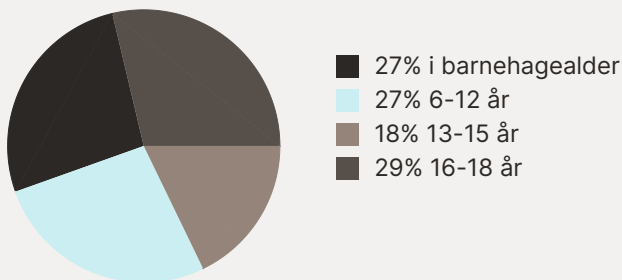
Offentlig transport

🚶 Gålåskryssset	4 min 🚶
Linje 645, 646, 647	0.4 km
🚶 Brumunddal stasjon	11 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	9.1 km
✈ Oslo Gardermoen	59 min 🚶

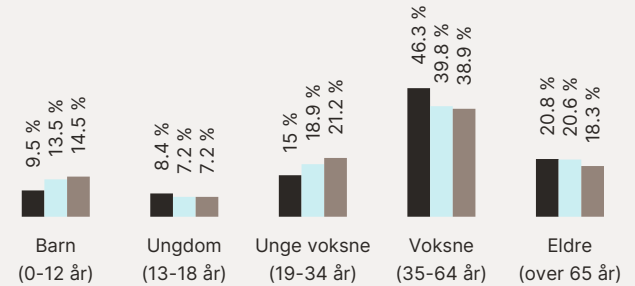
Skoler

Kylstad skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
107 elever, 9 klasser	2.5 km
Kirkenær skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
129 elever, 10 klasser	4.9 km
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min 🚶
309 elever, 24 klasser	2.5 km
Hamar katedralskole	13 min 🚶
1300 elever	9.6 km
Ringsaker videregående skole	13 min 🚶
750 elever	9.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Maurud	274	129
Kommune: Ringsaker	35 073	16 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

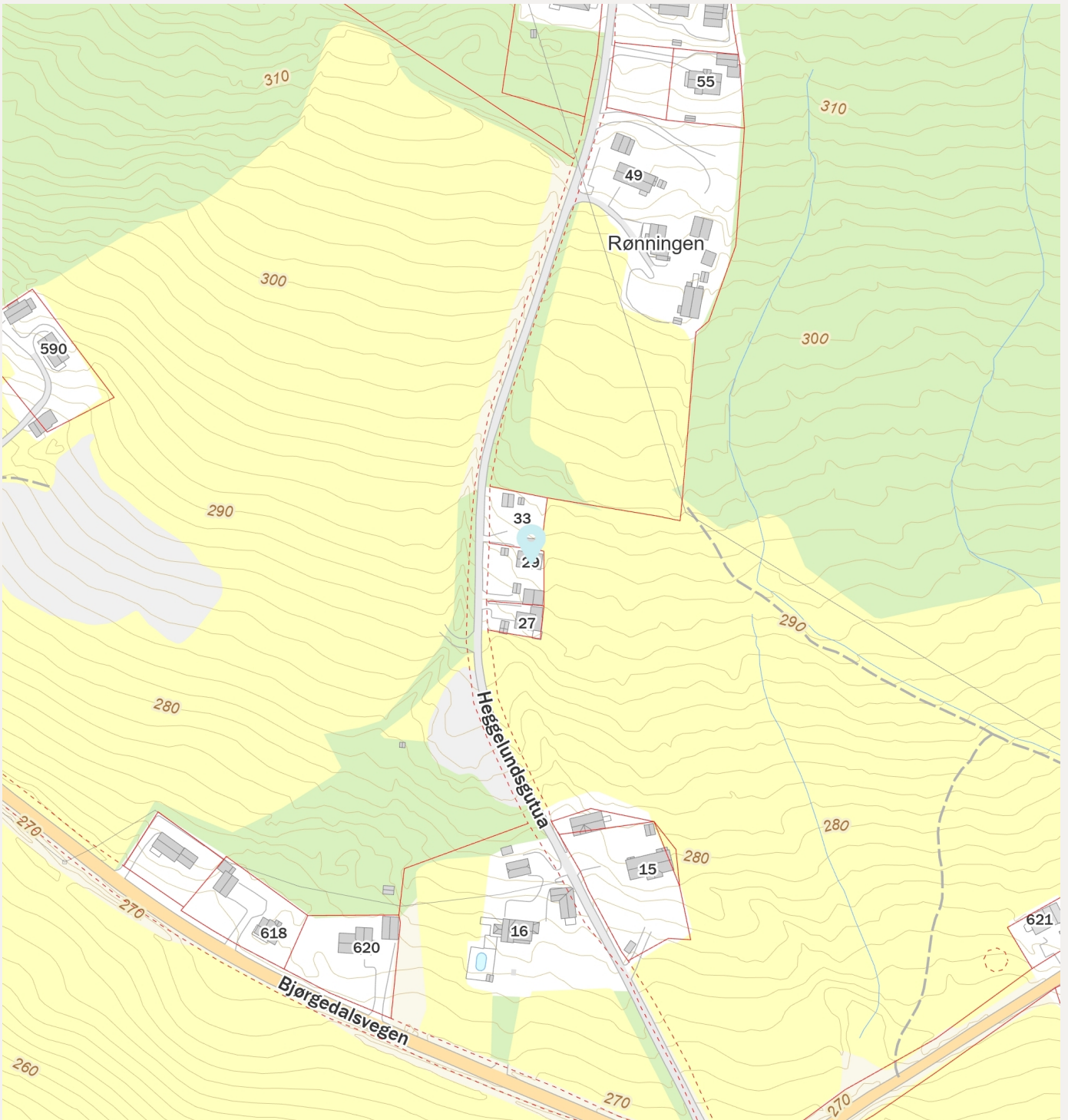
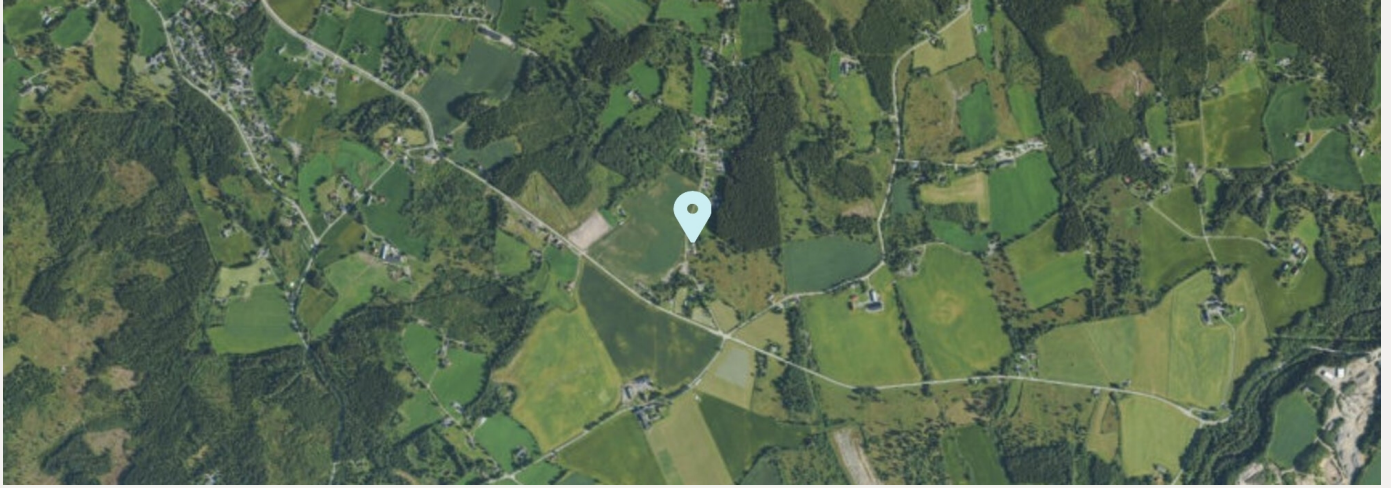
Kylstad barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
19 barn	3 km
Marihøna gårds- og friluftsbarneha...	6 min 🚶
126 barn	4.2 km
Furnes barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
26 barn	6.4 km

Dagligvare

Kivi Nydal	4 min 🚶
PostNord	3.5 km
Coop Obs Olrud	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.5 km

Sport

🏃 Kylstad skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.5 km
🏃 Furnes ungdomsskole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	2.6 km
🏃 NorGym	9 min 🚶
🏃 Fønix Treningssenter	11 min 🚶



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

Egenerklæring

Heggelundsgutua 29, 2320 FURNES

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Heggelundsgutua 29

Postadresse

Heggelundsgutua 29

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar, 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden februar 2023

Informasjon om selger

Selger

Sletten, Trygve

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom, opplegg til vaskemaskin, sluk og omkobling av toalett

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggern Hamar

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Etterisolering, nytt ytterpanel. Bytte av vindu

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i innerste rom i kjeller, målt saltutslag. Se takstrapport.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppkobling av kjøkken. Endring på kurser

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ringsaker elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Egen vann brønn og septiktank

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Flyttet pipehullet slik at det er tilpasset ny vedovn

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus, observert muselort på kryploft.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Fasadeendring, ikke søkt om

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Trygve Sletten

Date

2026-05-26

Identification

 Trygve Sletten



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

Egenerklærings skjema

Signed by:


Trygve Sletten


26/05-2026
14:53:14

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Heggelundsgutua 29, 2320 FURNES

 RINGSAKER kommune

gnr. 771, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 22479-1081

Eiendomsverdi ref nr: NF5177

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Boligen er oppført i 1954 og fremstår som en eldre enebolig som de senere årene har vært gjenstand for omfattende oppgraderingsarbeider. Det er blant annet utført rehabilitering av bad i 2022, etablering av nytt rør-i-rør-system, utskifting av deler av vinduer og dører, nytt kjøkken samt etterisolering og oppgradering av yttervegger i 2025/2026. Flere av arbeidene er utført som egeninnsats, og enkelte arbeider var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet.

Bygningen fremstår generelt med normal aldersslitasje sett i forhold til byggeår, men det er registrert flere forhold som må påregnes vedlikeholdt eller utbedret. Takteking, undertak, beslag og takrennesystem er av eldre dato hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er registrert mangelfull bortledning av takvann, manglende forkantbeslag på tilbygg samt utettheter og slitasje på deler av renne- og beslagssystemet.

Ytterveggene er nylig etterisolert og oppgradert med ny vindtetting og kledning, men konstruksjonen er utført uten etablert luftespalte bak kledningen. Det er samtidig registrert enkelte råteskader på vindskier og gesimsbord, samt gjenstående arbeider på deler av fasadene. Forholdene medfører økt risiko for fuktoppbygning og videre skadeutvikling dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres.

Takkonstruksjonen har begrenset ventilering, og store deler av konstruksjonen er utilgjengelig for kontroll som følge av innkledninger og gjenbygde konstruksjoner. Det er registrert fuktskjolder på undertaket, samt spor etter mus på tilgjengelige loftsarealer. Selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier ved befaringen, anbefales videre oppfølging og forbedret ventilasjon av takkonstruksjonen.

Vinduene består av elementer fra flere tidsperioder. De eldste vinduene har tegn til alder og svekket isolerglass, og det er registrert mangelfulle innsettsdetaljer som kan øke risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendig er det registrert moderate skjevheter i etasjeskillere og gulvkonstruksjoner, noe som er vanlig i bygninger av denne alderen. Enkelte innvendige dører har behov for justering, og den innvendige trappen mangler håndløper på én side.

Kjelleren fremstår som en tradisjonell grovkjeller med registrerte tegn til fuktgjennomtrenging i gulv og vegger, saltutslag på murverk og begrenset ventilasjon. Det er også målt forhøyede fuktverdier i enkelte trekonstruksjoner. Forholdene vurderes som typiske for eldre kjellerkonstruksjoner, men innebærer økt risiko for videre fuktproblematikk dersom ventilering og oppfølging ikke forbedres.

Badet ble rehabilitert i 2022 og fremstår generelt med moderne overflater og innredning. Det er imidlertid registrert enkelte fliser med bomlyd, begrenset fallforhold på gulvet utenfor dusjonen og manglende membranoppbrett ved

dørterskel. Membran er registrert ved sluket, men dokumentasjon på utført våtromsarbeid er ikke fremlagt. Videre mangler tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget susterne. Hulltaking i tilstøtende konstruksjon viste ikke tegn til fukt eller skader på undersøkelsestidspunktet.

De tekniske installasjonene fremstår med en kombinasjon av eldre og nyere løsninger. Vanninstallasjonene består av både eldre kobberør og nyere rør-i-rør-system. Avløpsrørene er opplyst utskiftet i 2022, men det ble registrert kloakkluft i kjelleren som bør undersøkes nærmere. Boligen har begrenset ventilasjon sammenlignet med dagens anbefalte nivå, og varmtvannstanken er fra 1999 og har passert normal forventet brukstid.

Samlet sett fremstår boligen som en eiendom hvor flere oppgraderinger allerede er gjennomført, men hvor det fortsatt gjenstår ferdigstillelse av enkelte arbeider samt løpende vedlikehold og utbedringer knyttet til alder, ventilasjon, fuktsikring og enkelte konstruksjonsmessige forhold. Kjøpere bør spesielt merke seg forholdene knyttet til tak, yttervegger, loftskonstruksjon, kjeller og manglende dokumentasjon på enkelte utførte arbeider.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med saltak teknet med betongtakstein på hovedbygningen og takplater på tilbygg. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Vinduer består av malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra ulike årganger. Hovedytterdør og balkongdør er utført i trekonstruksjon med isolerglass. Terrassen er oppført med trekonstruksjon, impregnerte terrassebord og malt rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige overflater bestående av malte plater, himlingsplater og trepanel i himlinger og på vegger. Gulvene består hovedsakelig av laminatgulv og furugulv. Etasjeskillerne er utført med trebjelkelag, mens deler av konstruksjonen har betongdekke og gulv på grunn. Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene med malt og lakkert utførelse. Pipe med ildsted er plassert sentralt i boligen. Kjelleren fremstår som en tradisjonell grovkjeller med betonggulv, betongvegger og synlige konstruksjoner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble rehabilitert i 2022 og er utført med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjone med glassvegg. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet er videre utstyrt med plastsluk og mekanisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er oppgradert i 2026 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, platetopp med integrert avtrekk, stekeovn,

Beskrivelse av eiendommen

mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, komfyrvakt og vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjoner bestående av både kobberrør og rør-i-rør-system. Vannforsyningen skjer fra privat grunnborret brønn med tilhørende vannpumpe og renseanlegg plassert i kjeller. Synlige avløpsrør er utført i plast. Oppvarming skjer ved elektrisitet og vedfyring. Boligen har varmtvannstank på ca. 120 liter. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av synlig og skjult installasjon, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Ventilasjonen er basert på naturlig lufttilførsel kombinert med mekanisk avtrekk fra bad.

Boligens oppvarmingskilder består av elektrisk gulvvarme på bad, panelovner, vedfyring og varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på en relativt flat tomt med opparbeidede utearealer bestående av plenarealer, gårdsplass og adkomstarealer. Terenget rundt boligen er delvis justert i senere tid. Grunnetmuren er oppført som sparesteinsmur. Boligen har privat vannforsyning fra grunnborret brønn og privat avløpsløsning med septiktank og overløp til grøft. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst utført i plast. Eiendommen har gode arealer for parkering, lagring og normal boligbruk.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre. Det mangler håndløper på én side av det innvendige trappeløpet. Videre er rekkverkshøyden ved utvendige trapper lavere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Forholdene kan medføre økt risiko for fallulykker og bør tas hensyn til ved bruk av boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Selger opplyser at det er utført fasadeendringer uten søknad til kommunen, herunder endring og økning av vindusstørrelser samt endret plassering av dør. Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens utførelse opp mot godkjent tegningsgrunnlag. Dokumentasjon på kommunal godkjenning av de utførte endringene er ikke fremlagt. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere hos kommunen.

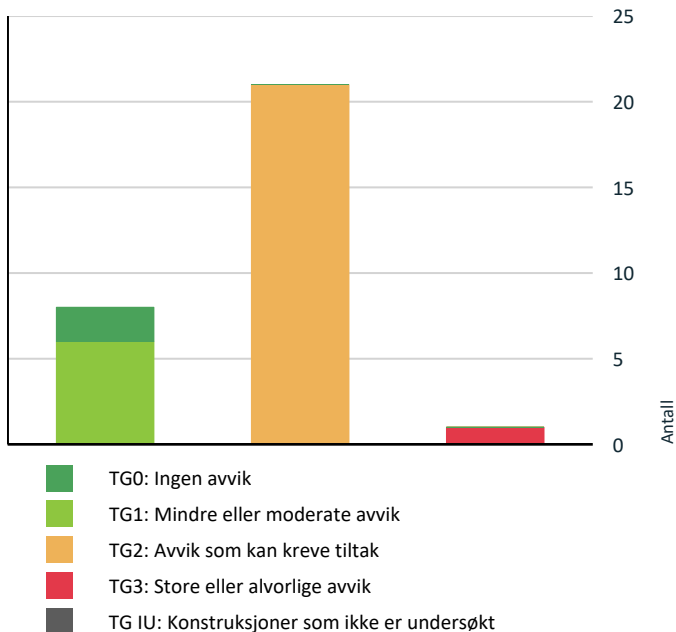
Uthus med carport

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger for bygningen.

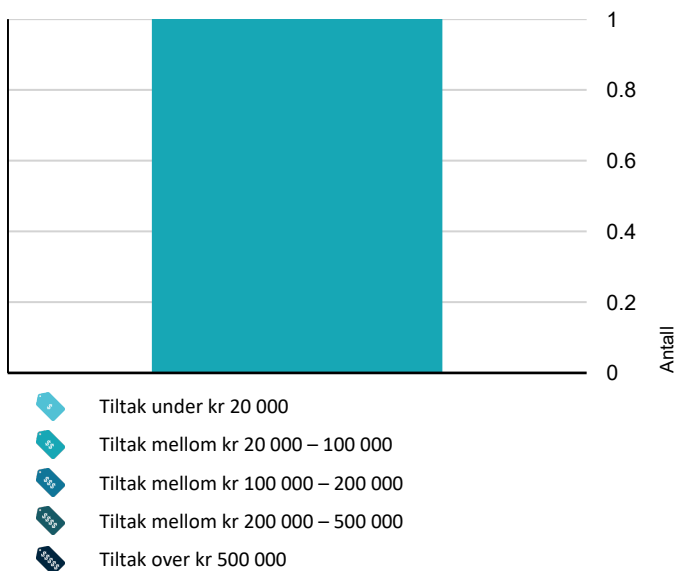
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.


Oppsummering av avvik


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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side




Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

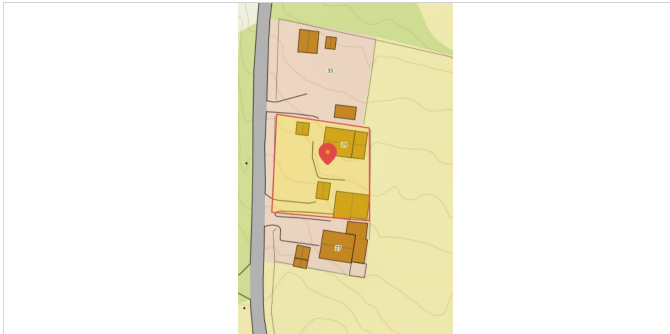
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår med varierende grad av vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Opplysningene under er basert på info fra selger;

2026	Satt inn nytt kjøkken fra IKEA. Utført som egeninnsats.
2025	Satt inn ny vedovn i stuen. Utført som egeninnsats.
2025	Etterisolert yttervegger utvendig. Utført som egeninnsats.
2025	Satt inn nye vinduer og ytterdører i hovedetasjen, samt på 1 soverom i loftsetasjen. Utført som egeninnsats.
2025	Montert Walls to paint og gips på veggene i hovedetasjen. Utført som egeninnsats.
2025	Foretatt terreng justeringer rundt boligen. Utført som egeninnsats.
2023	Etablert opplegg for vaskemaskin bak skyvedører i entre/gang. (brukt firma)
2022	Rehabiliter bad (utført av tidligere eier, brukt firma).
2022	Lagt nytt laminatgulv i hovedetasjen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har takteking av betongtakstein på hovedbygningen og takplater på tilbygg. Alder på tekingen er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsestidspunkt eller eventuelle utskiftninger. Dette medfører usikkerhet knyttet til taktekingenes alder og gjenværende levetid.

Vurdering av avvik:

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

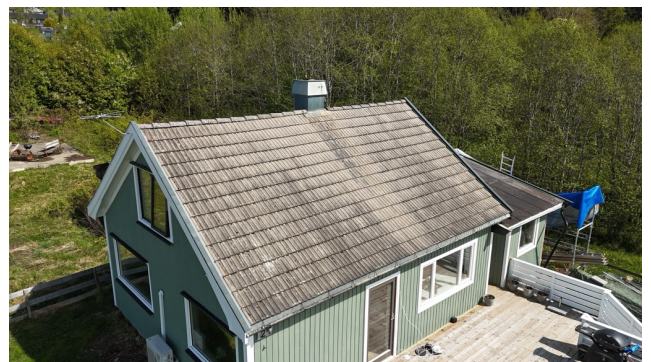
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak. Taktekingen viser tegn til alder med registrert mosevekst og normal aldersrelatert slitasje. Mosevekst kan bidra til økt fuktbelastning på tekingen og redusere materialenes levetid dersom vedlikehold ikke utføres. På bakgrunn av alder og registrert tilstand vurderes det som nødvendig med økt vedlikehold, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose og holdes under jevnlig ettersyn.

Videre vedlikehold og utbedringer må påregnes. Det anbefales å følge utviklingen nøye og planlegge for utskifting av takteking og undertak i takt med videre aldring og slitasje, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Taktekingen på hovedbygningen.



Takteking på tilbygg.

Tilstandsrapport



TC 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taket er utstyrt med takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er registrert mangelfull bortledning av takvann fra enkelte nedløp ved grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende terreng over tid.

Det er registrert manglende forkantbeslag på tilbygg, noe som medfører at vann kan trenge inn i takkonstruksjonen bak takrennen.

Videre er det registrert at taket mangler snøfangere. På oppføringsstidspunktet var dette ikke et generelt krav etter datidens regelverk, men forholdet kan likevel innebære risiko for ukontrollert snø- og isras til områder hvor personer oppholder seg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å unngå økt fuktbelastning og potensielle fuktskader på grunnmur og omkringliggende terreng.

Renner, nedløp og beslag bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikehold, og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder, for å sikre funksjon og hindre lekkasjer.

Dersom takflater vender mot inngangsparti, gangarealer eller andre oppholdssoner, bør montering av snøfangere vurderes for å redusere risikoen for skade på personer og eiendom ved snø- og isras.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende taknedløp.



Eldre treakrenne, denne bør fjernes, og ny takrenne med tilhørende beslag og nedløp bør etableres.



Takrenner har tegn til uttetheter i endelokk og i renneskjøter.

Tilstandsrapport



Tegn på utetthet i endelokk.



Vindskier fremstår med spredte råteskader.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er utvendig kledd med stående bordkledning. I 2025/2026 er det utført omfattende oppgraderingsarbeider bestående av etterisolering av yttervegger, etablering av ny vindsperre/vindtetting og montering av ny utvendig kledning. Arbeidene var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet, og det gjenstår fullføring av fasadekledning på tilbygg samt gavlvegg over tilbygget. Vurderingen av de pågående arbeidene er begrenset til det som var synlig ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterveggene er etterisolert og utlektet uten at det er etablert luftespalte bak kledningen. Manglende lufting reduserer konstruksjonens evne til uttørking og øker over tid risikoen for oppfukting, sopp- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist spredte råteskader i vindskier og gesimsbord, hovedsakelig som følge av alder og fuktpåvirkning.

På de oppgraderte fasadene gjenstår det stedvis arbeider, herunder kapping og ferdig innfesting av kledningsbord. Utførelsen fremstår derfor ikke som ferdigstilt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at veggkonstruksjonens oppbygging vurderes nærmere med hensyn til lufting og fuktsikkerhet. Råteskadede vindskier og gesimsbord bør skiftes ut eller repareres for å hindre videre skadeutvikling. Gjenstående arbeider på fasadene bør ferdigstilles, herunder nødvendig tilpasning, kapping og innfesting av kledning, slik at konstruksjonen oppnår forutsatt funksjon og bestandighet.



Yttervegger er utført uten lufting.



Gesims har malingsblommer, og stedvis fuktpåvirkning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har saltak utført med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er isolert med flis, og undertaket består av synlig bordundertak montert på sperrene.

Inspeksjonen av takkonstruksjonen er begrenset til visuelle observasjoner fra loftsluke samt tilgjengelige deler av kneloft bak soverom. Konstruksjonsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjonen har begrenset ventilering. Utilstrekkelig luftutskiftning i kalde loftsrom medfører økt risiko for kondensdannelse, forhøyede fuktverdier og påfølgende sopp- og råteskader over tid.

Store deler av takkonstruksjonen er innkledd eller gjenbygget og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Vurderingen er begrenset til de områdene som var tilgjengelige, og eventuelle skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes.

Det er registrert museekskremer på tilgjengelig kneloft bak soverom, noe som indikerer tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr i konstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling ble det ikke avdekket unormale forhold på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

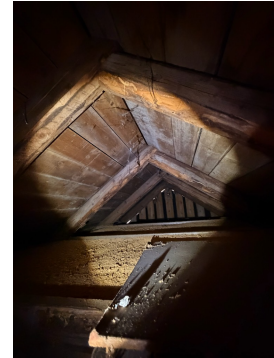
- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, forhøyede fuktverdier og påfølgende sopp- og råteskader.

Loftsrom og kneloft bør holdes under jevnlig kontroll for tegn til kondens, fukt eller skadeutvikling.

Videre bør mulige adkomstveier for skadedyr undersøkes og tettes, samt spor etter mus fjernes. Dersom det oppdages ny aktivitet, bør nødvendige tiltak iverksettes av kvalifisert skadedyrbekjemper for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Begrenset tilgang til deler av takkonstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden på skjulte områder, og det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader eller avvik.



Begrenset med lufting i konstruksjonen.



Fuktskjolder på undertak, tørre verdier på befaringsstidspunktet.



Loftet er isolert med flis, og det er ikke etablert lufting i skråtakskonstruksjonene.



Pipe er innkledd med lettklinkerblokker på loft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Vinduene er fra ulike tidsperioder, hovedsakelig fra 2024, 2023, 2018 og 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduene fra 1986 bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert tegn til innvendig kondensering i isolerglassene, noe som indikerer svekket tetthet i glasskonstruksjonen. Dette kan medføre redusert isolasjonsevne og nedsatt funksjon.

Videre er det registrert avvik ved utvendige innsettsdetaljer rundt flere vinduer. Utførelsen fremstår ikke tilstrekkelig fuktsikker, og forholdet medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer med tegn til kondensering og svekket tetthet bør vurderes for utskifting eller utbedring for å opprettholde god isolasjonsevne og funksjon, da dette kan føre til varmetap og redusert komfort.

Avvik ved utvendige innsettsdetaljer bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å følge preaksepterte ytelser i Byggforskerseriens blad 523.701 ved utbedring av registrerte avvik knyttet til innsettsdetaljer.



Forholdet avviker fra anbefalte preaksepterte løsninger og medfører økt risiko for fuktinntrenging bak kledningen.



Slike åpninger vil kunne lede både vann og skadedyr inn i konstruksjonen.



Vindusdetaljer fremstår med ufagmessig utførelse.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og balkongdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass. Hovedytterdøren er fra 2024, mens balkongdøren er fra 2018. Dørene fremstår med normal utførelse for alder og type.

Det er registrert kloremerker etter hund på balkongdøren. Dette er av estetisk karakter, men bør utbedres.



Kloremerker etter hund på dørkarmen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført med bjelkelag i trekonstruksjon og overflate av impregnerte terrassebord. Konstruksjonen er fundamentert på søyler mot terreng. Terrassen er utstyrt med malt rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



Det er registrert skader på gulvbordene i trinnene. Videre fremstår trappen med et mangelfullt første trinn, noe som påvirker både funksjon og sikker bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadede trinnbord bør skiftes ut, og det mangelfulle første trinnet bør utbedres for å sikre trygg og funksjonell bruk av trappen.

Trappen bør samtidig gjennomgås for øvrige vedlikeholdsbehov for å forhindre ytterligere skader og redusert levetid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for ulykker og ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Utvendig trapp.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er påbegynt arbeider med utvendig etterisolering av tilbygget. Arbeidene fremstår som ufullstendige på befaringstidspunktet, og deler av konstruksjonen er ikke ferdig lukket eller beskyttet mot ytre påvirkninger. Uferdige fasadearbeider kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, oppfukning av bygningsmaterialer og tilgang for skadedyr dersom forholdet blir stående over tid.

Pågående etterisolerings- og fasadearbeider bør ferdigstilles snarest mulig i henhold til anerkjente byggtekniske prinsipper. Konstruksjonen bør sikres mot fuktpåvirkning og inntrengning av skadedyr frem til arbeidene er fullført. Eventuelle eksponerte bygningsdeler bør kontrolleres for tegn til skade før endelig lukking av konstruksjonen.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er oppført i trekonstruksjon med trinn av impregnerte terrassebord. Trappen er utstyrt med malt rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport



Manglende arbeider.



Manglende arbeider.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av malte plater, trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger består hovedsakelig av trepanel og malte plater.

Innvendige overflater på gulv består hovedsakelig av laminatgulv og furugulv.

Overflatene fremstår med varierende tilstand og utførelse. Deler av overflatene er oppusset i senere tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag mellom etasjene. Under stuen er det betongdekke. Gulv på grunn er i betong.

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.

Det er registrert høydeavvik i gulvkonstruksjonene. I hovedetasjen er det målt høydeavvik på inntil ca. 20 mm, og i loftsetasjen er det målt høydeavvik på inntil ca. 20 mm. Avvikene vurderes som moderate og er ikke uvanlige i eldre bygninger som følge av alder, materialbevegelser og naturlige setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes primært som et aldersrelatert avvik, og det anses normalt ikke behov for tiltak utover ordinær observasjon.

Dersom det observeres økende skjevheter, setningsutvikling eller funksjonsproblemer, bør forholdet undersøkes nærmere for å unngå risiko for ytterligere konstruksjonsskader eller redusert brukervennlighet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe oppført i teglstein. Pipen er pusset og malt innvendig. Det er etablert feie-/sotluke i kjeller, og boligen er utstyrt med ildsted plassert i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Ildfast plate under ildstedet i stuen er for kort i henhold til dagens forskriftskrav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglsteinspipen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate av tilstrekkelig størrelse under ildstedet i stuen og under sotluke/feieluke på pipe for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risiko for brann.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for teglsteinspipen er passert, anbefales det å følge opp med jevnlig tilsyn og vurdere rehabilitering for å unngå økt risiko for svekkelser og lekkasjer i pipen.



Sotluke i kjeller.

Tilstandsrapport



Ildsted i stuen.



Pipen er innkledd med lettklinkerblokker på kaldtloft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren fremstår som en uinnredet grovkjeller. Ytter- og innervegger er utført i betong, gulvene består av støpt betong, og himlingene er utført med stubbeloft og stedvis synlig ubehandlet betongdekke. Kjelleren har en enkel utførelse uten innredede oppholdsrom og er i hovedsak benyttet til tekniske installasjoner, lagring og sekundære funksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i deler av kjellergulvet og stedvis i kjellerveggene. Slike forhold er ikke uvanlige i eldre kjellerkonstruksjoner oppført direkte mot terreng, hvor fuktsikring og dreneringsløsninger ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens byggeskikk.

Videre er det registrert begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i kjelleren. Kombinasjonen av fuktpåvirkning og begrenset luftutskiftning kan bidra til forhøyet fuktbelastning, redusert uttørkingsevne og økt risiko for muggsopp, luktproblemer og nedbrytning av organiske materialer over tid.

Det er også registrert forhøyet fuktnivå i trevirke i etasjeskille i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjelleren bør holdes under jevnlig oppsyn med hensyn til fuktutvikling.

Det anbefales sterkt å bedre ventileringen for å øke luftutskiftningen og redusere fuktbelastningen.

Dersom kjelleren ønskes innredet eller benyttet til annet enn lagringsformål, bør det påregnes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak knyttet til fuktsikring, drenering og ventilasjon.

Eventuelle organiske materialer som lagres direkte mot gulv og vegger bør holdes på avstand fra fuktutsatte flater.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for muggsopp, luktproblemer og nedbrytning av organiske materialer over tid.



Det er registrert saltutslag (effloresens) flere steder i kjelleren.



Tegn på fukt gjennomtrengning.



Det er fuktige overflater langs yttervegg.

Tilstandsrapport



Registrert forhøyet fuktnivå i trevirke i etasjeskiller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp med malt og lakkert overflate. Trappen er utstyrt med rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler. Utførelsen er typisk for byggeperioden og konstruksjonstypen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har en bratt utforming med relativt korte trinn, noe som er vanlig for bygninger fra denne byggeperioden.

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på overflatene i trinnene.

Videre mangler håndløper på én side av trappeløpet. Dette avviker fra dagens sikkerhetskrav og kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflateslitassen vurderes som et normalt vedlikeholdsforhold.

Det anbefales å etablere håndløper på manglende side av trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Trappens bratte utforming er konstruksjonsbetinget og må påregnes ved bruk, men det innebærer økt risiko for snubling og fall sammenlignet med dagens krav.



Tretrapp med malt og lakkert utførelse.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist enkelte dører som tar i karm og terskel. Dette kan medføre redusert funksjonalitet og behov for justering eller utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



Dør tar i karm.



Dør tar i terskel.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2022. Ifølge tidligere salgsoppgave skal dette være utført av godkjent bedrift.

Badet er utført med fliser på gulv og vegger, samt malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjsone og veggmontert toalett.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Oversiktsbilde bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet er utført med fliser på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. I dusjsonen er det målt et lokalt fall mot sluk på ca. 1:50–1:60, noe som bidrar til avrenning av vann innenfor dusjens nedslagsfelt. På øvrige deler av gulvet fremstår overflaten relativt flat.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert enkelte gulvfliser med bomlyd ved kontroll. Bomlyd kan indikere mangelfull limdekning eller redusert vedheft mellom flis og underlag. Omfanget fremstår begrenset på befaringsstidspunktet, og det ble ikke registrert løse fliser i de kontrollerte områdene.

Gulvet på badet har begrenset fall utenfor dusjsonen og fremstår i hovedsak relativt flatt. Byggteknisk regelverk stiller krav til at membranen føres opp minimum 15 mm over topp ferdig gulv ved døråpning ved slike fallforhold. Det er registrert at slik oppkant ikke er etablert. Manglende oppbrett innebærer at våtrommet ikke har den sikkerheten mot vannlekkasje ut av rommet som dagens preaksepterte løsninger forutsetter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bomlyd bør holdes under observasjon. Dersom bomlyden utvikler seg eller fliser løsner, må utbedring påregnes.

Manglende membranoppbrett ved dør representerer et avvik fra gjeldende krav til våtrom med begrenset gulvfall. Forholdet medfører økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved lekkasje eller større vannpåkjenninger. Ved fremtidig rehabilitering av badet anbefales det å etablere løsning i samsvar med gjeldende krav og anerkjente våtromsnormer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utstyrt med plastsluk. Det er registrert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på våtromsutførelse og membranarbeid er ikke fremlagt. Vurderingen av membranløsningen er derfor begrenset til synlige forhold ved sluket og øvrige tilgjengelige overflater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert membran ved sluket under klemringen. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på membranløsningen, og membranens utførelse og utstrekning i øvrige deler av våtrommet kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

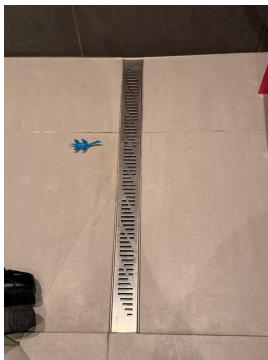
- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Synlig membran under klemring i sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjsone med glassvegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende skader før problemet blir oppdaget.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte. Tilluft tilføres gjennom spalte under dørbblad.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

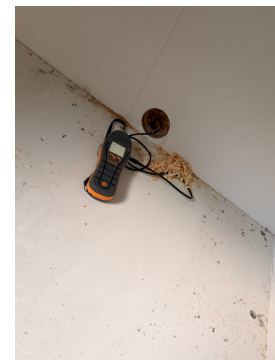
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet.

Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.

Årstall: 2022



Det er ikke registrert unormale forhold ved fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har platetopp med integrert avtrekk. Ventilasjonsløsningen er basert på kullfilter, hvor matos filtreres og luften resirkuleres tilbake til kjøkkenet. Det er ikke etablert avtrekk til det fri.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene består av både tradisjonelle kobberør og rør-i-rør-system. Vannpumpe og renseanlegg for vannforsyningen er plassert i kjeller. Utførelsen er vurdert basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rør i rør system er etablert i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder de eldre kobberørene, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast. De innvendige avløpsrørene er opplyst utskiftet i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Under befaringen ble det registrert kloakkluft i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til kloakkluften i kjelleren.

Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til ubehagelig innemiljø og indikere feil eller lekkasjer i avløpssystemet, noe som kan medføre ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekk fra badet, samt ventil på soverommet i hovedetasjen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Boligen har begrenset ventilasjon sammenlignet med dagens anbefalte nivå for luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle oppholdsrom for å sikre godt innemiljø og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og helseplager for beboere.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 120 liter fra 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med en kombinasjon av synlig og skjult installasjon. Boligen har sikringsskap fra 2022 utstyrt med automatsikringer. Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

- 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

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

2022 Eier opplyser at store deler av det elektriske anlegget er rehabilitert i perioden etter 2022.

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

For diverse rehabilitering av anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

Ja

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

Ja **Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig, og det er ikke foretatt kontroll av anlegget utover visuelle observasjoner. Det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet elkontroll av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

Generell kommentar

Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektrofaglig takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av Det lokale eltilsyn (DLE) innenfor de siste fem år. For det elektriske anlegget er det kun foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (DLE) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Den bygningssakkyndige har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.



Sikringskap i kjelle

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlige tegn til utvendig fuktisikring av grunnmuren rundt boligen.

For bygninger fra denne perioden er det ikke uvanlig at utvendig fuktisikring er begrenset eller mangler.

Fravær av synlig fuktisikring kan medføre økt risiko for fukttransport gjennom grunnmur og kjellerkonstruksjoner, spesielt ved høy grunnfuktighet eller utilstrekkelig overflatevannshåndtering.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forhold i kjeller som indikerer at eventuell utvendig drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom kjelleren ønskes benyttet utover dagens bruk eller innredes til oppholdsformål, bør det påregnes etablering av ny drenering og utvendig fuktisikring rundt grunnmuren.

Slike tiltak vil kunne redusere risikoen for fuktgjennomtrenging og bedre kjellerens fukttekniske egenskaper. Manglende eller utilstrekkelig fuktisikring kan medføre økt risiko for fuktskader, muggsopp og redusert innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført som sparesteinsmur, en konstruksjonsmetode som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Tilstandsrapport

Det er registrert stedvise sprekkdannelser og avskallinger i grunnmuren.

Slike forhold forekommer ofte som følge av alder, fuktpåvirkning, frostbelastning og naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

På befaringstidspunktet ble det ikke registrert forhold som alene tilsier pågående konstruksjonssvikt. Skadene medfører imidlertid økt risiko for videre nedbrytning dersom de blir stående uten vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkdannelser og avskallinger bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av grunnmuren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt fuktinntrengning og forverring av skadene, noe som på sikt kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre økte utbedringskostnader.



Sprekkdannelser i grunnmur.



Sprekkdannelser.



Avskalling av grunnmur utvendig.



! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med plenarealer. Det er registrert slakt hellende fall vekk fra grunnmuren.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være utført i plast. Ledningenes alder, trasé og tilkoblingsforhold er ikke verifisert, da disse forholdene ligger skjult i grunnen og ikke er tilgjengelige for inspeksjon ved en ordinær befaring.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvaliteten for brønnvannet. Kvaliteten på vann fra private vannkilder kan variere over tid som følge av naturlige forhold, påvirkning fra omgivelsene eller endringer i vannkilden. Uten analyseresultater er det usikkerhet knyttet til vannets hygieniske og kjemiske kvalitet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de utvendige vann- og avløpsledningene er trolig passert. Selv om ledningene er opplyst å være utført i plast, er alder og utførelsestidspunkt ikke verifisert. Eldre ledningsanlegg har generelt økt risiko for slitasje, redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten for brønnvannet, for å redusere usikkerhet knyttet til vannets hygieniske og kjemiske kvalitet.

Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering og eventuelt kontroll av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpet føres til utvendig tett septiktank. Alder og type septiktank er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktankens alder, type og utførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer, forurensning av grunn og grunnvann, samt pålegg om utbedring fra kommunen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og bygningen er heller ikke kjent utført med radonsperre. Radon forekommer naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter mot grunnen. Uten målinger foreligger det usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i inneluften.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Videre er det registrert at rekkverkshøydene ved utvendige trapper er lavere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Forholdene representerer avvik fra dagens sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået i bygningen. Manglende dokumentasjon og radonsperre medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget dersom nivåene er forhøyede. Ved påvist forhøyet radon bør nødvendige tiltak iverksettes for å redusere konsentrasjonen.

Det bør etableres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, samt oppgradere rekkverkshøydene ved utvendige trapper til dagens forskriftskrav. Manglende håndløper og for lave rekkverk øker risikoen for fallulykker og representerer avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå.

Bygninger på eiendommen

Laftet uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

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

Vedlikehold

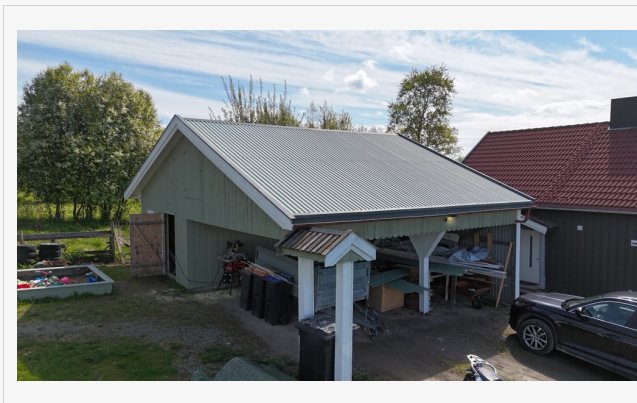
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med laftet trekonstruksjon og gulv på grunnen i betong. Bygningen har mønet saltak tekket med metalltakplater. Utførelsen er enkel og tilpasset bruk som uthus og lagringsbygning. Bygningen fremstår med tradisjonelle konstruksjonsløsninger i tråd med bygningstype og alder.

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

Uthus med carport

**Anvendelse**

Oppbevaring og parkering.

Byggeår

1954

Kommentar

Byggeåret er ikke verifisert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår som delvis vedlikeholdt og oppgradert i senere tid. Det registreres samtidig et vesentlig etterslep på vedlikehold og oppgraderinger, og det må påregnes ytterligere tiltak for å opprettholde bygningens tekniske standard og begrense risikoen for skadeutvikling.

Beskrivelse

Uthus med carport er oppført med gulv på grunnen i betong. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon i tre og utvendig kledd med trepanel. Bygningen har pulttakskonstruksjon utført med sperrer. Carportdelen har gruset gulv og er åpen mot det fri. Bygningen fremstår med en enkel konstruksjonsmessig utførelse tilpasset bruk som garasje-, lagrings- og carportformål.

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

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

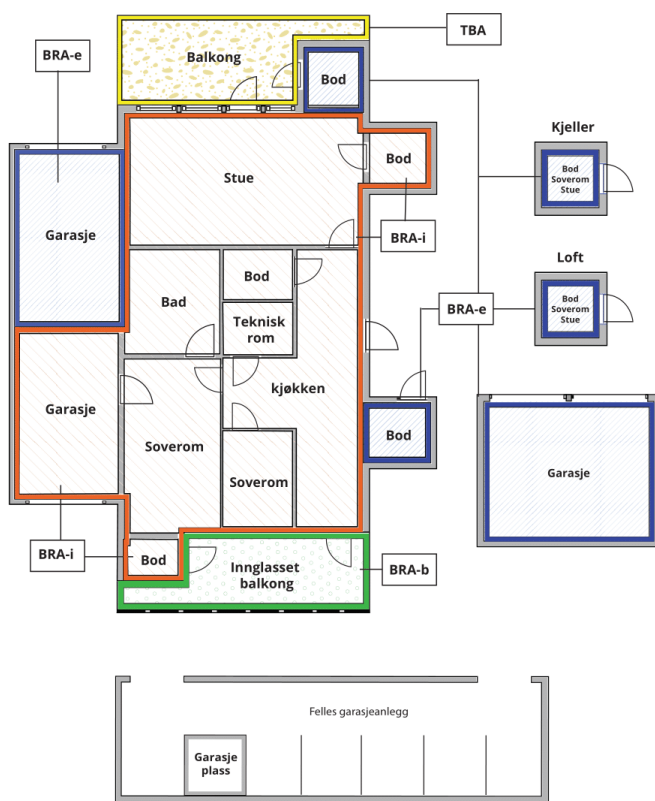
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	25			25	
1.Etasje	75			75	39
Krypkjeller	30			30	
SUM	130				39
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
1.Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken		
Krypkjeller	Teknisk rom, bod, bod 2		

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrundning kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Målt takhøyde i hovedetasjen varierer mellom ca. 2,17 og 2,20 meter. Målt takhøyde i loftsetasjen varierer mellom ca. 2,05 og 2,09 meter. Lokale avvik kan forekomme som følge av konstruksjoner, himlingsnedforinger og målepunkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger opplyser at det er utført fasadeendringer uten søknad til kommunen, herunder endring og økning av vindusstørrelser samt endret plassering av dør. Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens utførelse opp mot godkjent tegningsgrunnlag. Dokumentasjon på kommunal godkjenning av de utførte endringene er ikke fremlagt. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt for Tilbygg / modernisering.

Laftet uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	

SUM		5
SUM BRA	5	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Uthus med carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, utedo	

Kommentar

Oppmålt areal omfatter kun måleverdige arealer i bygningen, jf. NS 3940:2023. Carport inngår ikke i beregnet areal da arealet ikke er måleverdig etter standardens definisjoner. Carportens grunnflate er skjønnsmessig estimert til ca. 32 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger for bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Pia Krangnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	771	18		0	762.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heggelundsgutua 29

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og landlig boligområde på Furnes i Ringsaker kommune. Området kjennetegnes av spredt småhusbebyggelse, gårdsbebyggelse og nærhet til jordbruks- og friluftsområder, noe som gir et rolig og familievennlig bomiljø. Det er kort avstand til daglige servicetilbud, skoler og barnehager i Furnes og Hamar-regionen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen har vannforsyning fra privat grunnborret brønn. Kvaliteten på vann fra private vannkilder kan variere over tid, og det anbefales derfor at det foretas jevnlig vannprøver for å kontrollere vannkvaliteten. Dokumentasjon på vannkvalitet er ikke fremlagt ved befaringen, med mindre annet er opplyst.

Tilknytning avløp

Boligen har avløpsanlegg tilknyttet privat septiktank med overløp til grøft. Anleggets kapasitet, funksjon og eventuelle offentlige godkjenninger er ikke vurdert som en del av denne rapporten. Eier bør kunne fremlegge dokumentasjon på anleggets utførelse, tømning og eventuelle tillatelser dersom dette foreligger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025–2040. I henhold til gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til LNFR – areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (nåværende). Innenfor slike områder kan tiltak og arealbruk være underlagt særskilte bestemmelser i kommuneplanen, og fremtidige bygge- og delingstiltak må vurderes opp mot gjeldende planbestemmelser og krav fra kommunen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med adkomst fra offentlig vei og består i hovedsak av naturlig terreng med plenarealer og stedegen vegetasjon. Eiendommen ligger i landlige omgivelser med omkringliggende jordbruks- og skogsområder. Gårdsplass og adkomstarealer er opparbeidet med grus.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.05.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.05.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	21.05.2026	Opplysninger gitt av tilstedeværende under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.05.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	21.05.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.05.2026	Samsvarserklæring for el-arbeider.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.05.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det foreligger ikke tegninger for bygningene.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



Adresse

Heggelundsgutua 29, 2320 FURNES

Dato for energimerking

21.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-299645

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

152596928

Gårdsnummer

771

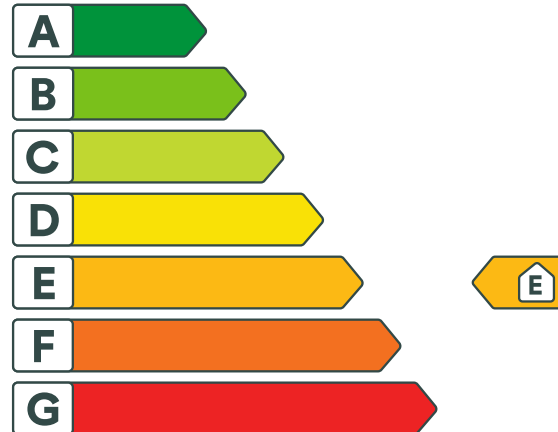
Bruksnummer

18

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

321,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

404,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år

43 934 kWh



Heggelundsgutua 29, 2320 FURNES



Detaljering

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



Heggelundsgutua 29, 2320 FURNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 24.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	771	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	32429245	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	152596928	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Heggelundsgutua 29, 2320 FURNES

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Soverom 2. etasje	Alm. ovn		
Stue	Alm. ovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.03.2013	Tilsyn	09.09.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 32429245

BruksenhetId	32394278	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	152541724	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 32394278.

BruksenhetId	32394277	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	152541716	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 32394277.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Eiendom	3411 771/18		
Utskriftsdato	24.04.2026	Antall datasett	7

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

7 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Flomsoner
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 24.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	771	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heggelundsgutua 29, 2320 FURNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 578,00 kr
Feiing	696,48 kr
Renovasjon	9 750,00 kr
Slam	5 805,07 kr
Sum	19 829,55 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn avløpsanlegg 1 avtaletilknytning	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Tilsyn fyringsanlegg	0%	1 stk	344.00	1/1	0 %	344,00 kr	86,00 kr
Feiing annethvert år	0%	1 stk	352.50	1/1	0 %	352,50 kr	88,12 kr
240 ltr. restavfallsdunk	25%	1 stk	9750.00	1/1	0 %	9 750,00 kr	2 437,50 kr
Årlig fastavgift for tømning av slamavskillere	15%	0.5 stk	684.25	1/1	0 %	342,13 kr	85,54 kr
Årlig fastavgift for tømning av tett tank	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	171,06 kr
Eiendomsskatt	0%	894600 Prom	4.00	1/1	0 %	3 578,00 kr	894,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	15 800,88 kr	3 950,22 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 24.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	771	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heggelundsgutua 29, 2320 FURNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/8840/Vedlegg%203%20Bestemmelser%20_%20vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 763 m ² Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 24.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	771	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heggelundsgutua 29, 2320 FURNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Dagbok nr. 3008. 1957. 2/10.
Nord-Hedmark sorenskrivereembeteSkjema nr. 67.
Statens VegvesenPrivate avkjørsler fra riksvegene.

ERKLÆRING

Undertegnede Erik Dalsveen eier av eiendommen
Stensheim gnr. 283 bnr. 18 i Furnes bygdevegen
herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg
Mr. Heggelund-Maurud vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av
16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eierne er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Furnes den 20/9.57.

Erik Dalsveen

Til vitterlighet:

.....
.....

Vegsjefen i Hedmark fylke. Hamar, den 4. september 1957.

2512/57. Ark. 2.Fu.
SNK/Z.

Herr Erik Dalsveen,

Furnes.

Etter Deres søknad av 17/7 1957 gir en herved tillatelse
til å legge avkjørsel fra bygdevegen Heggelund - Maurud

gjennom

ved Stensheim i Furnes.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Under avkjørslen legges 9" Ø betongrør.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Furnes

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Jens Funder.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

L. Bjerke.

Furnes,

den

20/9.57.

Erik Dalsveen

Til vitterlighet

Sendes herr vegtilsynsmannen i Furnes
for videre ekspedisjon til søkeren.De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Originalen av "Erklæring" bes sendt
tilbake hit når den er tinglyst.

D. u. s.



Ringsaker kommune

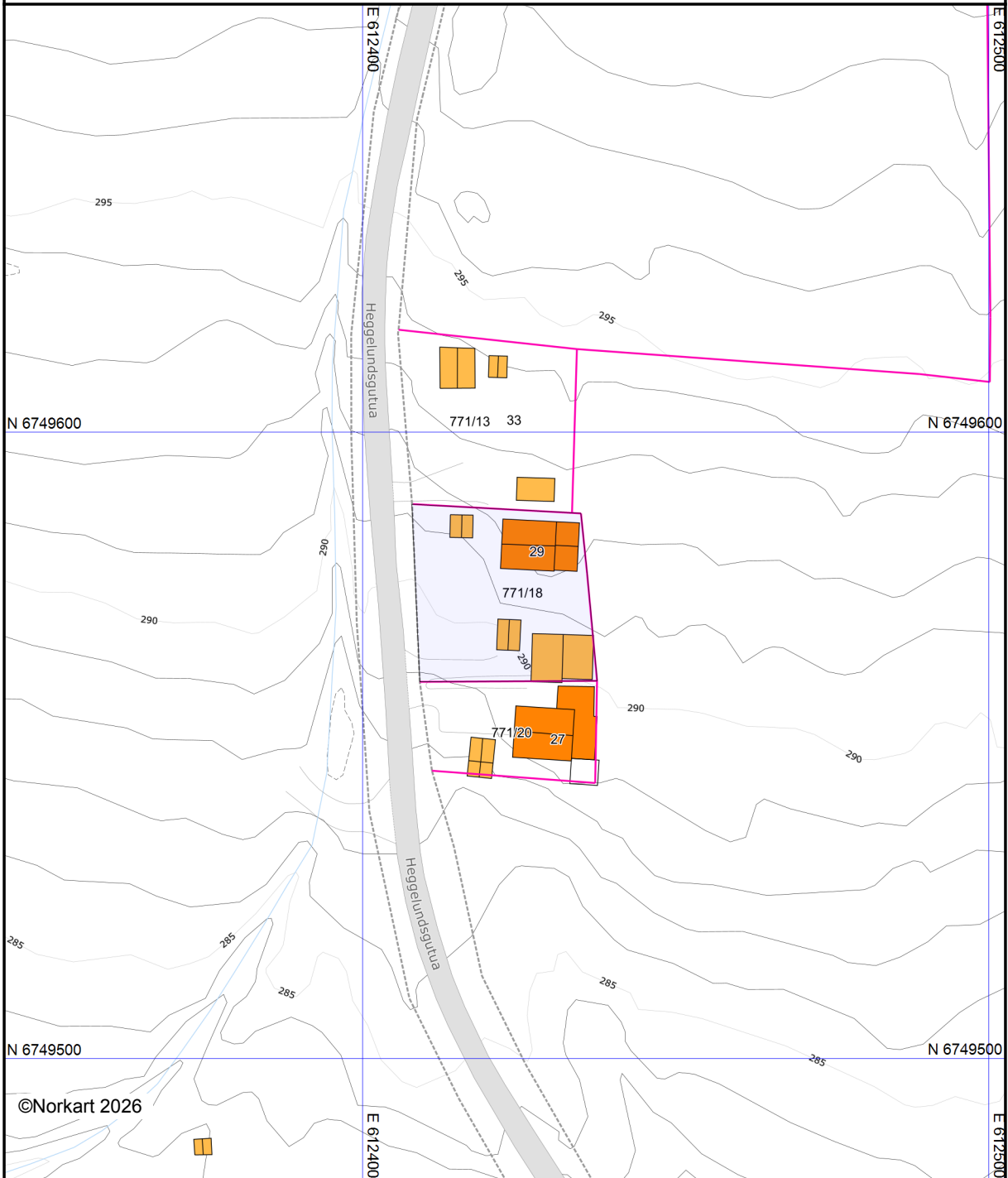
Grunnkart

Eiendom: 771/18
Adresse: Heggelundsgutua 29
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32


Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



©Norkart 2026

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



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjooper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

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

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjooperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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