





Velkommen til

Øymohellinga 11, 2390 Moelv

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øymohellinga 11,
2390 Moelv

Innholdsrik enebolig over fire halvplan | 3 soverom | Stue med vedovn og varmepumpe | Garasje

Velkommen til Øymohellinga 11! Frittliggende enebolig over fire halvplan med stort potensial, hvor modernisering må påregnes.

Eiendommen ligger fint til i et grønt og barnevennlig boligfelt med kort vei til Borgen barnehage og Fossen skole. Boligen er oppført over fire halve plan med pulttakkonstruksjon og en funksjonell inndeling av oppholdsrommene. I tredje plan finnes en lys stue med peisovn og god plass til både sofagruppe og et hyggelig spisebord. Fra stuen leder en skyvedør inn til et romslig kjøkken med profilerte fronter og god plass til kjøkkenbord.

Høydepunkter:
- Eiet tomt på 859,7 m²
- Frittstående dobbel garasje på 33 m²
- To luft-til-luft varmepumper - antatt 1 defekt
- Flere boder og kjølerom for lagring
- Moelv stasjon kun fire minutter unna med bil

Velkommen til en hyggelig visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jan Erik Dahlsveen
avdelingsleder/eiendomsmegler MNEF
Tlf: 950 22 489
E-post: jan.erik.dahlsveen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 900 000
Omkostninger	kr	48 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	1 948 590

BRA Total/BRA-i	262/229 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1985
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Øymohellinga 11, 2390 MOELV

Registerbetegnelse
Gnr. 380, bnr. 54, ideell andel 1/1
i Ringsaker kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Fauskerud i Ringsaker kommune, like ovenfor Moelv sentrum. Nabolaget preges av spredt eneboligbebyggelse med umiddelbar nærhet til skog, fine turområder og golfbane.

Hverdagslogistikken for barnefamilier er enkel. Borgen barnehage ligger en kort gåtur unna, og det er også gang- og sykkelavstand til Fossen barnehage og Fossen skole for de yngste klassetrinnene. For de eldre elevene ligger Moelv skole og Moelv ungdomsskole en kort kjøretur unna. Dagligvarehandelen og andre ærender gjøres praktisk i Moelv sentrum, omtrent to og en halv kilometer fra eiendommen, hvor du finner blant annet Kiwi og Rema 1000, Moelv Torget, apotek og et variert servicetilbud og her finnes kjente butikker som Skar Intersport, Duslrud Klær, Baker Kristiansen mm.

Området byr på rike tur- og fritidsmuligheter gjennom hele året. Med skogen like ved har du direkte tilgang til stier og skogsterreng, mens Mjøsleden, lokale badeplasser og båthavnen nede ved Mjøsa innbyr til aktiviteter langs vannet på sommertid. Moelv Idrettspark også med nyere friidrettsanlegg, Limtrehallen, nyere idrettshall og svømmehall legger til rette for et aktivt idrettsmiljø for både store og små. Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med ringbuss over Elgtråkket, og fra Moelv stasjon med hyppige avganger på aksen Lillehammer / Oslo lufthavn og Oslo.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 229 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 262 m²
TBA: 40 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 50 m² Kjeller - Peisestue og bod.

2. etasje
BRA-i: 61 m² Gang, to boder, kjølerom, bad, vaskerom og soverom.

3. etasje
BRA-i: 55 m² Kjøkken og stue.

4. etasje
BRA-i: 63 m² Vindfang, gang, tre soverom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje
3. etasje
32 m²

4. etasje
8 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 33 m² Garasje (dobbel).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
- Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i
- Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasser mot vest og ute foran inngangsparti.
- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
- Boligen har 2 etasjer eller 4 plan (halve etasjer).
- Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for "Romfordeling", uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt. potensiale
og evt. godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Garasje
Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
- Her er innvendige arealer medtatt som BRA-e (eksternt).
- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.06.2026.

Bygning:
Boligen er oppført i 1985 over 2 etasjer (4 plan). Veggkonstruksjoner i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Boligen er oppført på vegger mot terreng i murte lecaelementer, og støpte gulv i underetasjer (plan 1 og 2). Plan 1 har støpt gulv mot grunn, og peisestue har flislagt gulv. Murte lecaelementer med pussflater mot terreng, hvor enkelte vegger er innforet og kledd med trepanel. Plan 2 har støpt gulv mot grunn med tilfarergulv over støpte gulv; innredet rom er foret opp og belagt med heltregulv (furu). Forstøtningsmurer ved ytterdører i plan 2 i murt leca og/eller støpt betong.

Tak:
Pulttakskonstruksjoner med sperrer, anlagt på limtredragere og yttervegger. Taket er tekket med asfaltshingel. Besiktigelse er utført fra takflate mot gårdsplass. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Pipe/Ildsted:
Murt pipe er sentrert i boligen og forblendet med tegl. Murt peis med innsats i peisestue på

plan 1, og peisovn installert på stue i plan 3. Sotluke på plan 1 ved peis. Siste feiing utført 12.07.2019. Siste tilsyn utført 17.11.2006, uten avvik eller anmerkninger iht. rapport fra Ringsaker kommune.

Vinduer:
Malte trevinduer med isolerglass produsert i 1984.

Dører:
Malt hovedytterdør med isolerglass produsert i 1984. Terrassedører i malt tre med isolerglass produsert i 1984. Ytterdører i tre uten glass (fra plan 1 og 2). Boligen har slagdører i malt og lakkert utførelse. Skyvedør mellom stue og kjøkken.

Trapper/adkomst:
Utvendige trapper i trekonstruksjoner i forbindelse med terrasse mot nord. Innvendige trapper mellom etasjer i malt tre, med trappetrinn i ubehandlet furu.

Balkong/terrasse:
Terrasse utenfor plan 3, oppført på punkter av betong med bjelkelag, gulv og rekkverk i impregnert og/eller malt tre. Terrasse utenfor hovedinngang, oppført på punkter av betong med bjelkelag, gulv og rekkverk i impregnert og/eller malt tre.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør. Stoppekran ved vanninntak på vaskerom. Innvendige avløpsrør i plast. Lufting ser ut til å være ført ut og over tak. Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank på vaskerom, produsert i 1985.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering i form av ventiler i yttervegger. Bad har ingen egen ventilering (tettet utsparing i vegg - naturlig ventilering) og har tilluftsspalte i dørkarm. Vaskerom har ingen egen varmekilde eller ventilering. Bad på plan 4 ventileres med el-avtrekk på yttervegg og tilluftsspalte i dørkarm (ikke funksjonstestet). Kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut over tak. Toalettrommet ventileres naturlig med skruventil i himling og tilluftsspalte i dørkarm.

Tekniske detaljer:
Luft til luft-varmepumper er installert i boligen (2 stk), produsert i 2006 og 2012. Eldre kjøleaggregat i rom i plan 2. Det har vært installert røykvarslere med batteridrift, men disse er defekte. Ikke påvist brannslukningsapparater i boligen.

Garasje:
Dobbel garasje oppført på gårdsplass utenfor hovedinngang. Oppført på ringmur i støpt betong med gruset gulv/kjøring. Veggkonstruksjoner i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Pulttakskonstruksjoner med sperrer, tekket med shingel. Porter for innkjøring i malt tre. Garasjen fremstår med skjevheter og enkelte råteskader.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg installert ved oppføring av bolig. Det er ukjent om anlegget er oppgradert eller skiftet ut i ettertid. Sikringsskap med automater er installert i bod på plan 2.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller informasjon om anlegget.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Ytterdører | Det er påvist råte eller store skader i dører på plan 1 og 2. Terrassedør fra

soverom er provisorisk lukket igjen og fungerer ikke. Øvrige ytterdører med en generell slitasje. Det må påregnes utskifting av skadede dører. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse ut fra soverom i plan 4. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk. Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt. Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk. Rekkverk tilfredsstiller krav ved oppføring (0,9 m). Det er stedvis påvist betydelige råteskader i bjelkelag, terrassegulv og rekkverk. Også betydelig slitasje for overflater. Skjevheter i gulv tyder på enkel fundamentering.

- Utvendige trapper | Det er påvist råteskader og svikt i enkelte trapper. Det er ikke montert rekkverk på enkelte utvendige trapper. Trapper må i stor grad demonteres og oppføres på ny. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokale høydeforskjeller i enkelte rom. Høydeforskjeller er målt med laser: Plan 4: Alle soverom kontrollert med høydeforskjeller mellom 7-10 mm pr rom. Plan 3: Høydeforskjeller innenfor 4-5 mm pr rom (stue og kjøkken). Plan 2: Høydeforskjeller mellom 4-9 mm pr rom (9 mm på soverom). Plan 1: Høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rom i peisestue (begrenset kontroll pga. lagring). Det er påvist råteskader i tilfarergulv på plan 2. Dette er påvist i overgang mot bod. Kan skyldes fuktpåkjenning fra bod/ytterdør. Omfang er ukjent. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes nærmere. Tilfarergulv må åpnes for å finne ut av omfanget. Etasjeskillere er lukket og kun vurdert for overflater. Tilstandsgrad 3 er gitt for påviste råteskader på plan 2.

- Rom under terreng | Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i konstruksjoner mot terreng, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist jordtrykkskader (horisontale sprekker). Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst i flere innforet vegger mot terreng. Synlige fukt- og råteskader kan tyde på omfattende og skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for svekket bæreevne og dårlig inneklima. Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon. Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og skadeomfang. Tiltak som avlastning av jordtrykk, forbedret drenering og eventuelle konstruktive forsterkninger bør vurderes for å sikre en stabil og varig løsning. Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst innebærer nedbrytning av materialer og kan gi dårlig inneklima og helseplager. Skaden kan utvikle seg videre dersom fuktkilden ikke utbedres. Tilstandsgrad 3 er satt pga. synlige fukt og råteskader for overflater i innforet vegger mot terreng og oppforet gulv mot grunn. Det må påregnes nærmere undersøkelser for å finne omfang.

- Bad plan 2 | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommet. Gulv er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Ujevnheter gjør at deler av gulv har noe motfall (fall bort fra sluk). Det er ingen ventilering i rommet. Opprinnelig åpning for naturlig ventilering er blokkert. Fuktskader på vegger i dusjsone, sannsynligvis pga. fuktinnsig fra terreng.

- Vaskerom plan 2 | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist løse fliser og fuktskader i gulvflater mot yttervegg. Sprekkdannelser i murvegg mot

terreng. Påvist tettesjikt under fliser på gulv, men denne har brukt opp forventet brukstid og har synlig slitasje. Manglende sokkelflis og enkelte manglende gulvfliser ut mot vegg. Rommet har utsparing for naturlig ventilering, men gjennomføring er blokkert.

- Bad plan 4 | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad med betydelige sprekkdannelser i gulvfliser, noe som kan indikere underliggende fuktskader. Betydelige ujevnheter i gulv gjør at enkelte partier har motfall (fall bort fra sluk). Manglende sokkelflis mot vegg med trepanel, viser at evt. tettesjikt/membran ikke er tilfredsstillende. Evt. membran/tettesjikt har brukt opp forventet brukstid. El-avtrekk og varmekabler i gulv ble ikke funksjonstestet, da strøm var avstengt ved befaring.

- Toalettrom plan 4 - overflater og konstruksjon | Det er påvist omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser og sprekker/brudd i veggpanel. Det må påregnes utskifting av veggpanel og fliser i rommet.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som sannsynligvis er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist omfattende fuktinntrengning i vegger mot terreng, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag). Det må påregnes re-drenering og ny fuktsikring rundt boligen. Ved redrenering er det også anbefalt å forsterke grunnmur og isolere tilstrekkelig utvendig.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert betydelige horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren). Innforet vegg mot terreng for plan 1 har betydelige skjevheter. Dette skyldes sannsynligvis deformasjoner av bakenforliggende grunnmur pga. jordtrykk. Påvist enkelte skråriss som indikerer setninger/bevegelser fra grunnen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Det må påregnes forsterking av vegger mot terreng. Isolering og fundamentering kan ikke utelukkes.

- Forstøtningsmurer | Støttemur på sydlig side av boligen har kollapset. Jordmasser blokkerer ytterdør. Støttemur mot nord med en begrenset besiktigelse, da vegetasjon dekker over mur.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Terrengjusteringer foretas normalt ved redrenering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er ikke kjent om asfaltshingel har underlagspapp. Taktekking på takflater mellom 15-18 grader (helling) skal ha underlagspapp. Takflater er på 15 grader iht. byggetegninger. Det er enkelte steder innvendig i boligen påvist at det er/har vært lekkasje. Ut i fra besiktigelse på tak, er det ikke synlig om dette skyldes lekkasje ifm. taktekking, beslag, eller om det er kondens. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det må påregnes at taktekking nærmer seg for tid for utskifting (pga alder). Det anbefales nærmere undersøkelser for å finne årsak til påviste fuktskjolder i innvendige himlinger.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Beslag for skorstein og luftelyre har delvis løs innfesting og misfarge. Stigetrinn for feiler må monteres. Det anbefales en kontroll av beslag på tak. Tilstandsgrad 2 er satt for alder, slitasje og enkelte usikre løsninger på tak. Også for manglende stige for feiing av pipe.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er lukket og kun vurdert for overflater. Det er påvist lekkasjer enkelte steder i innvendige himlinger, hovedsaklig på plan 4. Årsak til lekkasjer er ikke kjent. Det er ikke kjent om dette er tidligere eller pågående lekkasjer. Ved fuktmåling for skjolder innvendig med piggelektroder, ble det ikke påvist utsalg for fukt. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Fuktskjolder er såpass fremtredende at nærmere undersøkelser er anbefalt. Pga. lukket takkonstruksjon (innvendige skråhimlinger) er omfanget ukjent. Tilstandsgrad 2 er satt for påviste fuktskjolder. Takkonstruksjonen er lukket og kun vurdert for overflater /innvendige himlinger.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utvendig kledning med en generell slitasje. Det var ved befaring en del trær/busker inn mot fasade på boligen, som ga en begrenset besiktigelse enkelte steder. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Ved utskiftning av kledning på hele vegger, anbefales det å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom vindtetting og kledning etter dagens standard. Vegetasjon inn mot fasade må fjernes. Det må påregnes vedlikehold av utvendig kledning. Veggkonstruksjonen er lukket og kun vurdert for overflater.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer stedvis med høy slitasje. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Punkteringer er ikke påvist, men dette kan være vanskelig å påvise, avhengig av temperatur og lysforhold.

- Overflater - gulv | Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort. Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Overflater - vegger og himlinger | Enkelte overflater med en slitasje utover det som er forventbart ut i fra alder. Noe fuktskjolder i enkelte dragere/himlinger. Det må påregnes vedlikehold av flere overflater. Undersøk bakenforliggende konstruksjoner for steder med fuktskjolder.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Forventet brukstid før rehabilitering for elementpiper er anslått til ca. 30 år av flere produsenter. Fliser på gulvet under/foran ildstedet er ikke tilstrekkelig (under 300 mm) og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Det anbefales å montere tilfredsstillende ildfast materiale foran peisovn.

- Innvendige trapper | Trappetrinn med slitasje og en del «knirk». Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløp. Trapper trenger vedlikehold av overflater for å lukke avvik. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Innvendige dører | Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking. Enkelte av innvendige dører har

en del slitasje. Enkelte dører må justeres. Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

- Bad plan 4 - tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er påvist såpass store avvik i overflater for våtsone (gulv i dusjsone) at hulltaking er unødvendig. Det må påregnes utskifting av enkelte tilstøtende konstruksjoner pga. skader.

- Kjøkken plan 3 - overflater og innredning | Kjøkkeninnredning hovedsaklig med normal bruksslitasje. Skuffeseksjon med manglende skinne for skuffe. Manglende beskyttelse på vegg over kokesone/vaskekum gir merker/slitasje på vegg. Det må påregnes noe vedlikehold av innredning.

- Kjøkken plan 3 - avtrekk | Ventilator er ikke testet da strøm ikke var tilkoblet bolig ved befaring. Ventilator må funksjonstestes ved tilkobling av strøm.

- Toalettrom plan 4 - sanitærutstyr | Merker i gulv etter lekkasje for avløpsrør fra vask. Avløpssystem må kontrolleres.

- Toalettrom plan 4 - avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Fuktskjolder rundt skruventil i himling. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Det er ikke kjent om fuktskjolder skyldes lekkasje eller kondens. Nærmere undersøkelser anbefales.

- Kjølerom plan 2 - overflater og konstruksjon | Påvist en betydelig del med avføring fra mus i rommet. Oppbygning av rommet er ikke kontrollert. Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjoner, da rommet har konstruksjoner mot terreng. Påvist høy fuktighet i konstruksjoner mot terreng.

- Kjølerom plan 2 - teknisk anlegg | Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon. Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør | Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Ventilasjon | Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmesentral | Luft til luft varmepumpe har en brukstid på inntil 15 år. Varmepumper har derfor brukt over halvparten av forventet brukstid. Varmepumper er ikke funksjonstestet (manglende strømtilførsel). Varmepumper bør testes og vedlikeholdes/utføre service.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig

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

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad plan 2 - tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart på egnet sted. Fuktskader for overflater gjør hulltaking unødvendig. Påvist fuktskader for murvegger i dusjsone. Det må påregnes fukt i konstruksjoner tilstøtende våtrom.

- Vaskerom plan 2 - tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Fuktskader for overflater gjør hulltaking unødvendig. Påvist fuktskader for murvegger i dusjsone. Det må påregnes fukt i konstruksjoner tilstøtende våtrom.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse ut fra soverom i plan 4. Rekkverk tilfredsstiller krav ved oppføring (0,9 m). Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det er ikke montert rekkverk på enkelte utvendige trapper. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon iht. kart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse). Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Fliser på gulvet under/foran ildstedet er ikke tilstrekkelig (under 300 mm) og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Det anbefales å montere tilfredsstillende ildfast materiale foran peisovn.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløp. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt, noe som utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler

kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i garasje med plass til to biler. Det er også mulighet for parkering på gårdsplassen.

Standard
Enebolig oppført over to etasjer fordelt på fire halvplan. Boligen har en innholdsrik planløsning med stue, kjøkken, tre soverom, to bad, toalettrom og vaskerom, i tillegg til innredede rom og boder i underetasjen. Eiendommen har i hovedsak standard og overflater fra byggeår og fremstår som et oppussingsobjekt med et omfattende behov for oppgradering og modernisering.

Vindfang og gang (Plan 4):
Inngangspartiet leder inn til et vindfang og en fordelingsgang i øverste plan. Rommet har malt hovedytterdør med isolerglass og trappeløp i malt tre som binder etasjeplanene sammen. Her er det fin plass til garderobeløsninger for oppbevaring av yttertøy.

Stue (Plan 3):
Stuen har åpen himling mot takkonstruksjonen og store vindusflater. Rommet er utstyrt med en vedovn samt luft-til-luft varmepumpe. Stuen er romslig med god plss til både sitte- og spisegruppe. Fra stuen er det skyvedør inn til kjøkkenet og direkte utgang til en vestvendt terrasse.

Kjøkken (Plan 3):
Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen med skyvedør mellom rommene og har i likhet med stuen en svært god takhøyde som gir rommet karakter. Innredningen har profilerte fronter, laminert

benkeplate og egen modul i rustfritt stål for oppvask og utslag. Det er opplegg og plass for komfyr, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap, og over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Det er godt med både skap- og benkeplass. På kjøkkenet er det fin plass til et kjøkkenbord ved vinduene.

Tre soverom (Plan 4):
I øverste plan ligger tre soverom med trepanel på vegger og i himling. Ett av soverommene har utgang via terrassedør i tre til en vestvendt terrasse. Rommene er av god størrelse og har vinduer med isolerglass.

Bad (Plan 4):
Badet i øverste plan har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger kledd med fliser og trepanel, samt trepanel i himling. Rommet er innredet med servantskap med servant og dusjkabinett, og har elektrisk avtrekksvifte på yttervegg samt tilluftsspalte i dørkarm. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom (Plan 4):
Separat toalettrom med flislagt gulv, trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvmontert toalett, og ventileres naturlig med skruventil i himling og tilluftsspalte i dørkarm. Toalettrommet har et oppgraderingsbehov.

Bad (Plan 2):
Dette badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, trepanel og malte murvegger, samt trepanel i himling. Rommet er utstyrt med servantskap med servant, dusjkabinett, gulvmontert toalett og tilluftsspalte i dørkarm. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom (Plan 2):
Eget vaskerom med flislagt gulv, trepanel og malt mur på vegger, samt trepanel i himling. Rommet er innredet med vegghengt vaskekum, opplegg for vaskemaskin, benkeplate i heltre og en 200 liters varmtvannstank. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Innredet rom (Plan 2):
Rommet er på godkjente byggetegninger angitt som disponibelt rom (tilleggsdel), og det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendring til varig opphold er omsøkt eller godkjent.

Innredet rom (Plan 1):
Rom i nederste plan med støpt og flislagt gulv mot grunn, murte lecaelementer med pussflater og innforede panelvegger. Rommet har murt peis med innsats tilknyttet elementpipe, sotluke, elektriske varmekabler i gulv og luft-til-luft varmepumpe. Rommet er på godkjente byggetegninger angitt som disponibelt rom (tilleggsdel), og det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendring til varig opphold er omsøkt eller godkjent.

Overflater:
Gulv: Heltre furu og fliser.
Vegger: Malt og ubehandlet trepanel, fliser samt pussflater på enkelte vegger mot terreng.
Himling: Himlinger med trepanel.

Lagring:
Lagringsplass i bod på plan 1, to boder samt plassbygd kjølerom med eldre kjøleaggregat på plan 2.

Frittstående dobbel garasje på 33 m² oppført på støpt ringmur med gruset gulv, bindingsverk kledd med liggende trepanel, pulttak tekket med shingel og innkjøringsporter i malt tre.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Takstmann har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold
Eneboligen er oppført over to etasjer (fire halvplan) og består av følgende rom:

Plan 4: vindfang, tre soverom, bad og toalettrom.
Plan 3: kjøkken og stue.
Plan 2: bad, vaskerom, rom innredet som soverom, to boder og kjølerom.
Plan 1: rom innredet som peisstue og bod.

Boligen har terrasser med et samlet areal på 40 m², fordelt på terrasse på 32 m² utenfor plan 3 med utgang fra stue og terrasse på 8 m² med utgang fra soverom i plan 4. I tillegg er det terrasse utenfor hovedinngang.

I tillegg er det oppført dobbel garasje på 33 m² på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Peisestue i plan 1 og soverom i plan 2 er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

Det foreligger ikke byggetegninger for garasjen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1985

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 859.7 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 859,7 m². Tomten er vestvendt og ligger i skrånet terreng. Foran hovedinngangen og garasjen er det en gruset gårdsplass, og det er etablert forstøtningsmurer ved ytterdører i plan 2.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 1 900 000,-
Omkostninger	Kr 48 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 1 948 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 1 900 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 47 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 48 590 Sum omkostninger

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 22 375 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Eiendomsskatt
Kr 5 905 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 796 953 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 187 813 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Forsikringsselskap
Eiendommen er pt antatt uforsikret.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.06.1985, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. I den midlertidige brukstillatelsen er følgende anmerket:
- Ventilasjonsavtrekk fra komfyr føres over tak.
- Rekkverk på balkong utenfor stue, dør holdes forsvarlig stengt inntil rekkverk er oppsatt.
- Pussing av utvendig grunnmur over terreng.
- Planering av terreng med fall fra huset.
- Gulvbelegg og montering av utstyr i WC/dusj i underetasje.
- Vindu og pussing av mur i minste disp. rom i underetasje.
- Tilkobling av vaskemaskin i vaskerom.

Frist for utførelse av arbeidene var satt til 01.01.1986. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at dobbel garasje er byggemeldt. Byggeår er ikke kjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 18.01.1984, og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Dette gjelder følgende:
- Opprinnelig gang i kjeller/plan 2 er delt av med en lettvegg, og det er montert dør ut som ikke fremkommer på tegningene.
- I underetasjen er to rom godkjent som disponible rom innredet og benyttet som henholdsvis peisestue (plan 1) og soverom (plan 2). Dette er tilleggsdel som er tatt i bruk som hoveddel uten at det er meldt bruksendring til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Selger

påtar seg ikke noe ansvar for å bruksendre eller få godkjent endringen nå i ettertid.
- Terrasse ved stue er utvidet, og det kan være at denne utvidelsen er ulovlig, dvs. at den ikke er meldt til og godkjent av kommunen. I enkelte tilfeller er det ikke nødvendig, det er ikke avklart om dette gjelder denne eiendommen og bør undersøkes nærmere.
- Det er laget dør ut til en liten terrasse fra det ene soverommet.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
18.06.1985.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av reguleringsplan ØYMOHELLINGA/ELGTRÅKKET (plan-ID 1981070110126), ikrafttrådt 01.07.1981. Av eiendommens areal er 849 m² regulert til boliger, et delareal på 9 m² er regulert til kjørevei og et delareal på 1 m² er regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2040 (plan-ID 2023004), ikrafttrådt 18.03.2026. I kommuneplanen er 860 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende. I henhold til planens bestemmelser § 1.2 skal tidligere vedtatte reguleringsplaner som viser mer detaljert arealbruk enn kommuneplanen fortsatt gjelde i den grad de ikke er i strid med arealbruk, hensynssoner eller kommuneplanbestemmelser.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Følgende tinglyste heftelser er tinglyst på hovedbøl Gnr 380, Bnr 40 før utskillelse som var den 27.10.1983:

10.05.1972 – Dagboknr. 2911: Bestemmelse om kår/føderåd: Bestemmelser om føderåd til Alf og

Olaug Ensby, taksert til en 5-årlig verdi på kr. 60.000,-. Dokumentet inneholder også en rettighet for Tore Ensby til tomt av eiendommen (vederlagsfritt).
Megler har forsøkt å innhente servitutten men servitutten men den har ikke latt seg finne. Beskrivelsen ovenfor er fra gammel grunnbok. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisitet og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe på stue og i kjeller. Vedovn på stue og peis med innsats i kjeller. Det er elektrisk gulvvarme på begge bad og i et rom i kjeller.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det er ikke kjent hvorvidt strømabonnementet for denne bolig er bundet opp til Norgespris.

Energikarakter
D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Lie Bygg og Takst
egil@lietakst.no
404 85 208

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 16.06.2026

Innbo og løsøre
Dagens eiere vil få mulighet til å tømme eiendommen for innbo og løsøre før overtagelse dersom de ønsker det, og det er derfor ingen garanti for hva som vil bli fjernet og hva som står igjen ved overtagelse. Det kan derfor være avvik i forhold til bransjens liste over tilbehør og løsøre som følger en handel. Funksjonaliteten på medfølgende løsøre er heller ikke kjent.

Oppdragsgiver
Oppdragsgiver
Hedmarken og Østerdal Tingrett

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Megler avholder først en ordinær budrunde med de aktuelle budgiverne. Første bud må avgis skriftlig på eget budskjema for tvangssalg. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Det budet som presenteres overfor saksøker og/eller tingretten kan ikke inneholde kortere akseptfrist enn minimum 6 uker fra oversendelsesdato. Megler anmoder så saksøker begjære budet stadfestet. Bud som ikke begjæres stadfestet av saksøkeren frigjør budgiveren. Stadfestelse må skje innen den nevnte minimumsfristen på 6 uker.
Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg.

Lovanvendelse
Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eigedom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal betales til meglers klientkonto innen en fastsatt oppgjørsdato fra kjøpers

konto i norsk finansinstitusjon, 3 måneder etter at budet er forelagt tingretten. Overtredelse av betalingsfristen medfører tilleggsrente. Megler vil ved oppgjør avregne de kommunale avgiftene.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Eiendommen er pt antatt uforsikret.

Boligselgerforsikring
Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring
Det kan ikke tegnes boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Funksjonaliteten på medfølgende hvitevarer er ikke kjent.

Overtakelse
Overtakelse
Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør og overtagelse skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen/overtakelsesdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntrer tre måneder etter at medhjelperen har bedt Tingretten om at budet skal aksepteres. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før overtagelse kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke nødvendigvis vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelsen. Kjøper må kunne regne med å fjerne eventuelle inventar/løsere fra boligen/boder/eiendommen som eventuelt står igjen på overtakelse. Ved tvangssalg er det ikke sikkert det foreligger komplette nøkkelsett, kjøper må selv fremskaffe og betale dette dersom det mangler.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Meglers vederlag ved tvangssalg reguleres i henhold til kap. 3 i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven. EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Håkon Rybakken -Efkt Norge AS
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Jan Erik Dahlsveen
avdelingsleder/eiendomsmegler MNEF
jan.erik.dahlsveen@em1ostlandet.no
Tlf: 950 22 489

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

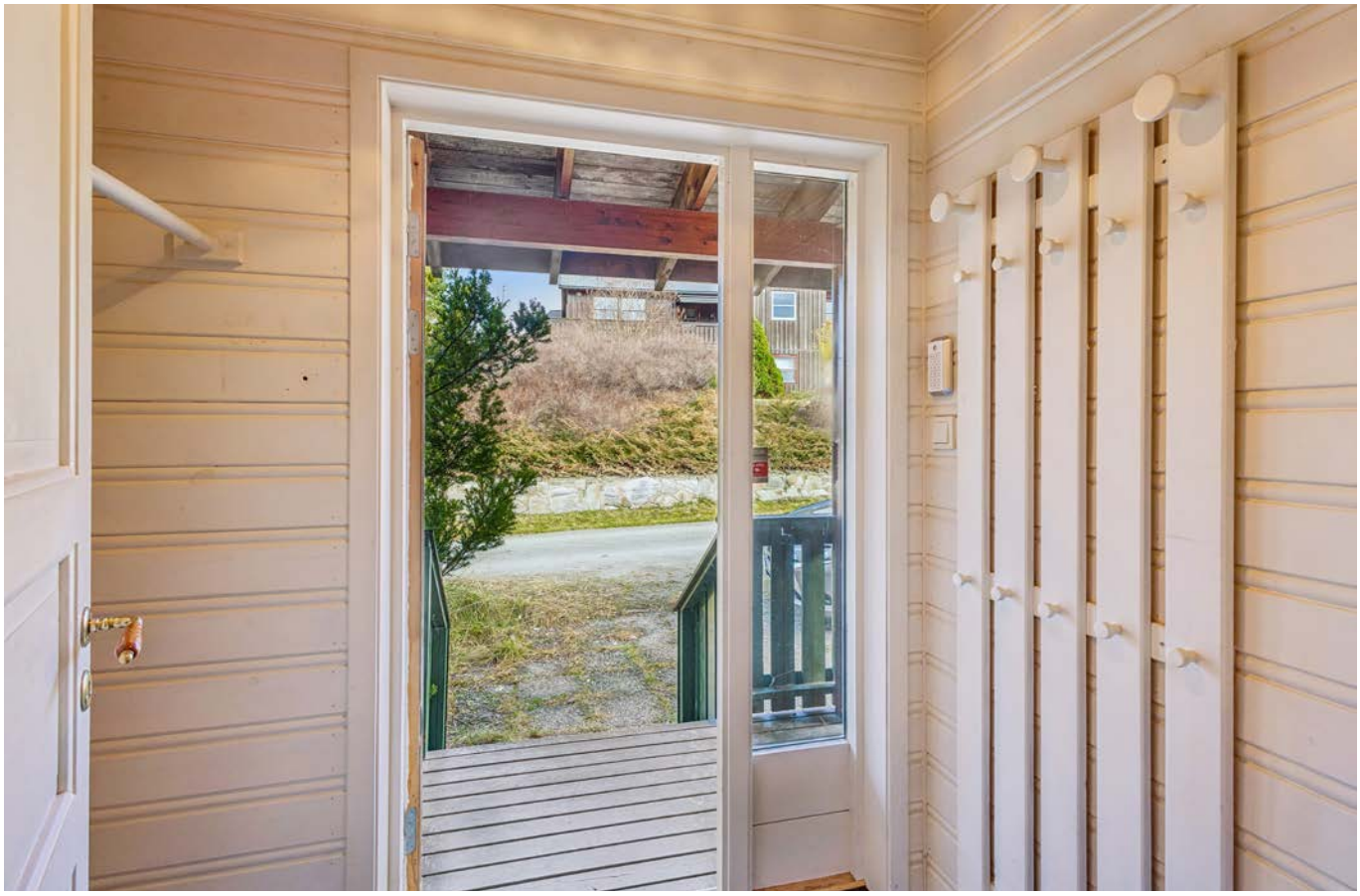
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



















































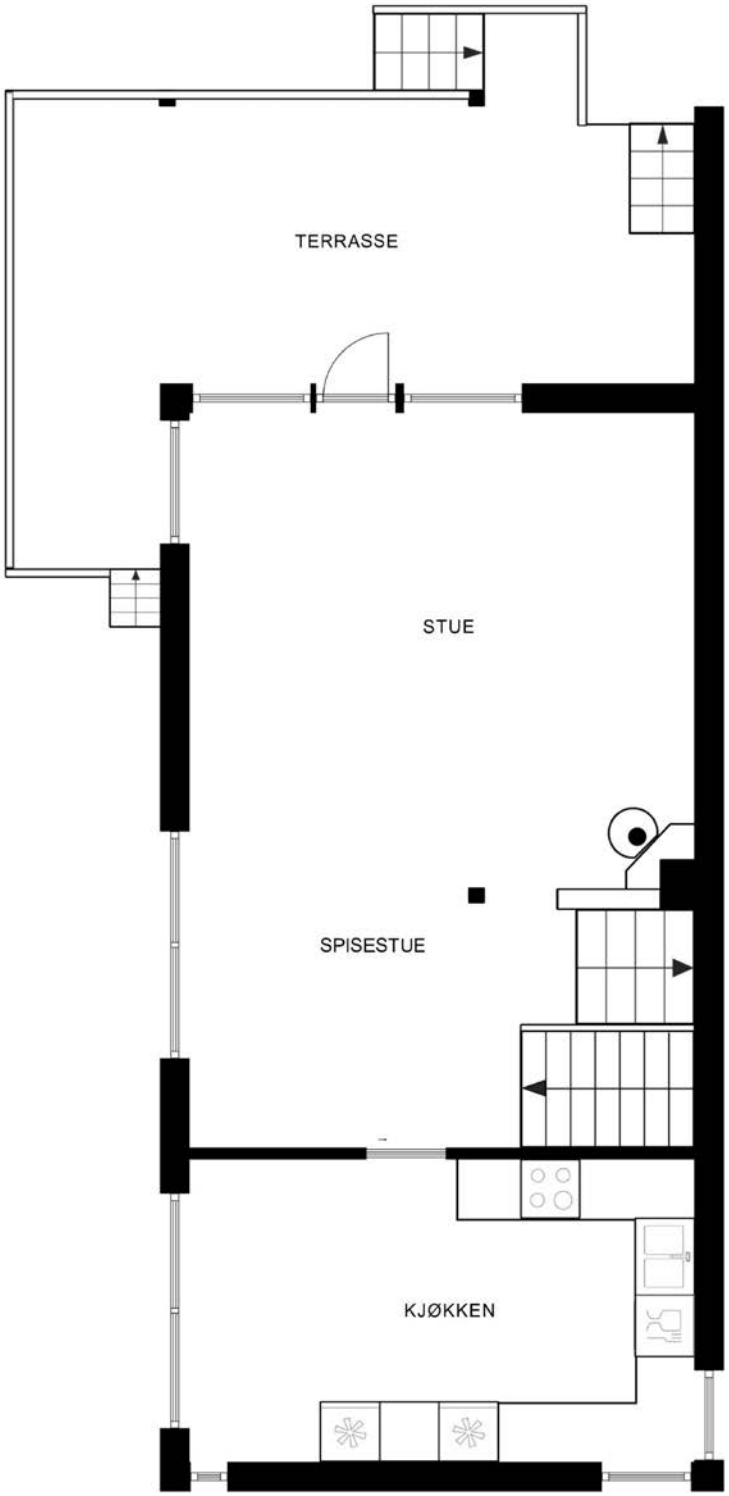








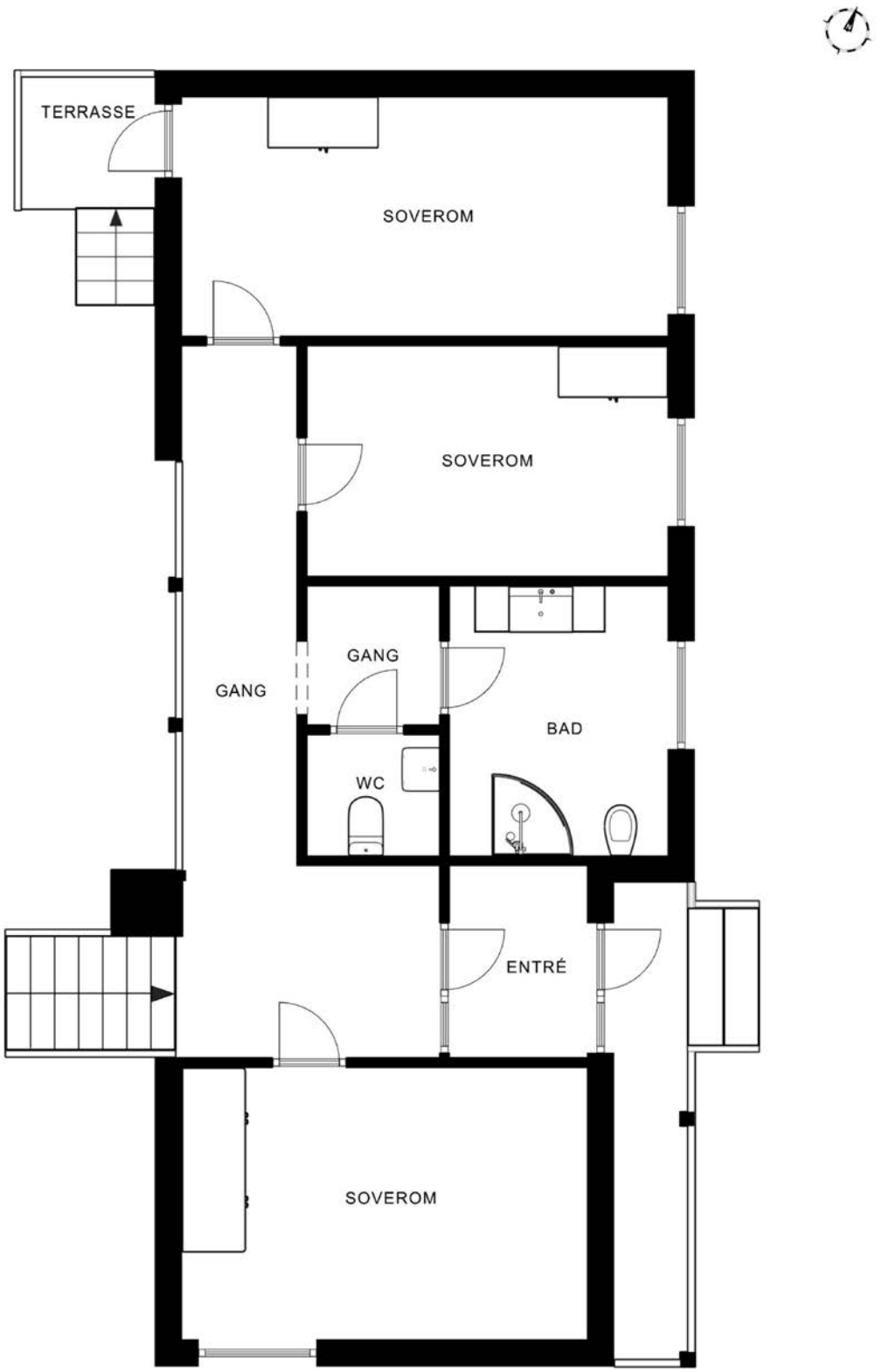
Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

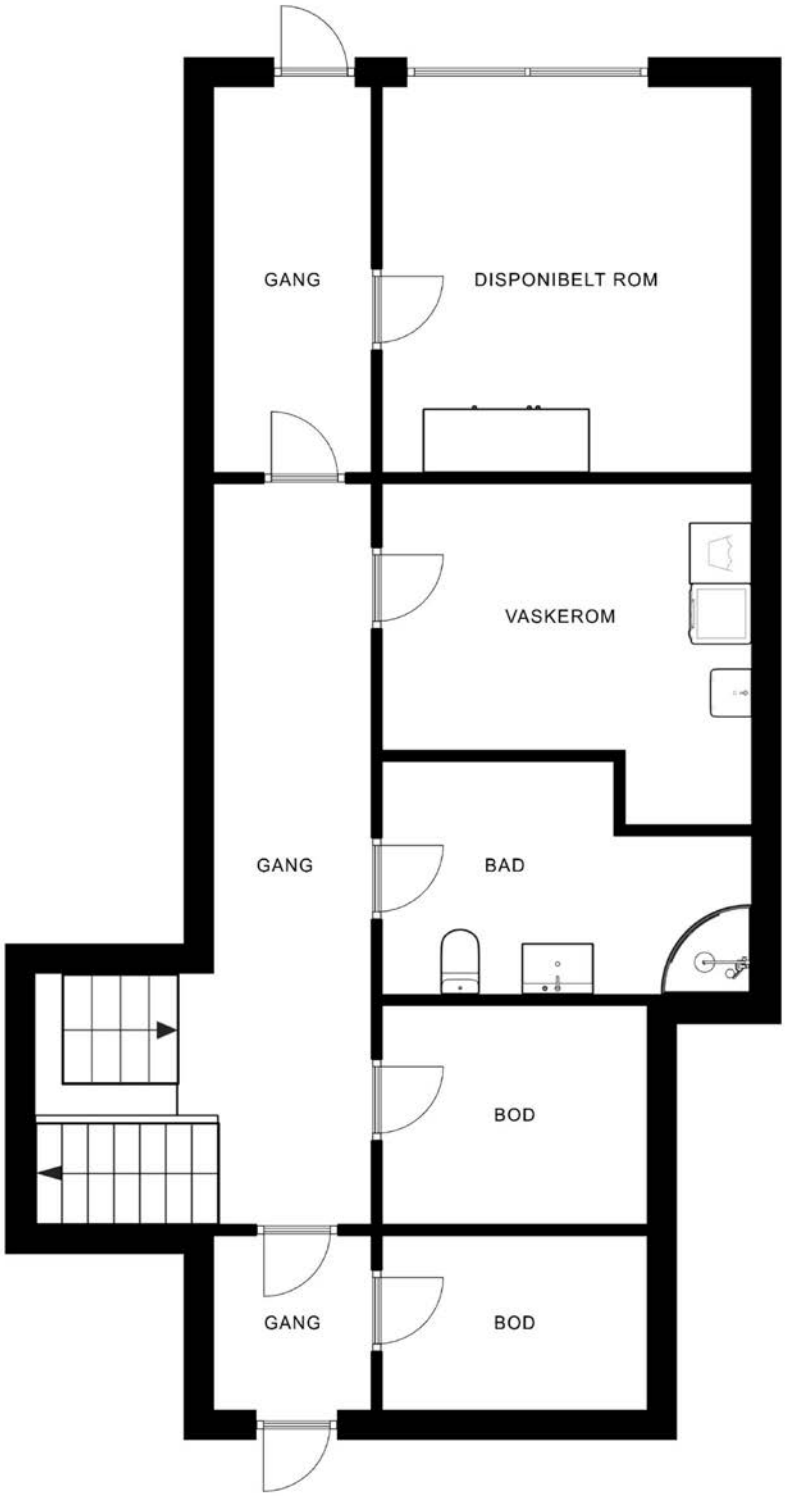
Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

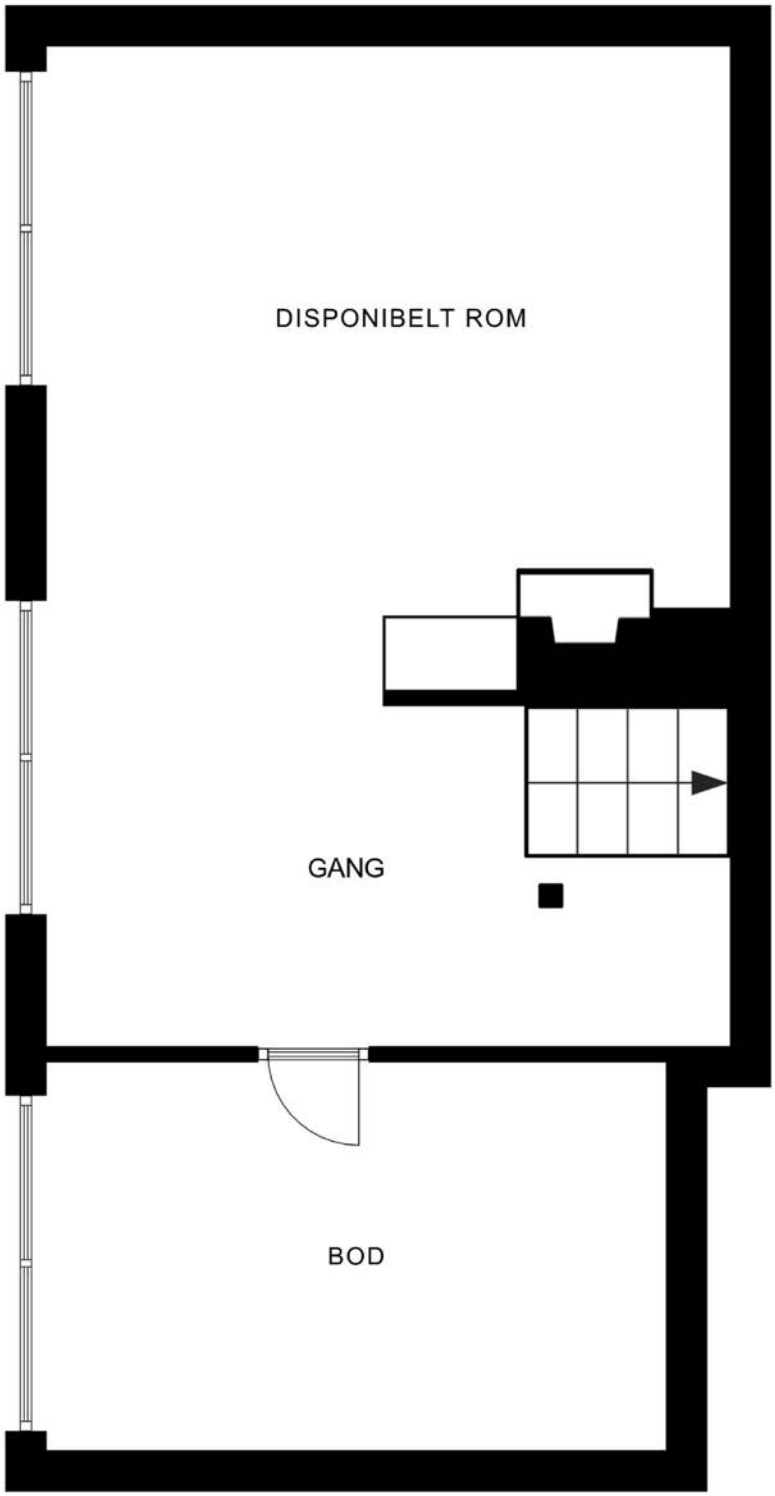


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

ØYMOHELLINGA 11

Nabolaget Fauskerud/Ødemoringen - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkedalskrysset Linje 610	**10 min** 0.7 km
Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	**4 min** 2.5 km
Oslo Gardermoen	**1 t 13 min**

SKOLER

Fossen skole (1-4 kl.) 71 elever, 6 klasser	**15 min** 1.3 km
Moelv skole (1-7 kl.) 339 elever, 25 klasser	**5 min** 3.1 km
Moelv ungdomsskole (8-10 kl.) 220 elever, 18 klasser	**6 min** 3.1 km
Statens gartner- og blomsterdekoratør... 80 elever, 7 klasser	**3 min** 1.9 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	**21 min** 19 km

> «Det er så kort vei til skogen, skoler og barnehager. Stort sett alle er hyggelige!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

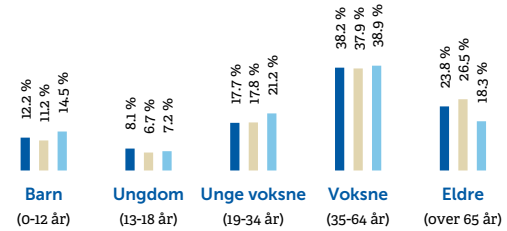
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fauskerud/Ødemoringen	1 327	632
Moelv	4 495	2 340
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Borgen barnehage (1-5 år) 61 barn	**10 min** 0.8 km
Fossen barnehage (1-5 år) 48 barn	**15 min** 1.3 km
Kremmerhuset barnehage (0-5 år) 53 barn	**24 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Moelv PostNord	**4 min** 2.5 km
Rema 1000 Moelv	**4 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

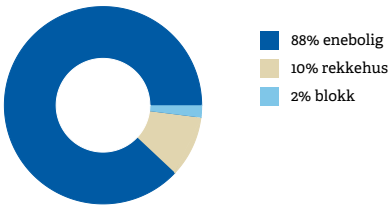
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Kilde skole, gymsal Aktivitetshall	**13 min** 1.2 km
Kunstgressbane Fotball	**5 min** 3.1 km
Frisk Treningssenter	**6 min**
NEXT Biri	**14 min**

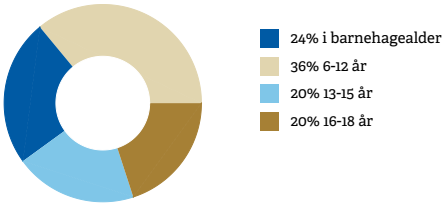
BOLIGMASSE



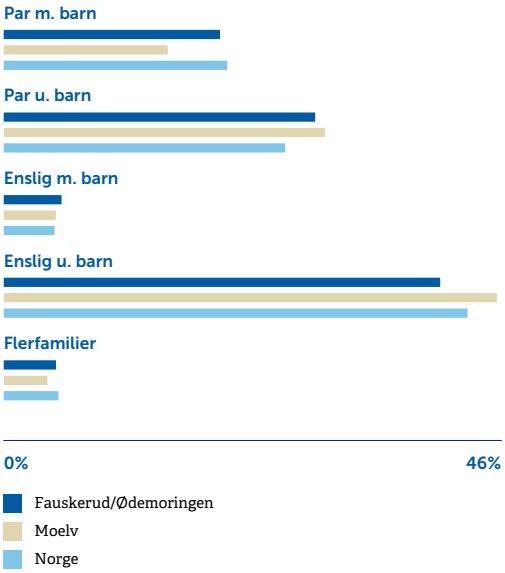
VARER/TJENESTER

Moelv Torget	**4 min**
Vitusapotek Moelv	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

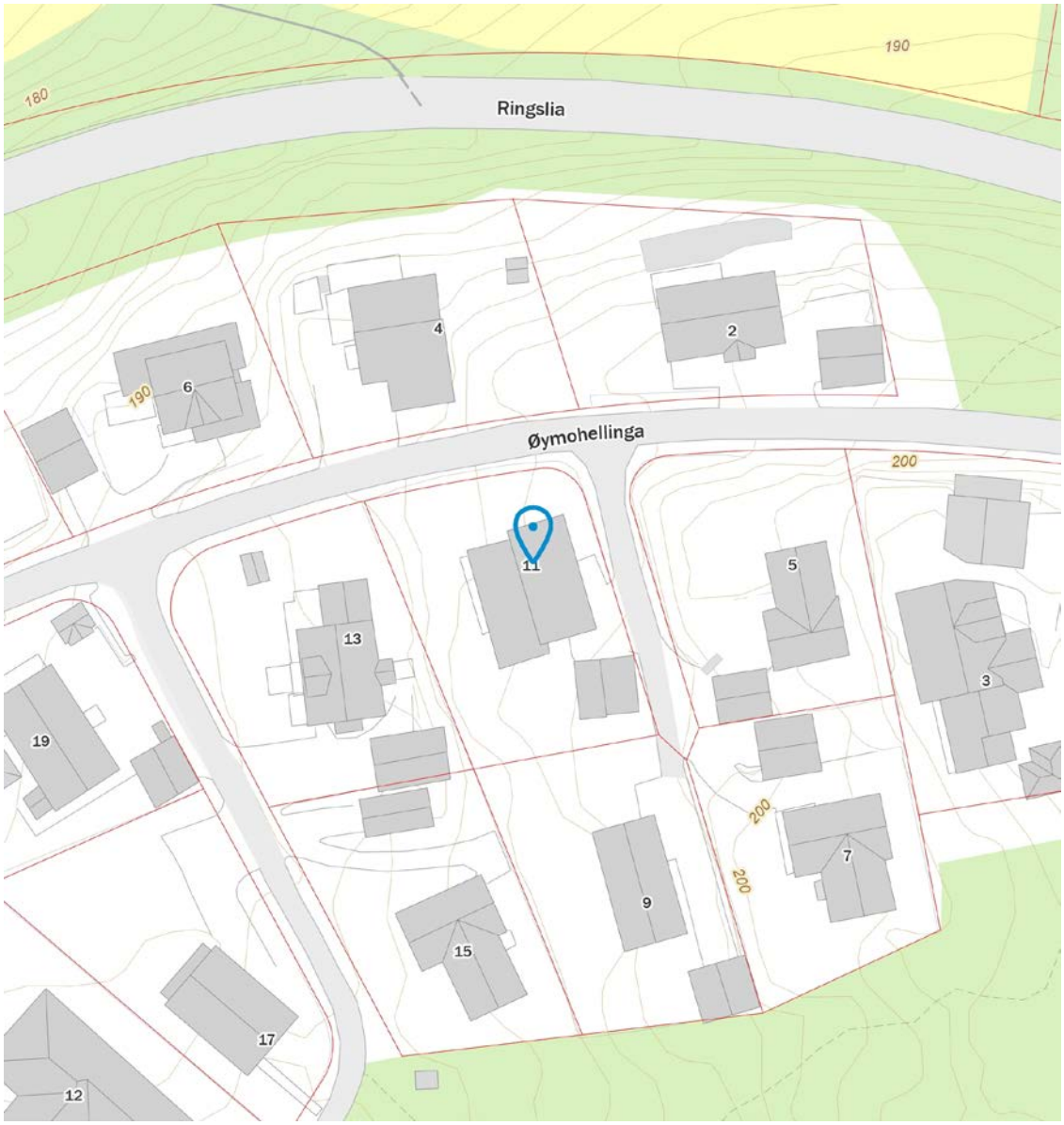


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Øymohellinga 11, 2390 MOELV
RINGSAKER kommune
gnr. 380, bnr. 54

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13235-1729 **Referansenummer:** DW1920

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Egil Sjørengen

LIE BYGG & TAKST AS

D
ENERGIMERKE

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.
Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.
Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.
Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.
Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,
Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og
Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275

Rapportansvarlig

Egil Sjørengen
Uavhengig Takstingeniør
egil@lietakst.no
404 85 208

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Øymohellinga 11, 2390 MOELV
Gnr 380 - Bnr 54
3411 RINGSAKER

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT OM EIENDOMMEN:
Eiendommen har fin beliggenhet i et veletablert boligområde med nærhet til Moelv.
Det er fra eiendommen ca 2,5 km. til sentrum av Moelv, med de fleste fasiliteter.
Umiddelbar nærhet til golfbane og fine turområder.
Boligen inneholder blant annet 3 soverom, 2 bad, eget vaskerom og eget toalettrom.
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

BYGGEÅR, BYGGEMÅTE OG OPPVARMING:
Boligen er oppført i 1985.
Bygningen er oppført over 2 etasjer (4 plan).
Murte lecavegger mot terreng og støpte gulv.
Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.
Pulttakskonstruksjon i tre som er tekket med shingel.
Elementpipe er sentrert i bolig med ildsted i plan 1 og 3.
2 stk luft til luft varmepumper.
El-varmekabler i peisestue (plan 1) og begge bad (ikke funksjonstestet).

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.
Bolig med en standard fra byggeår. Boligen har et etterslep av vedlikehold. Det må påregnes betydelige kostnader for vedlikehold og reparasjoner.
Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer

ADKOMSTVEG:
Adkomst til eiendommen fra privat veg.

VANN:
Offentlig vann via private stikkledninger.

AVLØP:
Offentlig avløp via private stikkledninger

TOMT:
Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.
Tomten er skrånet.
Gruset gårdsplass foran hovedinngang og garasje.
Øvrig tomt er gjengrodd. Det må påregnes kostnader for rydding av tomt, både for vegetasjon og ødelagte trapper/støttemurer.
Vestvendt tomt, opprinnelig med gode solforhold og utsikt mot Mjøsa og omkringliggende.

REGULERING:
Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Reguleringsplan for Øymohellinga/Elgtråkket.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	262 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra Ringsaker kommune (12.05.1984), med følgende avvik:
- Peisestue i plan 1 er beskrevet som disponibelt rom.
- Soverom på plan 2 er beskrevet som disponibelt rom.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

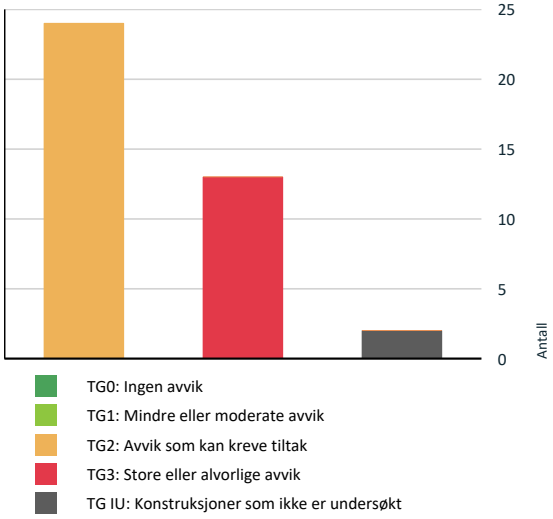
Tegninger er ikke fremlagt/innhentet og lovlighet er derfor ikke vurdert.

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Øymohellinga 11, 2390 MOELV
Gnr 380 - Bnr 54
3411 RINGSAKER

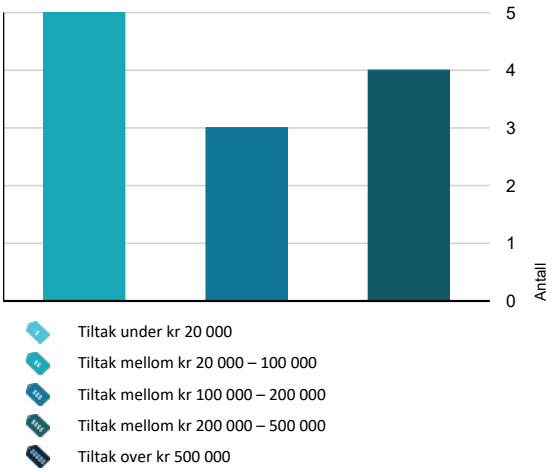
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte avvik/skade. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde er eneste avvik/skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av avvik/skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller vurdert innvendig. Det er derfor, på generelt grunnlag, anbefalt med tilsyn ifm. med eierskifte.
Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom.
Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Plan 2 > Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Plan 2 > Vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Plan 4 > Bad > Generell** — Gå til side
- **Toalettrom > Plan 4 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Plan 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Plan 2 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Plan 2 > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Plan 2 > Kjølerom > Teknisk anlegg** — Gå til side
- **Kjøkken > Plan 3 > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Plan 3 > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Plan 4 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Toalettrom > Plan 4 > Toalettrom > Sanitærutstyr** — Gå til side
- **Toalettrom > Plan 4 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse ut fra soverom i plan 4. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på enkelte utvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, iht. kart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse).
- Fliser på gulvet under/foran ildstedet er ikke tilstrekkelig (under 300 mm) og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Øymohellinga 11, 2390 MOELV
Gnr 380 - Bnr 54
3411 RINGSAKER

Boligens energimerking



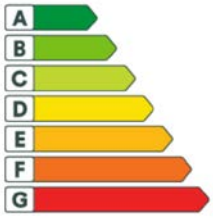
Beskrivelse

Energimerket er forenklet og hensyntar ikke punkter som etterisolering og utskifting av vinduer/dører oll. Det vil da være behov for en utvidet energimerking som er mer omfattende. Utvidet energiattest kan utarbeides etter forespørsel, men det gjøres oppmerksom på høyere kostnader med dette. Det er kun forenklet utgave som vanligvis vedligger salgsoppgave. Forenklet energimerking baserer seg hovedsakelig på byggeår, ventilasjon og oppvarming. Dette vil derfor kun være en pekepinn i forhold til hvilke tiltak som anbefales for å få en mer energieffektiv bolig.

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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Øymohellinga 11, 2390 MOELV
Gnr 380 - Bnr 54
3411 RINGSAKER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Iht. midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Enebolig over 4 plan (halve etasjer).

Standard
Bolig med en standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har et stort etterslep av vedlikehold for de fleste bygningsdeler. Det må påregnes betydelige kostnader for vedlikehold. Se rapport for beskrivelser og vurderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Besiktigelse er utført fra takflate mot gårdsplass.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er ikke kjent om asfaltshingel har underlagspapp. Taktekking på takflater mellom 15-18 grader (helling) skal ha underlagspapp. Takflater er på 15 grader iht. byggetegninger.

• Det er enkelte steder innvendig i boligen påvist at det er/har vært lekkasje. Ut i fra besiktigelse på tak, er det ikke synlig om dette skyldes lekkasje ifm. taktekking, beslag, eller om det er kondens.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Det anbefales nærmere undersøkelser.

Det må påregnes at taktekking nærmer seg for tid for utskifting (pga alder).
Det anbefales nærmere undersøkelser for å finne årsak til påviste fuktskjolder i innvendige himlinger.



Utvendig taktekking.



Innvendige fuktskjolder på bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Beslag for skorstein og luftelyre har delvis løs innfesting og misfarge.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Det anbefales en kontroll av beslag på tak.

Tilstandsgrad 2 er satt for alder, slitasje og enkelte usikre løsninger på tak. Også for manglende stige for feiing av pipe.



Beslag på tak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttakskonstruksjoner med sperrer, anlagt på limtredragere og yttervegger.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Takkonstruksjonen er lukket og kun vurdert for overflater.

Det er påvist lekkasjer enkelte steder i innvendige himlinger, hovedsaklig på plan 4. Årsak til lekkasjer er ikke kjent. Det er ikke kjent om dette er tidligere eller pågående lekkasjer.
Ved fuktmåling for skjolder innvendig med piggelektroder, ble det ikke påvist utsalg for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskjolder er såpass fremtredende at nærmere undersøkelser er anbefalt. Pga. lukket takkonstruksjon (innvendige skråhimlinger) er omfanget ukjent.

Tilstandsgrad 2 er satt for påviste fuktskjolder. Takkonstruksjonen er lukket og kun vurdert for overflater /innvendige himlinger.



Fuktskjolder i innvendige himlinger.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig kledning med en generell slitasje. Det var ved befaring en del trær/busker inn mot fasade på boligen, som ga en begrenset besiktigelse enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Ved utskiftning av kledning på hele vegger, anbefales det å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom vindtetting og kledning etter dagens standard.
- Vegetasjon inn mot fasade må fjernes. Det må påregnes vedlikehold av utvendig kledning.

Veggkonstruksjonen er lukket og kun vurdert for overflater.



Vegetasjon inn mot fasade bør fjernes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med isolerglass produsert i 1984.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer stedvis med høy slitasje.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Punkteringer er ikke påvist, men dette kan være vanskelig å påvise, avhengig av temperatur og lysforhold.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med isolerglass produsert i 1984.
Terrassedører i malt tre med isolerglass produsert i 1984.
Ytterdører i tre uten glass (fra plan 1 og 2).

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører på plan 1 og 2. Terrassedør fra soverom er provisorisk lukket igjen og fungerer ikke.

• Øvrige ytterdører med en generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av skadet dører.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat er satt for utskifting av 3 stk ytterdører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdør på plan 2.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

- Terrasse utenfor plan 3. Oppført på pkt. av betong. Bjelkelag, gulv og rekkverk i impregnert og/eller malt tre.
- Terrasse utenfor hovedinngang. Oppført på pkt. av betong. Bjelkelag, gulv og rekkverk i impregnert og/eller malt tre.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

• Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse ut fra soverom i plan 4.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk tilfredsstiller krav ved oppføring (0,9 m.)

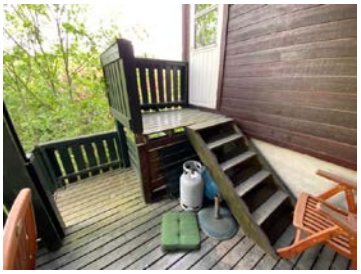
Det er stedvis påvist betydelige råteskader i bjelkelag, terrassegulv og rekkverk. Også betydelig slitasje for overflater. Skjevheter i gulv tyder på enkel fundamentering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på råteskader i bærende konstruksjoner og gulv.



Manglende rekkverk enkelte steder.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper fra i trekonstruksjoner, ifm. terrasse mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader og svikt i enkelte trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på enkelte utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Trapper må i stor grad demonteres og oppføres på ny.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for oppføring av ny trapp og etablering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp med råteskader og svikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvflater (tørre rom) med heltre (furu) og flis.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Stedvis stor slitasje for innvendige gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater med malt og ubehandlet trepanel. Enkelte vegger mot terreng med pussflater.
Himlinger med trepanel.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Enkelte overflater med en slitasje utover det som er forventbart ut i fra alder. Noe fuktskjolder i enkelte dragere/himlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold av flere overflater. Undersøk bakenforliggende konstruksjoner for steder med fuktskjolder.



Fuktskjolder i enkelte himlinger.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i boligen med bjelkelag av tre. Støpt gulv på plan 1. Plan 2 med tilfarergulv over støpte gulv.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokale høydeforskjeller i enkelte rom. Høydeforskjeller er målt med laser:
Plan 4: Alle soverom kontrollert med høydeforskjeller mellom 7-10 mm pr rom.
Plan 3: Høydeforskjeller innenfor 4-5 mm pr rom (stue og kjøkken).
Plan 2: Høydeforskjeller mellom 4-9 mm pr rom (9mm på soverom).
Plan 1: Høydeforskjell på 18mm gjennom hele rom i peisestue (begrenset kontroll pga. lagring).
• Det er påvist råteskader i tilfarergulv på plan 2. Dette er påvist i overgang mot bod. Kan skyldes fuktpåkjenning fra bod/ytterdør. Omfang er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes nærmere.
• Tilfarergulv må åpnes for å finne ut av omfanget.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er lukket og kun vurdert for overflater. Tilstandsgrad 3 er gitt for påviste råteskader på plan 2. Kostnadsestimat kan avvike da omfang ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påviste råteskader i tilfaregulv på plan 2.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, iht. kart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe er sentrert i boligen. Pipe er forblendet med tegl.
Murt peis med innsats i peisestue på plan 1. Peisovn installert på stue i plan 3.
Sotluke på plan 1 ved peis.
Siste feiing utført 12.07.2019.
Siste tilsyn utført 17.11.2006, uten avvik eller anmerkninger iht. rapport fra Ringsaker kommune.

Vurdering av avvik:

- Forventet brukstid før rehabilitering for elementpiper er anslått til ca. 30 år av flere produsenter.
- Fliser på gulvet under/foran ildstedet er ikke tilstrekkelig (under 300 mm) og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere tilfredsstillende ildfast materiale foran peisovn.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Plan 1 med støpt gulv mot grunn. Peisestue med flislagt gulv. Murte lecaelementer med pussflater mot terreng. Enkelte vegger er innforet og kledd med trepanel.
Plan 2 med støpt gulv mot grunn. Innredet rom er foret opp og belagt med heltregulv (furu). Vegger mot terreng med murt leca og pussflate. Enkelte vegger er innforet og kledd med trepanel.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i konstruksjoner mot terreng, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist jordtrykkskader (horisontale sprekker).

• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst i flere innforet vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Synlige fukt- og råteskader kan tyde på omfattende og skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for svekket bæreevne og dårlig inneklima.

• Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon.

• Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og skadeomfang. Tiltak som avlastning av jordtrykk, forbedret drenering og eventuelle konstruktive forsterkninger bør vurderes for å sikre en stabil og varig løsning.

• Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst innebærer nedbrytning av materialer og kan gi dårlig inneklima og helseplager. Skaden kan utvikle seg videre dersom fuktkilden ikke utbedres.

Tilstandsgrad 3 er satt pga synlige fukt og råteskader for overflater i innforet vegger mot terreng og oppforet gulv mot grunn. Det må påregnes nærmere undersøkelser for å finne omfang. Kostnadsestimat må sees i sammenheng med estimat for "Drenering/fuktsikring" og "Grunnmur/fundamenter".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skadelig høyt fuktnivå (målt med piggelektroder) i overflater for innforet vegger mot terreng (Plan 1).



Skadelig høyt fuktnivå (målt med piggelektroder) i tilfaregulv (mot bod) i Plan 2.



Synlige fuktskader for overflater i innforet vegg mot terreng (plan 1). Det må påregnes at det er skader i innforet vegger mot terreng, flere steder.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer i malt tre. Trappetrinn i ubehandlet furu.

Vurdering av avvik:

• Trappetrinn med slitasje og en del «knirk».

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

• Trapper trenger vedlikehold av overflater for å lukke avvik.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slagdører i malt og lakkert utførelse. Skyvedør mellom stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Innvendige dører med overflateslitasje.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaring påvist avføring fra mus i flere rom, på flere plan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



Avføring fra mus bl.a. på bad (plan 2).

VÅTROM

PLAN 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad på plan 2, med fliser på gulv, trepanel og malte murvegger, trepanel i himling.
Innredet med servantskap med servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Bad har ingen egen ventilering (tettet utsparing i vegg - naturlig ventilering). Tilluftsspalte i dørkarm.
Varmes med el-varmekabler i gulv (ikke funksjonstestet).

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommet. Gulv er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Ujevnheter gjør at deler av gulv har noe motfall (fall bort fra sluk). Det er ingen ventilering i rommet. Opprinnelig åpning for naturlig ventilering er blokkert. Fuktskader på vegger i dusjsone, sannsynligvis pga. fuktinnsig fra terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dusjsone på bad.

PLAN 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart på egnet sted.
• Fuktskader for overflater gjør hulltaking unødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Påvist fuktskader for murvegger i dusjsone. Det må påregnes fukt i konstruksjoner tilstøtende våtrom.



Overflater i dusjsone med fuktskader, skyldes sannsynligvis fuktinnsig fra terreng.

PLAN 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eget vaskerom med fliser på gulv, trepanel og malt mur på vegger, trepanel i himling. Innredet med vegghengt vaskekum kombinert med opplegg for vaskemaskin og benkeplate i heltre.
Ingen egen varmekilde eller ventilering.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er påvist løse fliser og fuktskader i gulvflater mot yttervegg.
- Sprekkdannelser i murvegg mot terreng.
- Påvist tettesjikt under fliser på gulv, men denne har brukt opp forventet brukstid og har synlig slitasje.
- Manglende sokkelflis og enkelte manglende gulvfliser ut mot vegg.
- Rommet har utsparing for naturlig ventilering, men gjennomføring er blokkert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

PLAN 2 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
• Fuktskader for overflater gjør hulltaking unødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Påvist fuktskader for murvegger i dusjsone. Det må påregnes fukt i konstruksjoner tilstøtende våtrom.

PLAN 4 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad på plan 4 (ved toalettrom) med fliser på gulv, fliser/trepanel på vegger og trepanel i himling.
Innredet med servantskap med servant og dusjkabinett.
Ventileres med el-avtrekk på yttervegg og tilluftsspalte i dørkarm (ikke funksjonstestet).
Varmes med el-varmekabler i gulv (ikke funksjonstestet).

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Bad med betydelige sprekkdannelser i gulvfliser, noe som kan indikere underliggende fuktskader.
- Betydelige ujevnheter i gulv gjør at enkelte partier har motfall (fall bort fra sluk).
- Manglende sokkelflis mot vegg med trepanel, viser at evt. tettesjikt/membran ikke er tilfredsstillende.
- Evt. membran/tettesjikt har brukt opp forventet brukstid.
- El-avtrekk og varmekabler i gulv ble ikke funksjonstestet, da strøm var avstengt ved befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Betydelige sprekkdannelser i gulvfliser. Forhold kan indikere underliggende fuktskader.



Sluk utenfor dusjsone.



Ingen synlig membran/tettesjikt på gulv (ved manglende sokkelflis).

PLAN 4 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist såpass store avvik i overflater for våtsone (gulv i dusjsone) at hulltaking er unødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av enkelte tilstøtende konstruksjoner pga. skader.

KJØKKEN

PLAN 3 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminert benkeplate. Egen modul i rustfritt stål for oppvask/utslag.
Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøl-/fryseskap innredning.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning hovedsaklig med normal bruksslitasje. Skuffeseksjon med manglende skinne for skuffe. Manglende beskyttelse på vegg over kokesone/vaskekum gir merker/slitasje på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold av innredning.

PLAN 3 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut over tak.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Ventilator er ikke testet da strøm ikke var tilkoblet bolig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Ventilator må funksjonstestes ved tilkobling av strøm.

TOALETTROM

PLAN 4 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, trepanel på vegger og i himling.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser og sprekker/brudd i veggpanel.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av veggpanel og fliser i rommet.





Brudd i trepaneler.

PLAN 4 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har vegghengt servant og gulvmontert toalett.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Merker i gulv etter lekkasje for avløpsrør fra vask.

Konsekvens/tiltak

• Avløpssystem må kontrolleres.



Merker etter drypplekkasje fra avløpsrør.

PLAN 4 > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Toalettrommet ventileres naturlig med skruventil i himling. Tilluftsspalte i dørkarm.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Fuktskjolder rundt skruventil i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det er ikke kjent om fuktskjolder skyldes lekkasje eller kondens. Nærmere undersøkelser anbefales.



Fuktskjolder rundt ventil.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

PLAN 2 > KJØLEROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Påvist en betydelig del med avføring fra mus i rommet. Oppbygning av rommet er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjoner, da rommet har konstruksjoner mot terreng. Påvist høy fuktighet i konstruksjoner mot terreng.

PLAN 2 > KJØLEROM

TG 2 **Teknisk anlegg**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre kjøleaggregat i rommet.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør. Stoppekran ved vanninntak på vaskerom.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast. Lufting ser ut til å være ført ut og over tak.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering i form av ventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumper er installert i boligen (2 stk). Varmepumper er produsert i 2006 og 2012.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Luft til luft varmepumpe har en brukstid på inntil 15 år. Varmepumper har derfor brukt over halvparten av forventet brukstid. Varmepumper er ikke funksjonstestet (manglende strømtilførsel).

Konsekvens/tiltak
• Varmepumper bør testes og vedlikeholdes/utføre service.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank på vaskerom. Tanken ble produsert i 1985.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg installert ved oppføring av bolig. Det er ukjent om anlegget er oppgradert eller skiftet ut i ettertid. Sikringsskap med automater er installert i bod på plan 2.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller informasjon om anlegget.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det har vært installert røykvarslere med batteridrift, men røykvarslere er defekte.
Ikke påvist brannslukningsapparater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering for boligen er ukjent. Synlig fuktsikring mot grunnmur enkelte steder. Tiltak for drenering/fuktsikring utført ved oppføring.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som sannsynligvis er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning i vegger mot terreng, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes re-drenering og ny fuktsikring rundt boligen. Ved redrenering er det også anbefalt å forsterke grunnmur og isolere tilstrekkelig utvendig.

Kostnadsestimat kun for redrenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på vegger mot terreng i murte lecaelementer. Støpte gulv i underetasjer (plan 1 og 2).

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er registrert betydelige horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
- Innforet vegg mot terreng for plan 1 har betydelige skjevheter. Dette skyldes sannsynligvis deformasjoner av bakenforliggende grunnmur pga. jordtrykk. Påvist enkelte skråriss som indikerer setninger/bevegelser fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Det må påregnes forsterking av vegger mot terreng. Isolering og fundamentering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat kan avvike, da det fulle omfang ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Horisontale sprekker er gjenganger på alle synlige murvegger mot terreng.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer ved ytterdører i plan 2. Murer i murt leca og/eller støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Støttemur på sydlig side av boligen har kollapset. Jordmasser blokkerer ytterdør.
Støttemur mot nord med en begrenset besiktigelse, da vegetasjon dekker over mur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i skrånet terreng. Eiendommen var gjengrodd ved befaring

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Terrengjusteringer foretas normalt ved redrenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Jordmasser har rast inn gjennom ytterdør mot syd.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er av plast (PEL/PE) og fra oppføringsår.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på deler av terrasse ut fra soverom i plan 4.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på enkelte utvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, iht. kart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse).
• Fliser på gulvet under/foran ildstedet er ikke tilstrekkelig (under 300 mm) og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverk tilfredsstiller krav ved oppføring (0,9 m.)
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere tilfredsstillende ildfast materiale foran peisovn.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

229 m²/229 m²

Enebolig: Peisstue, 3 Bod, 2 Gang, Kjølerom, 2 Bad, Vaskerom, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Vindfang, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommen har fin beliggenhet i et veletablert boligområde med nærhet til Moelv.
Det er fra eiendommen ca 2,5 km. til sentrum av Moelv, med de fleste fasiliteter.
Umiddelbar nærhet til golfbane og fine turområder.
Bolig med en standard fra byggeår. Boligen har et etterslep av vedlikehold. Det må påregnes betydelige kostnader for vedlikehold og reparasjoner.
Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Markedsverdi: Med markedsverdi menes det antatte beløpet undertegnede takstmann mener boligen/eiendommen kan omsettes for i dagens marked.
Markedsverdi er grundig vurdert ut fra salg av tilsvarende boliger i nærområdet og vedlikehold/standard på bygningen.
Eiendomsverdi er benyttet for innhenting av priser i nærområdet.

Teknisk verdi: Verdi som er beregnet ut fra hva det koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens byggepriser.
Fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025	Kr.		28 260
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 310 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		630 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**630 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 950 000**

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

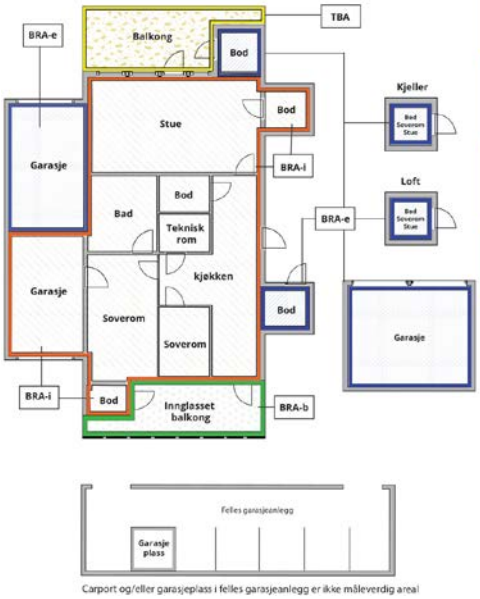
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan 1 (kjeller)	50			50	
Plan 2	61			61	
Plan 3	55			55	32
Plan 4	63			63	8
SUM	**229**				**40**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1 (kjeller)	Peisstue, bod		
Plan 2	Gang, bod, bod 2, kjølerom, bad, vaskerom, soverom		
Plan 3	Kjøkken, stue		
Plan 4	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
- Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i
- Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasser mot vest og ute foran inngangsparti.
- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
- Boligen har 2 etasjer eller 4 plan (halve etasjer).
- Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for "Romfordeling", uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt. potensiale
og evt. godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er innhentet fra Ringsaker kommune (12.05.1984), med følgende avvik:
- Peisestue i plan 1 er beskrevet som disponibelt rom.
- Soverom på plan 2 er beskrevet som disponibelt rom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		33		33	

SUM		**33**
SUM BRA	**33**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Garasje (dobbel)	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
- Her er innvendige arealer medtatt som BRA-e (eksternt).
- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt/innhentet og lovlighet er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Egil Sjørengen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	380	54		0	859.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øymohellinga 11

Hjemmelshaver
Olsen Steinar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Dobbel garasje

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Garasje med en enkel standard.

Vedlikehold
Garasje har et etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse
Dobbel garasje er oppført på gårdsplass utenfor hovedinngang.
Oppført på ringmur i støpt betong. Gruset gulv/kjøring.
Veggkonstruksjoner i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Pulttakskonstruksjoner med sperrer. Taket er tekket med shingel.
Porter for innkjøring i malt tre.
Garasje fremstår med skjevheter og enkelte råteskader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger	12.05.1984		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse.	18.06.1985		Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

PERSONVERN

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

Utskriftsdato: 29.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3411 - 380/54//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	859,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6757711,83	**Øst**	592004,61	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6757695,44	592003,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,13	
2	6757727,04	591986,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,62	
3	6757733,06	592008,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,31	246,44
4	6757730	592013,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,79	5,24
5	6757701,71	592025,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,63	

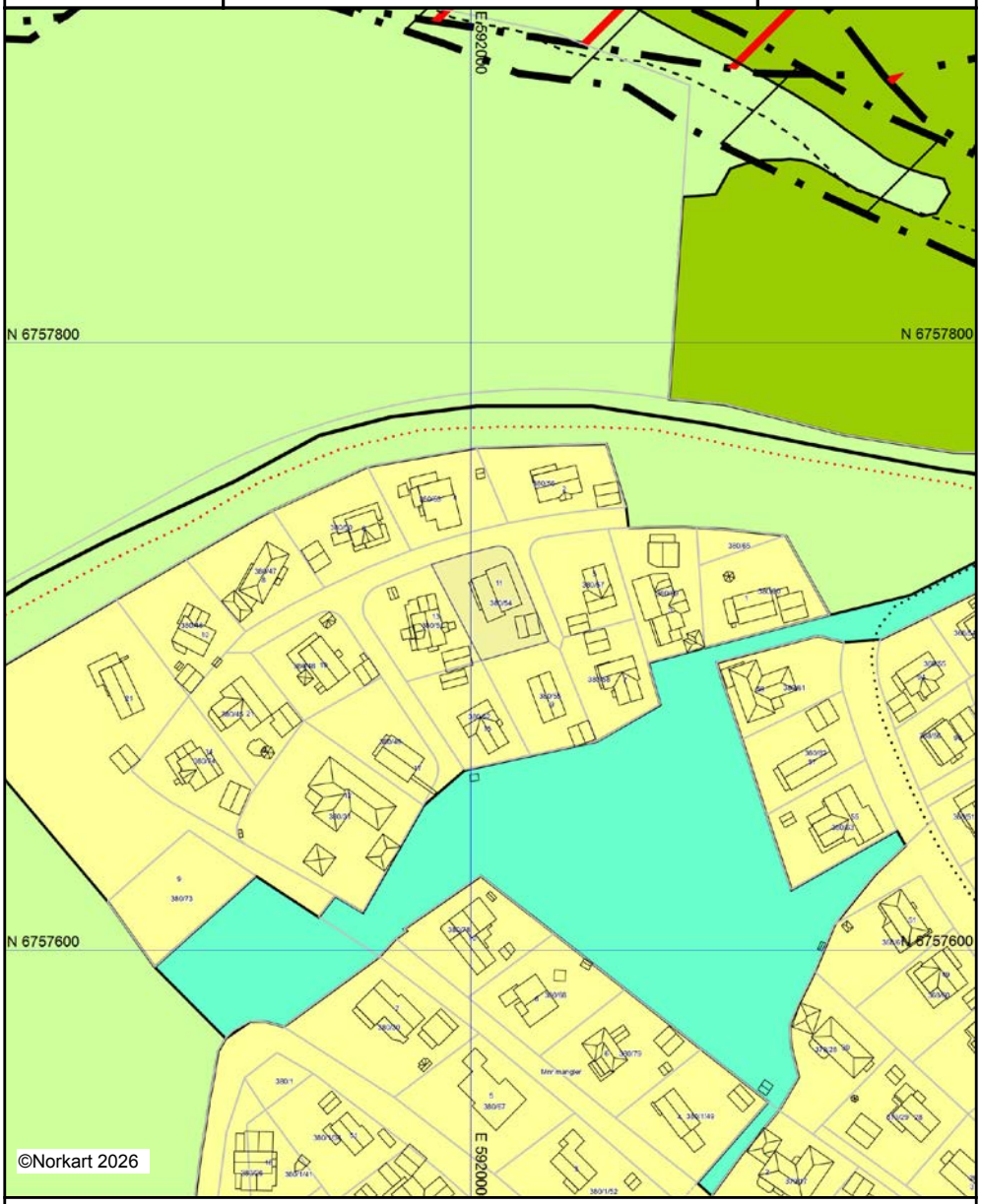
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 380/54
Adresse: Øymohellinga 11
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

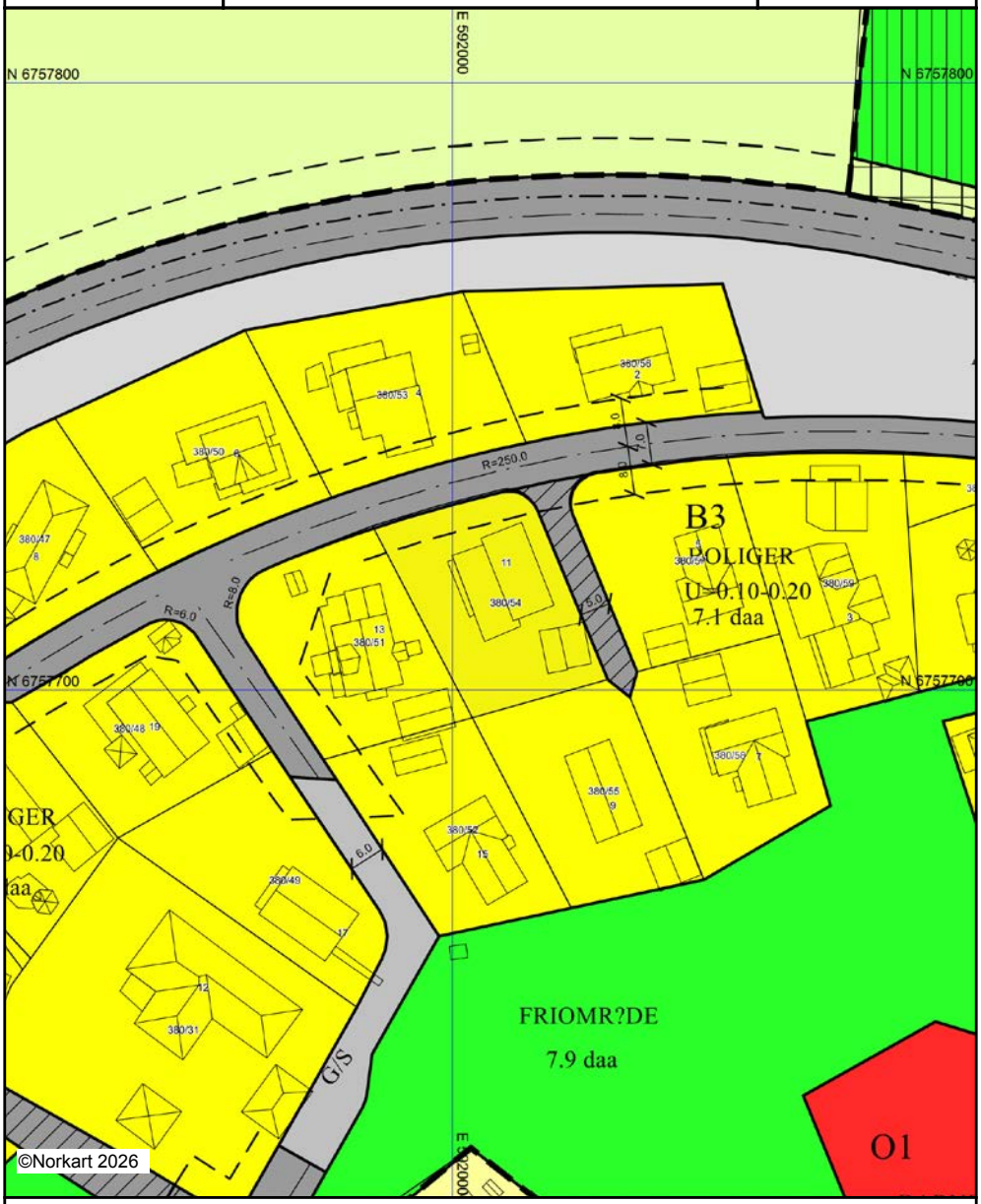
Ringsaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 380/54
Adresse: Øymohellinga 11
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Grunnkart

Ringsaker kommune

Eiendom: 380/54
Adresse: Øymohellinga 11
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

Ringsaker kommune

Ledningskart

Eiendom: 380/54
Adresse: Øymohellinga 11
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

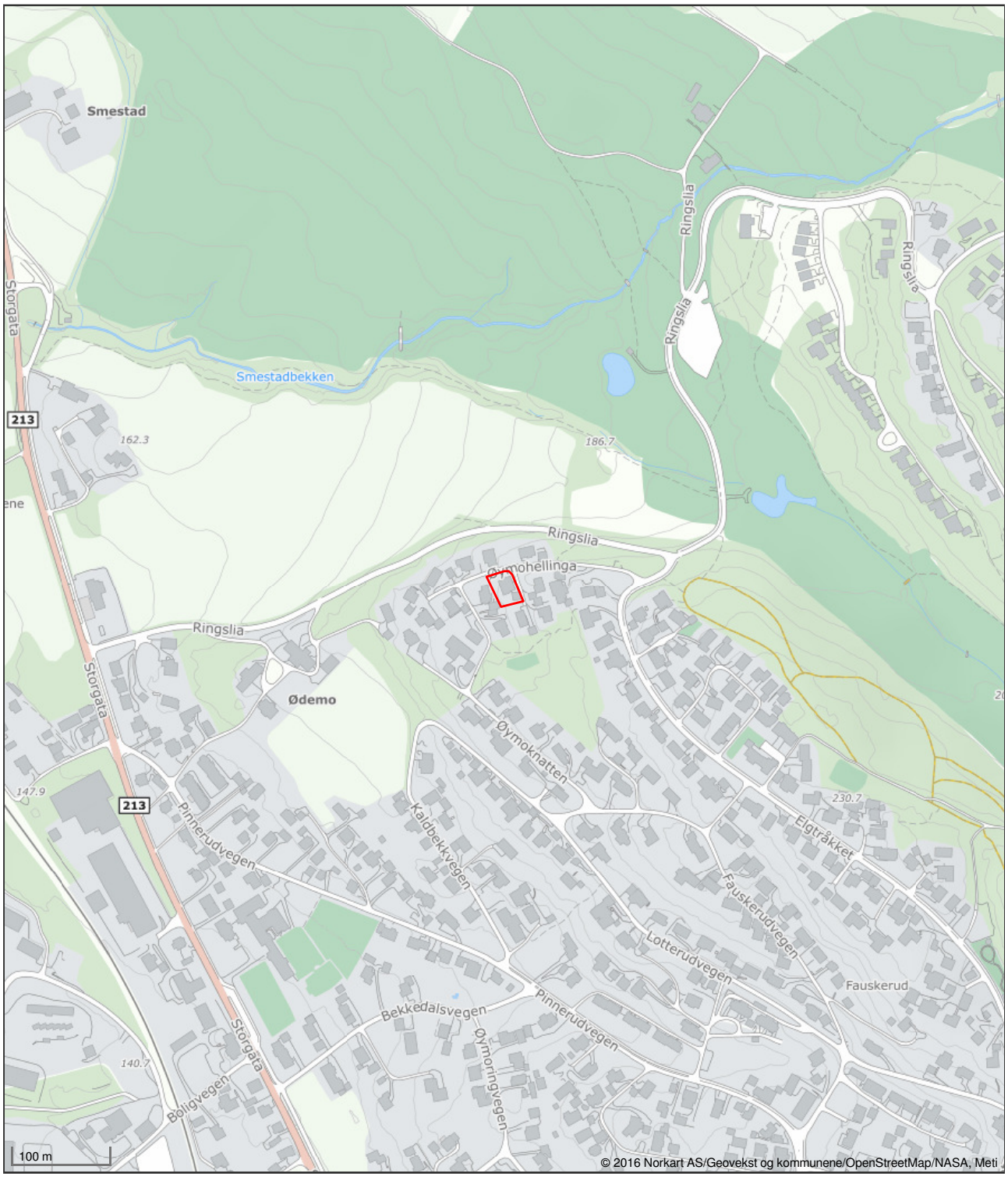
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 29.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3411 - 380/54//



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.

Utskriftsdato: 29.05.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	380	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øymohellinga 11, 2390 MOELV								

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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 860 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981070110126
Navn	ØYMOHELLINGA/ELGTRÅKKET
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	01.07.1981	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/822/126.pdf	
Delarealer	**Delareal**	849 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	9 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 m^2
	Formål	Felles avkjørsel

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ringsaker kommune: Grunneiendom 3411-380/54

Norkart
Utskriftsdato: 29.05.2026 10:50

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ØYMOHELLINGA II	Beregnet areal	859.7
Etablert dato	04.10.1983	Historisk oppgitt areal	860
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	380/54
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.02.2015 03.02.2015	279/83		368/6, 380/51, 380/52, 380/54, 380/55
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.02.2015 03.02.2015	282/83		368/6, 380/54, 380/55
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.10.1983			0412-380/40 (-860), 380/54 (860)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6757711.83	592004.61		Ja	859.7	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Øymohellinga 11 2390 MOELV	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øymohellinga 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2390 MOELV	Kirkesogn	03011205 Ringsaker
Grunnkrets	1211 Ødemo	Tettsted	1023 Moelv
Valgkrets	2 MOELV		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7162758		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	18.01.2006
2	7162758	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.07.1985

3	152611684		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 7162758: Enebolig (111), Tatt i bruk 18.01.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	237
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	237
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	18.01.2006	19.01.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øymohellinga 11	H0101	380/54	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	121	0	121	0	0	0
K01	0	116	0	116	0	0	0

2: Bygningsendring 7162758-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.07.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	237
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	237
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	18.07.1984	18.07.1984	
Tatt i bruk	15.07.1985	15.07.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert	Øymohellinga 11	-	380/54	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	121	0	121	0	0	0
K01	0	116	0	116	0	0	0

3: Bygning 152611684: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	380/54	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

Kommunens navn (ev. stempel)

Ringsaker

MÅLEBREV

J nr 282/83
Målebrev nr 190/83 .

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
380	54	

Bruksnavn eller adresse: Øymohellinga 11

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
83 9149
27 OKT 83 09149
SØR-HEDMARK

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 04.11.83 holdt—

kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 380, bnr. 40 i Ringsaker.

Forretningen ble rekvirert av—

Ringsaker kommune v/Bergsvik

Bestyrer ved forretningen var—

Per Olav Tøraasen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Brumunddal den 4. oktober 1983

Oppmålingsdelen i Ringsaker
B.A. Olden
Etter fullmakt

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Godkjent i Ringsaker bygningsråd i sak 232/83-638.
Parsellen ligger innenfor reguleringsplan for Øymohellinga/Elgtråkket stadfestet 1. juli 1981.

DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORIGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE 24/10.83
S. Kråkevik

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

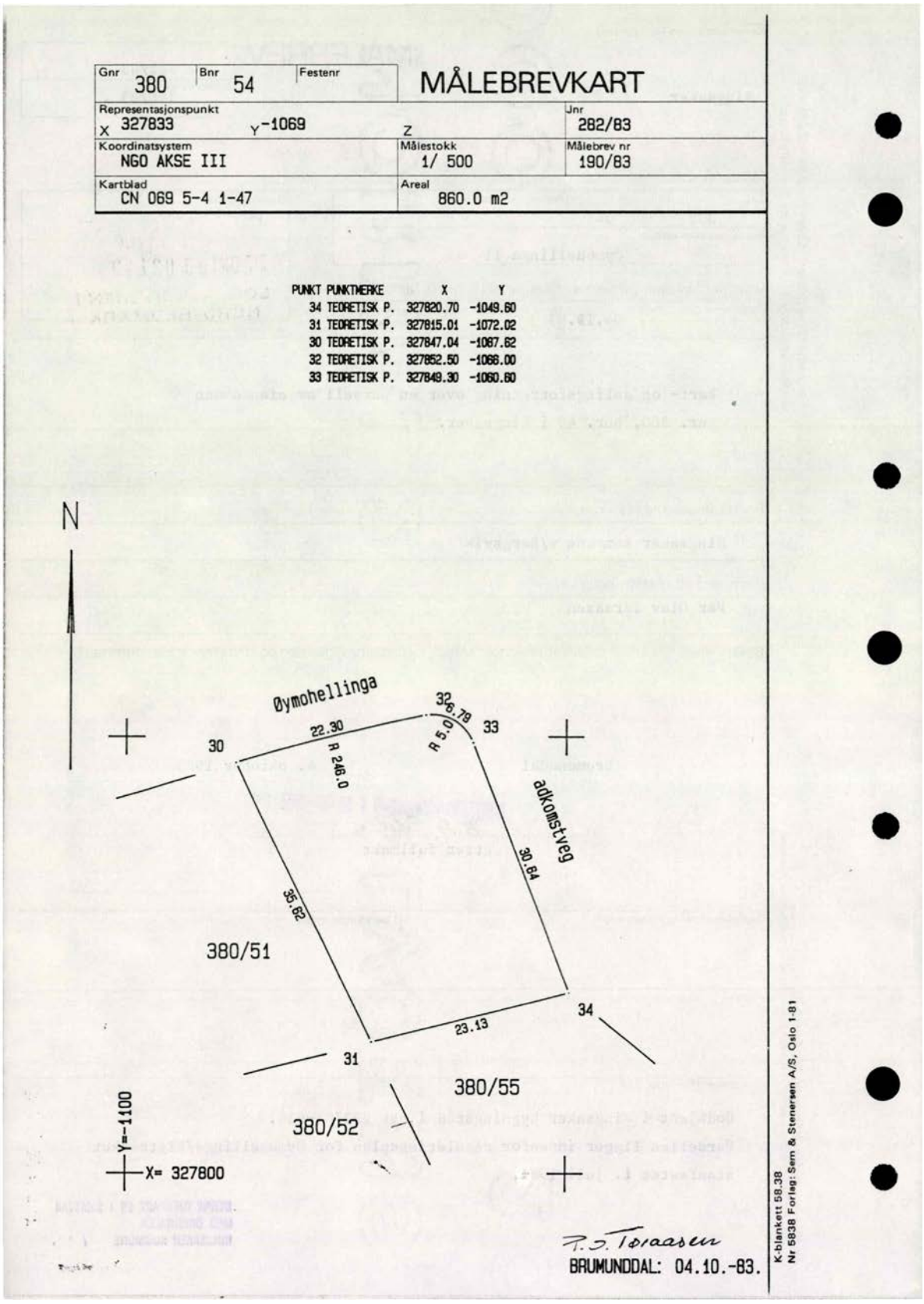
Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.14 - Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
380	54	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 327833	Y -1069	Z	282/83
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
NGO AKSE III		1/ 500	190/83
Kartblad		Areal	
CN 069 5-4 1-47		860.0 m2	

PUNKT	PUNKTMERKE	X	Y
34	TEORETISK P.	327820.70	-1049.60
31	TEORETISK P.	327815.01	-1072.02
30	TEORETISK P.	327847.04	-1087.62
32	TEORETISK P.	327852.50	-1068.00
33	TEORETISK P.	327849.30	-1060.60



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Øymohellinga 11			380/54	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	bolig	30.05.84	15.8.84	181/84-442

Byggherre	Adresse	Tlf.
Anne M. Brumoen og Steinar Olsen	Øgardsvegen 6, Moelv	

Anmelder	Adresse	Tlf.

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Torbjørn Hansen	Øgardsvn. 42, Moelv	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Mangler:

Ventilasjonsavtrekk fra komfyr føres over tak.
Rekkverk på balkong utenfor stue, dør holdes forsvarlig stengt inntil rekkverk er oppsatt.
Pussing av utvendig grunnmur over terreng.
Planering av terreng med fall fra huset.
Gulvbelegg og montering av utstyr i WC/dusj i underetasje.
Vindu og pussing av mur i minste disp. rom i underetasje.
Tilkobling av vaskemaskin i vaskerom.

Arbeidet må være utført innen: **1.1.86**

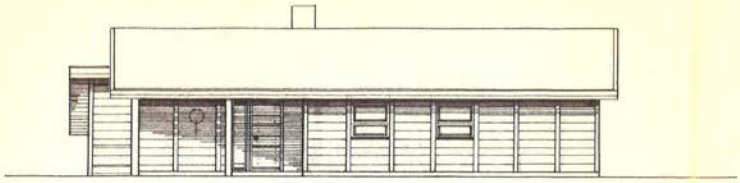
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Brumunddal	18.6.85	For Bygningssjefen i Ringsaker R. Nessmo Ragnar Nessmo Underskrift

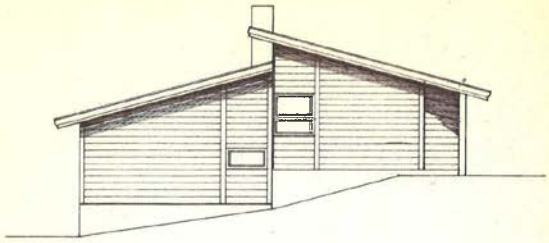
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

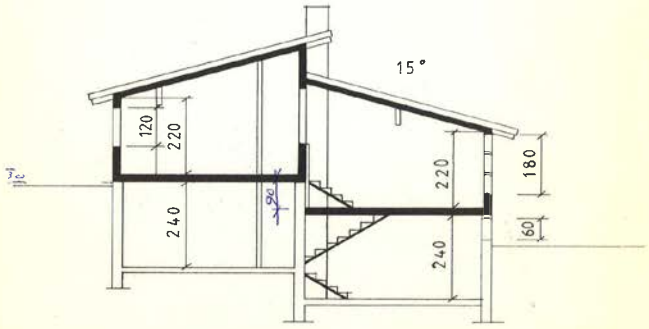
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



FASADE ØST



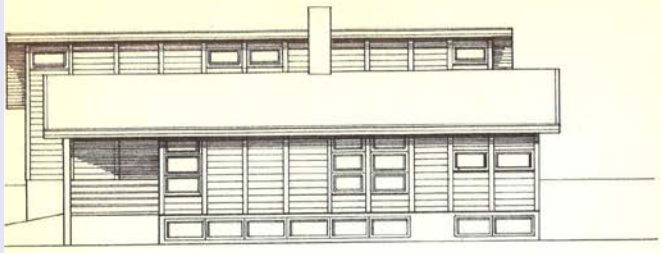
FASADE SØR



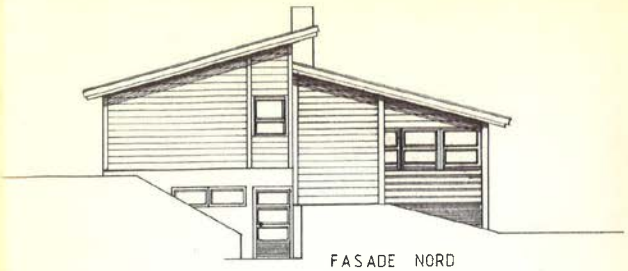
SNITT

• PLANER	• SNITT	• FASADER
BYGGHERRE	STEINAR OLSEN MOELV	
BYGGEPLASS	ØYMOHELLINGA 11.	
KOMMUNE	RINGAKER	
MÅL	1 : 100	
DATO	12.05.84	
TEGNING NR.		
	ATLE R.RUUD TEGNER	

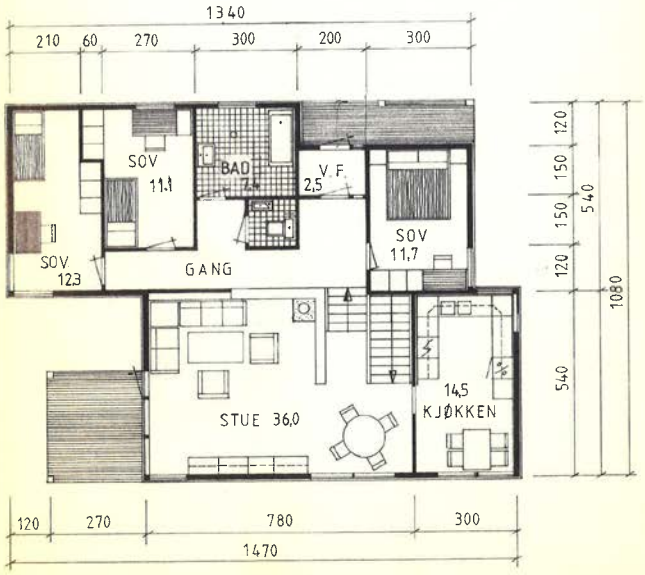
GODKJENT PÅ VISSE VILKÅR
SE B.SNR 161/84-442



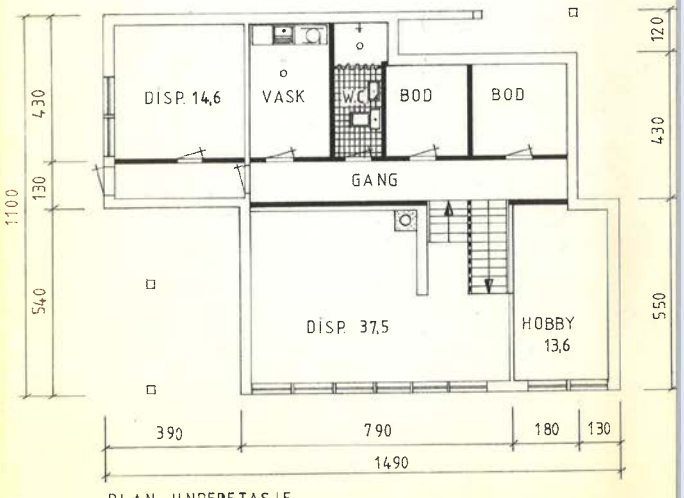
FASADE VEST



FASADE NORD



PLAN HOVEDETASJE



PLAN UNDERETASJE

Utskriftsdato: 29.05.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	380	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øymohellinga 11, 2390 MOELV								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5130860361	1426	31.12.2025	Stipulert forbruk	88

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 29.05.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	380	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øymohellinga 11, 2390 MOELV								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 109 000,00 kr
Skatt	5 905,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2018
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 29.05.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	380	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øymohellinga 11, 2390 MOELV								

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**
Avløp	8 546,07 kr
Eiendomsskatt	5 884,75 kr
Feiing	1 049,04 kr
Renovasjon	5 687,52 kr
Vann	7 092,65 kr
Sum	**28 260,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
vann etter måler	25%	44 m3	36.92	1/1	0 %	1 624,70 kr	1 624,70 kr
kloakk etter måler	25%	44 m3	42.79	1/1	0 %	1 882,65 kr	1 882,65 kr
Tilsyn fyringsanlegg	0%	1 stk	344.00	1/1	0 %	344,00 kr	172,02 kr
Årlig feiing	0%	1 stk	705.00	1/1	0 %	705,00 kr	352,50 kr
140 ltr. restavfallsdunk	25%	1 stk	5687.50	1/1	0 %	5 687,50 kr	2 843,78 kr
fradrag vann	25%	-44 m3	36.92	1/1	0 %	-1 624,70 kr	-1 624,72 kr
fradrag kloakk	25%	-44 m3	42.79	1/1	0 %	-1 882,65 kr	-1 882,65 kr
Abonnementsgebyr, vann	15%	1 stk	3847.99	1/1	0 %	3 847,99 kr	1 916,89 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannavgift etter måler	15%	44 m3	33.97	1/1	0 %	1 494,72 kr	1 494,72 kr
Fradrag vann	15%	-44 m3	33.97	1/1	0 %	-1 494,72 kr	-1 494,75 kr
Forskudd vann	15%	88 m3	35.03	1/1	0 %	3 082,55 kr	1 533,50 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	4795.99	1/1	0 %	4 795,99 kr	2 387,95 kr
Avløpsavgift etter måler	15%	44 m3	39.36	1/1	0 %	1 732,04 kr	1 732,04 kr
Fradrag avløp	15%	-44 m3	39.36	1/1	0 %	-1 732,04 kr	-1 732,04 kr
Forskudd avløp	15%	88 m3	40.70	1/1	0 %	3 581,47 kr	1 780,97 kr
Eiendomsskatt	0%	1476300 Prom	4.00	1/1	0 %	5 905,00 kr	2 932,27 kr
					Sum	**27 949,50 kr**	**13 919,83 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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 29.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	380	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	32101651	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7162758	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Øymohellinga 11, 2390 MOELV

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.11.2006	Tilsyn	12.07.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 32101651

BruksenhetId	32437532	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	152611684	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 32437532.

BruksenhetId	32101688	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7162758	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Øymohellinga 11, 2390 MOELV

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 32101688.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3411-380/54, Øymohellinga 11, 2390 MOELV

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

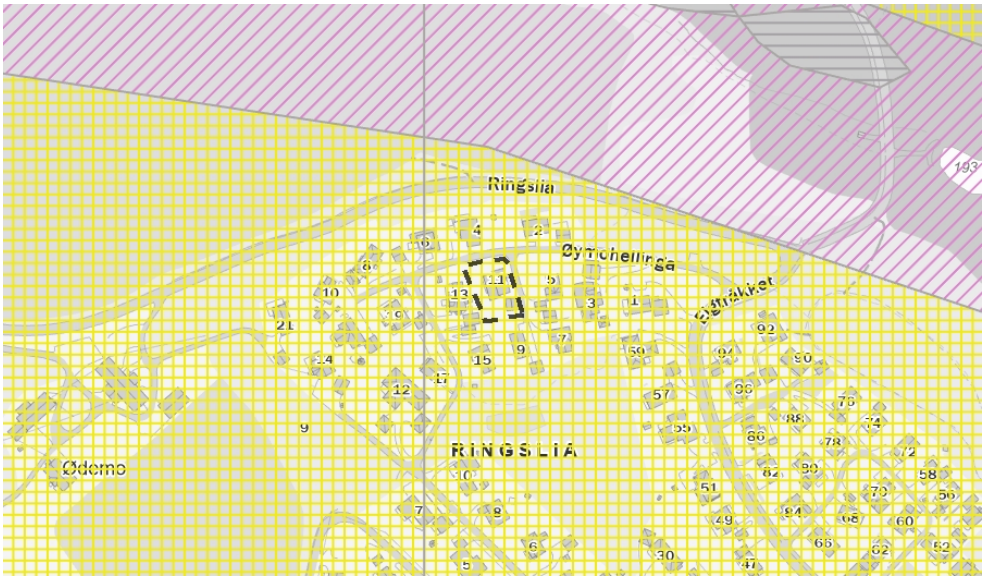
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	0.57 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kvikkleire	18.05.2026	Ikke funnet	0.17 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	3.2 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	113.4 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.38 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	18.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Flom- og støysonerapport

Norkart

Eiendom	3411 380/54		
Utskriftsdato	29.05.2026	**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

REGULERINGSPLAN FOR ØYMOHELLINGA / ELGTRÅKKET
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 08.05.80
Sist revidert 27.11.80

Stadfestet av fylkesmannen i Hedmark 01.07.81

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)
Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2300 Hamar.

1. Reguleringsformål

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor grensen er det regulert område for:

Byggeområder	(§ 25, 1. ledd nr. 1)
- område for boliger	
- område for offentlig bebyggelse	
Trafikkområder	(§ 25, 1. ledd nr. 3)
- område for kjøretrafikk	
- område for trafikkdeler og annet vegareal	
- område for gang- og sykkeltrafikk	
Friområder	(§ 25, 1. ledd nr. 4)
- park, lek	
Fellesområder	(§ 25, 1. ledd nr. 7)
- felles avkjørsel	
- felles parkering	

2. Område for boliger U = 0,10 - 0,15

a. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplassering inntegnes på situasjonskartet selv om garasje ikke skal bygges samtidig med våningshus. Det skal avsettes min. 1 parkeringsplass i garasje og 1 oppstillingsplass for hver boligenhet.

b. I boligområder kan bygningsrådet, etter at helserådet har uttalt seg, tillate mindre næringsvirksomhet.

3. Områder for tett boligbebyggelse U = 0,15 - 0,20

a. I disse områder kan det oppføres boliger i kjeder, rekker etc. med en utnyttelsesgrad på maks. 0,20. Det skal bygges i maks. 2 etasjer. Hvor terrenget ligger tilrette kan sokkeletasjen innredes til boligrom innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser.

b. Ingen bebyggelse tillates oppført uten at bebyggelsesplan for hele området er godkjen eller utarbeidet av bygningsrådet.

c. Bebyggelsesplanen skal vise tomtinndeling, husplassering, internt vegnett, terrengorandringer, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, forstøtningsmur, plass for søppelspann og oljefat etc.

d. Det skal innenfor området avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.

e. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet kan dispensere fra dette der terrengforholdene innbyr til spsialløsninger. Materiale og utforming bør harmonere med bolighusene. Der det i bebyggelsesplanen er vist felles garasje / parkering, tillates ikke garasje på enkelttomt.

f. Sandlekeplass for småbarn anlegges for mindre boliggrupper og minst for 25 boliger. Plassen bør være opptil 200 m^2 og utstyres med sandkasse, bord og benker. Plass kan avsettes på boligtomt eller som fellesareal for flere tomter med fra 4 boliger og mere. Sandlekeplassene skal legges i tilknytning til boliginngangene og stå ferdig til bruk ved innflytting.

g. Langs fellesadkomster innenfor B8 tillates ikke oppføring av gjerder eller beplantning nærmere enn 2,5 meter fra senterlinjen.

4. Trafikkområder

De veghøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige, og således ikke bindende for kommunens senere profilering for vegopparbeidelse.

5. Friområder

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsanlegg. Disse bygninger må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.

6. Fellesbestemmelser

a. Bygninger skal oppføres med saltak / skråtak. For utnyttelse av loftsetasje tillates arker, nedskjæringer i takflaten etc.

b. Taktekking og materialvalg skal i hvert enkelt tilfelle forelegges bygningsrådet for godkjenning.

c. Innhegning kan tillates oppført i nabogrense i inntil 180 cm`s høyde. Bygningsrådet skal godkjenne innhegningsplassering og konstruksjon, og påse at sammenhengende innhegning får et ensartet preg. Mot veg kan bygningsrådet tillate hekk eller annen beplantning som innhegning. Det må ikke lages innhegning / beplantning som hindrer sikt i vegkryss. I frisiktområdet kan ikke beplantning eller innhegning være høyere enn 50 cm over vegplan, jfr. bestemmelsene i vegnormalen.

d. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og innarbeides i en samlet plan for tomten.

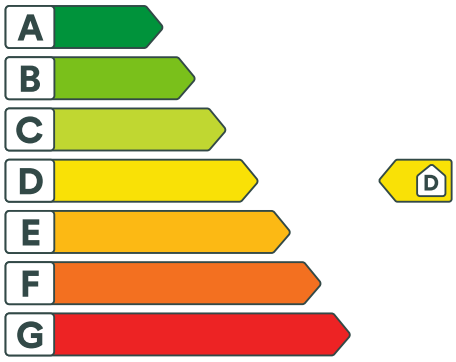
e. Avfallsdunker, spann etc. skjermes.

enova

Energiattest



Adresse **Øymohellinga 11, 2390 MOELV**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313358**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7162758**
Gårdsnummer **380**	Bruksnummer **54**
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 **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **229,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **229,0 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 **196,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 004 kWh**



Øymohellinga 11, 2390 MOELV

Detaljering

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



Øymohellinga 11, 2390 MOELV

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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 utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Notater

Notater

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

VIKTIG INFORMASJON TIL BUDGIVER

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan f eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes tingretten i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Budskjema

EiendomsMegler 1

TVANGSSALG
Øymonellinga 11, 2390 MOELV
Gnr 380, bnr 54, , i Ringsaker kommune.
Oppdragsnr. 6031260016

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold*: _____
*) Forbehold vil normalt ikke kunne aksepteres av retten.

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.
Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punktene er inntatt i vedlagte orientering til dette budskjema. Budgiver bekrefter å ha gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven, vilkåret for salget og «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper»:

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl.: _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere 6 uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6031260016
Sist oppdatert 03.11.2026

Jan Erik Dahlsveen
avdelingsleder/eiendomsmegler MNEF

Telefon: 950 22 489
E-post: jan.erik.dahlsveen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet