

Utsikten 16, 2390 MOELV

Meget flott eiendom med fantastisk hage, solforhold og utsikt! Vedlikeholdt enebolig med hagestue og integrert garasje.



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.

TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 390,-
Total ink omk.: Kr 4 716 390,-
Selger: Reidar Storlien
Annie Kråbøl Storlien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 214/241 kvm
Tomtstr.: 1115.2 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 378, bnr. 346
Oppdragsnr.: 1214260034

Ditt nye hjem?

Velkommen til Moelv og Utsikten 16!

Eiendommen ligger meget fint til på feltet og grenser til friarealer mot sydvest. Her bor du høyt og fritt med meget gode solforhold og fantastisk flott utsikt over vakker natur og Mjøsa! Pen enebolig fra 1986 med integrert garasje i underetasjen. Boligen har en god planløsning med romslig stue, hagestue, kjøkken, soverom og bad i 1. etasje, loftstue med balkong, soverom og toalettrom i 2. etasje, samt soverom og boder i underetasjen. Både kjøkken og bad er pent oppusset i 2010. Ny vedovn i 2026 og ny varmepumpe i 2025. Boligen fremstår vedlikeholdt og flott.

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentrumsnært boligområde i Moelv. Innenfor 1 km har du både barnehager, skoler, matbutikker, jernbanestasjon og sentrumskjernen i Moelv med ulike servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	54
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	92
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 214 kvm

BRA - b: 27 kvm

BRA totalt: 241 kvm

TBA: 27 kvm

Arealbeskrivelse

Underetasje

BRA-i: 90 kvm

Beskrivelse: Soverom, garasje, gang og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

Beskrivelse: Bad, kjøkken, entré, gang, soverom og stue.

BRA-b: 27 kvm

Beskrivelse: Innglasset hagestue.

TBA: 20 kvm Beskrivelse:

Terrasseareal.

2. etasje

BRA-i: 32 kvm

Beskrivelse: Loftstue, soverom og toalettrom.

TBA: 7 kvm

Beskrivelse: Balkongareal.

Ikke målbare arealer

2. etasje:

BRA-i (målbart areal): 32 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 17 m².

GUA (gulvareal): 49 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,41 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, målt 2,34 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom.

Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Utvendig inntilliggende garasje er medtatt i areal og ikke definert som eget bygg. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 3 m²
- Areal balkong(ikke innglasset): 7 m²
- Areal platting: 17 m²

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 115,2m². Tomten er flat/skrånende og meget pent opparbeidet. Den fantastiske hagen har flott beplantning, fjell og naturhage. Dyrking av grønnsaker, frukt og bær. Her har du plukke markjordbær, blåbær og tyttebær fra egen hage. Gruset gårdsplass.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentrumsnært boligområde i Moelv. Innenfor en radius på 1 km har du både barnehager, skoler, matbutikker, jernbanestasjon og sentrumskjernen i Moelv med ulike servicetilbud. Eiendommen ligger meget fint til på feltet og grenser til friarealer mot sydvest. Her bor du høyt og fritt med meget gode solforhold og fantastisk flott utsikt over vakker natur og Mjøsa!

Svært barnevennlig beliggenhet i et rolig boligområde med lite biltrafikk. Eiendommen grenser til friarealer med fotballbane. Det er kun ca. 900 meter til to barnehager, samt ca. 1 km til Moelv barneskole og Moelv ungdomsskole.

Nærområdet byr også på flere flotte turmuligheter sommer som vinter. Ikke langt unna er det flotte oppkjørte lysløyper på vinterstid og merkede turstier om sommeren. Moelvrunden er et godt alternativ og går fra Fossen skole og strekker seg 22 km på en rekke småstier rundt i Moelv.

De siste årene har det vært stor utvikling i området. Utviklingen har gjort nærmiljøet til et enda hyggeligere og mer populært sted å bo i. Fra brygga i Moelv kan du gå om bord i verdens eldste hjuldampere i drift. Skibladner er i våre dager først og fremst turistskip. Skibladner gjør det mulig for de reisende, i fullt monn, å oppleve Mjøslandskapet slik det bør ses, fra sjøsiden.

Moelven ligger midt mellom de tre mjøsbyene Hamar, Lillehammer og Gjøvik og med kun 30 minutters kjøretur til hver av de disse. Med nye E6 og firefelts motorvei fra Moelv sørover, er Oslo bare en kort kjøretur unna. Med drøye timen til Gardermoen er resten av verden ikke langt unna.

Barnehage/Skole/Fritid

Moelv barnehage (0-5 år) - ca. 900 meter.

Kremmerhuset barnehage (0-5 år) - ca. 900 meter.

Borgen barnehage (1-5 år) - ca. 2 km.

Moelv skole (1-7 kl.) - ca. 1 km.

Fossen skole (1-4 kl.) - ca. 2,4 km.

Moelv ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 1 km.

Statens gartner- og blomsterdekoratørskole - ca. 3,8 km.

Ringsaker videregående skole - ca. 18,3 km.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Moelv brannstasjon - ca. 600 meter.
Linje 602, 607.

Moelv togstasjon - ca. 800 meter.
Linje F6, RE10, RE11.

Bygningssakkyndig

Takstgruppen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1986.

Bygningen er fundamentert på støpt gulv på grunn. Fundamenteringen er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren består av støpt og murt grunnmur, som er pusset og slemmet over terreng. Det er en støpt ringmur med krypkjeller som har enkelte lufteventiler og jordgulv. Dreneringen består av takvann som ledes både ned i grunnen og ut på terrenget. Utførelsen og materialet til fuktsikringen under terreng er ikke kjent. Veggkonstruksjonen består av tre, med stående utvendig trekledning, samt yttervegger i betong. Takkonstruksjonen er et mønet skråtak i tre, tekket med betongtakstein. Det er benyttet undertakplater. Konstruksjonen er et kombinert kaldt loft og skråhimling, med luftespalter ved raft. Utvendige beslag, takrenner og nedløp er utført i metall. Vindski og toppbord er av tre. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjoner, med støpt gulv på grunn. Vinduer er av tre med 3-lags isolerglass. Ytterdøren er en tredør med 3-lags glass, og det er også andre tredører, hvorav enkelte har glassfelt. Eiendommen har en altan mot vest som er fundamentert i boligen, med konstruksjoner og overflater i treverk, og den er overbygd. Mot øst er det en balkong, også fundamentert i boligen med trekonstruksjoner og -overflater. I tillegg finnes en innglasset balkong mot vest hvor fundamenteringen ikke er synlig, med konstruksjoner og overflater i treverk, glass og metall. En platting mot øst har ikke synlig fundamentering og har konstruksjoner og overflater i treverk. Det er også en utvendig tretrapp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 08.04.2026, utført av Lars Bismo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Enkelte knuste/knekte stein. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Beslag er ikke ført under tekking, dette kan føre til lekkasje og er ikke en permanent løsning. Råteskade i forkantbord. Malings/folieflask registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv på kneloft og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlig misfarging. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer bærer preg av slitasje. Kondensmerker på enkelte vinduer. Værslitte
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. karmen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Dører bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind.
Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan

redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Slitasje på trapp og behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Knirk i gulv enkelte steder. Sprek i belegg. Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Helningsavvik på 12 mm ble målt i loftstue. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Mindre riss og sprekker i gulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Kryp kjeller ble besiktiget via inspeksjonsluke da det ikke var mulig å komme inn i den, hele krypkjelleren ble ikke besiktiget. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke. Klima i krypkjellerer varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypkjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Saltuslag på mur.

Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Knirk i trapp registrert. Slitasje på trinn og repo. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler bunnprofil på våtromsplater. Fukt svelling i himling over dusj. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Komfyrvakt anbefales montert. Punktskader på innredning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Spesialrom - Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere er normalt Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsberederen er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Fast tilkobling anbefales, og tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for småskader på grunn av fuktbelastning over tid. inspeksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja.

Firmanavn: To-Tre Bygg AS, 2010.

Beskrivelse: Full renovering, alt nytt. Nytt tettesjikt, membran og sluk.

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

Ja.

Firmanavn: Ove Solvang, 2025.

Beskrivelse: Lekkasje fra tak på bod kjeller. Nytt tilbygg fra mur, nytt tak og terrasse ut fra soverom.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2016.

Beskrivelse: Takfornyning, fjerning av mose, vask og rens av tak, etterbehandling med taksteinsmaling, utskifting av takrennesystem.

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

Ja.

Firmanavn: Skarpsno Elektro, 2010.

Beskrivelse: Nytt sikringsskap, se vedlagt dokumentasjon.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Garasje ny 1995, boder 1997, hagestue 2015.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Ny renovert bod 2025.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue med utgang til innglasset hagestue, kjøkken, badrom og soverom med utgang til balkong.

2. etasje: Loftstue med utgang til balkong, soverom og toalettrom.

Kjeller: Soverom, gang, boder og garasjer.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2026: Ny vedovn.

2025: Ny varmepumpe.

2025: Ny bod i kjeller og takutstikk hagestue.

2015: Ny hagestue.

2010: Nytt kjøkken.

2010: Nytt bad.

2010: Rehabilitering av sikringsskap.

Parkering

I integrert garasje eller på biloppstillingsplasser på gårds plass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon, men tiltak bør vurderes for å sikre et trygt og sunt innemiljø. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 30.09.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 26.01.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2025 i gang/trapperom. Vedfyring med peisovn fra 2026 i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk på 12 324 kWh i 2025.

Energiforbruk varierer fra husstand til husstand.

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 600 000

Omkostninger kjøper

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 390 (Omkostninger totalt)

133 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 716 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 733 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 736 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 23 951,79,- for 2026.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 847,99,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 67 kubikk): Kr. 2 346,94,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 795,99,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 67 kubikk): Kr. 2 279,12,-
- * Renovasjon (140L restavfallsdunk): Kr. 5 687,50,-
- * Feiing hvert 4. år: Kr. 176,25,-
- * Tilsyn fyringsanlegg: Kr. 344,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 4 474,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 35,03,- per kubikk for vann og kr. 40,70,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 851 394 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 405 577 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 378, bruksnummer 346 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig i 1986. Brukstillatelse for 1. etasje gis. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: Behandling av pipe over tak, utvendig pussing av leca grunnmur, kjellertrapp, innredning av kjeller og planering av

utvendig terreng. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): 1. etasje: Kjøkken og vaskerom er slått sammen til et rom. Underetasje: Rom tegnet inn med wc og dusj er innredet som bod. Bakgang er fjernet og er en del av gang i kjeller. 2. etasje: Det er i dag etablert et toalettrom i deler av oppholdsrommet. Det er også avvik på innglasset hagestue som ikke fremkommer av tegningene.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien. Selger opplyser at kommunen gir god service til de, med folk som passer på snøbrøyting, grusing og veivask på våren.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Bruvollhagan" fra 1985. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 004m²) og offentlig friområde (111m²). Eiendommen grenser til friområde mot sydvest.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2025-2040, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at 590m² av eiendommen ligger i hensynsone for båndlegging for regulering etter bpl. (H710_1).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for "Dobbeltspor jernbane, Brumunddal-Moelv" fra 2023, hvor 590m² av eiendommen ligger i hensynsone for båndlegging for regulering etter bpl. (H710_1).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger inne i alternativ sone/område for planlagt utbygging av dobbeltsporet jernbane. Inntil endelig valg av banetrasé er gjort, vil enkle tiltak og som ikke krever reguleringsplan kunne gjennomføres, med mindre tiltaket er innenfor 30-meterssonen til eksisterende bane (da må dette avklares med Jernbaneverket). Valg av banetrasé er en prosess under utredning og ny informasjon vil kunne komme etter at salgsoppgaven er utarbeidet (det vil si underveis i salgsprosessen).

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen berøres av strategisk støykartlegging veg (gul sone) og støysone for BaneNORs jernbanenett (gul sone).

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,3% av oppnådd totalpris, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/ overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 25.500,-), betalingsutsettelse (kr 4.750m-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

11.05.2026



Velkommen til Moelv og Utsikten 16! Fotograf: Reidar Valberg



Eiendommen ligger meget fint til på feltet og grenser til friarealer mot sydvest. Dette er en meget flott eiendom med fantastisk hage, solforhold og utsikt!



Her bor du høyt og fritt med meget gode solforhold og fantastisk flott utsikt over vakker natur og Mjøsa!



Den fantastiske hagen har flott beplantning, fjell og naturhage. Dyrking av grønnsaker, frukt og bær.



Pen og vedlikeholdt enebolig fra 1986 med integrert garasje i underetasjen.



Boligen har yttervegger med stående trekledning, vinduer med 3-lags isolerglass og tak tekket med betongtakstein.



Eiertomt på ca. 1 115,2m². Tomten er flat/skrånende og meget pent opparbeidet. Den fantastiske hagen har flott beplantning, fjell og naturhage. Gruset gårdsplass.



Du ønskes velkommen inn via en hyggelig overbygget veranda. Inngangspartiet vender mot sydøst, så her kan du nyte deilig morgensol.



Når du entrer boligen, kommer du inn i et lyst og praktisk vindfang.



Videre kommer du inn i en praktisk entré med god oppbevaringsplass i garderobeskap.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



Stuen har en nydelig karnapp mot sydøst som slipper inn flott naturlig lys.



Vinduet mot sydvest vender ut mot hagestuen og åpner opp for den flotte utsikten.



Ved karnappen finner spisegruppen sin naturlige plass i rommet.



Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord, samt annet ønskelig møblement.



Fra stuen har du utgang til en herlig hagestue som blir som en ekstra stue store deler av året.



Hagestuen som ble etablert i 2010 har glasstak og store skyvedører med glassfelt som kan åpnes opp.



I hagestuen er det god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.



Rett utenfor stuen er det en hyggelig terrasseplattung.



Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!



Eiendommen har fantastiske solforhold og utsikt!



Nydelig utsikt over vakkert natur landskap og Mjøsa.



iendommen ligger meget fint til på feltet og grenser til friarealer med fotballbane mot sydvest.



Stuen har god standard med laminat på gulv og lysmalt panel på veggene.



Ved trappen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2025 som sørger for en god og jevn varme på kaldere høst- og vinterdager.



Det er også en flott vedovn fra 2022 som gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Kjøkkenet ligger i et eget rom og ble pusset opp i 2010.



Rommet er godt utnyttet med masse skap- og benkeplass!



Det er også etablert en barløsning som gir hyggelig sitteplass.



Innredningen har hvite profilerte fronter og flott benkeplate med nedfelt oppvaskmaskin. Praktisk med glassplater i benkeryggen ved platetoppen og oppvaskkummen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn og oppvaskmaskin.



Pent hovedsoverom i 1. etasje med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, samt utgang til vestvendt balkong.



Moderne baderom i 1. etasje som ble pusset opp av firma i 2010. Baderommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og elektrisk vifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett.



I 2. etasje er det en stor og hyggelig loftstue med lunt teppe på gulv og overflater med trepanel.



Her sitter du høyt og fritt med usjenert og flott utsikt!



Fra loftstuen er det utgang til en overbygget balkong.



Selgers private bilde.



Koselig soverom i 2. etasje som i dag er innredet som et gjesterom kombinert med kontor.



Rommet har belegg på gulv og overflater med trepanel.



I 2. etasje er det også et praktisk ekstra toalettrom med belegg på gulv og malt panel på veggene. Toalettrommet er utstyrt med servant og gulvstående toalett.



Soverom 3 ligger i underetasjen. Rommet har lunt teppegulv og god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Den fantastiske hagen har flott beplantning, fjell og naturhage. Dyrking av grønnsaker, frukt og bær.



Her har du plukke markjordbær, blåbær og tyttebær fra egen hage.



Selgers private bilder.



Selgers private bilder.



Eiendommen ligger i et attraktivt og sentrumsnært boligområde i Moelv. Svært barnevennlig beliggenhet i et rolig boligområde med lite biltrafikk. Eiendommen grenser til friarealer med fotballbane.



Innenfor en radius på 1 km har du både barnehager, skoler, matbutikker, jernbanestasjon og sentrumskjernen i Moelv med ulike servicetilbud.



Nærområdet byr også på flere flotte turmuligheter sommer som vinter. Ikke langt unna er det flotte oppkjørte lysløyper på vinterstid og merkede turstier om sommeren.



Moelven ligger midt mellom de tre mjøsbyene Hamar, Lillehammer og Gjøvik og med kun 30 minutters kjøretur til hver av de disse. Med nye E6 og firefelts motorvei fra Moelv sørøver, er Oslo bare en kort kjøretur unna.



Velkommen til visning!

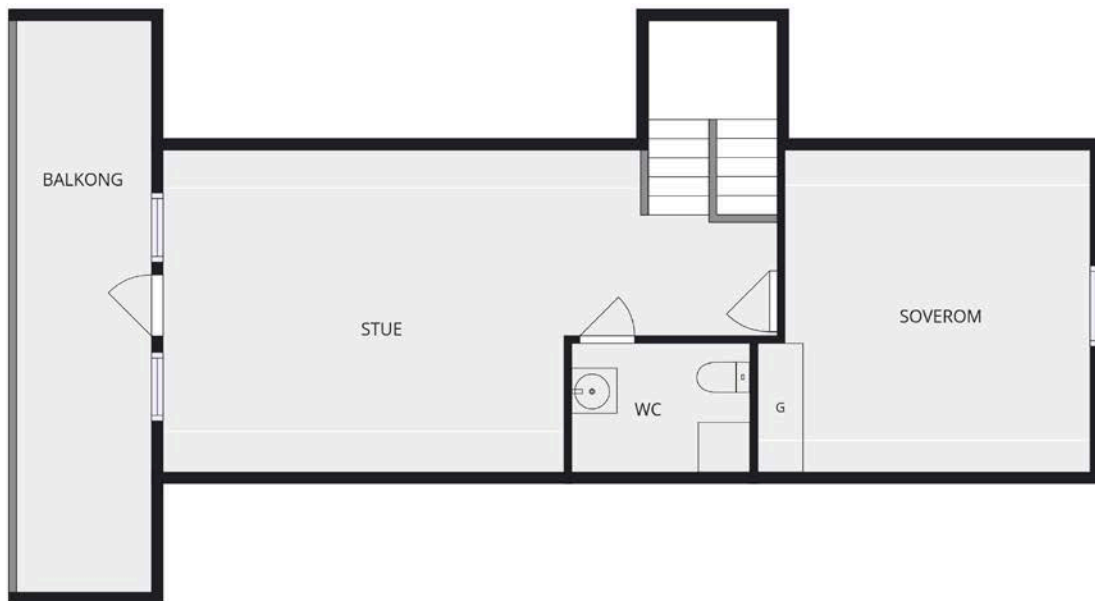
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Underetasje




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


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


Vedlegg

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Utsikten 16, 2390 MOELV

 RINGSAKER kommune

gnr. 378, bnr. 346

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 22092-2414

Eiendomsverdi ref nr: IO2996

Foretak: Takstgruppen AS

Takstingeniør: Lars Bismo

Vår ref: Oppdrags ID:
47742



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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo

Uavhengig Takstingeniør

lars.bismo@takstgruppen.as

932 50 025



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Enebolig i et rolig og etablert område med gangavstand til sentrum, skoler og barnehager. Kort vei til Moelvs fasiliteter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i betong. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags glass.

Altan mot vest: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

Balkong mot øst: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Innglasset balkong mot vest: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk, glass og metall.

Platting mot øst: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av: Belegg. Laminat. Teppe.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Malteplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Støpt ringmur med kryperom. Enkelte lufteventiler. Jordgulv. Gulv støpt på grunn. Murt grunnmur. Støpt grunnmur. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon.

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate er laminert. Glass/plastplater over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

Kjøle/fryseskap. Vaskemaskin. Tørketrommel.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Belegg på gulv. Panel på vegg. Plater i himling. Speil. Servant med underskap. Ventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast.

Metall.

Stoppekran er plassert i bod i underetasje.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Stakeluke plassert i bod i underetasje.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

Luft/luft varmpumpe

Ca 200 liters varmtvannstank.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 115,20 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/ sjekk radon her.
<https://kartkatalog.nve.no/#kart> sjekk flom og skred her.
<https://kartkatalog.geonorge.no/> sjekk støy her.
Husk å vurdere brann og rømmning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

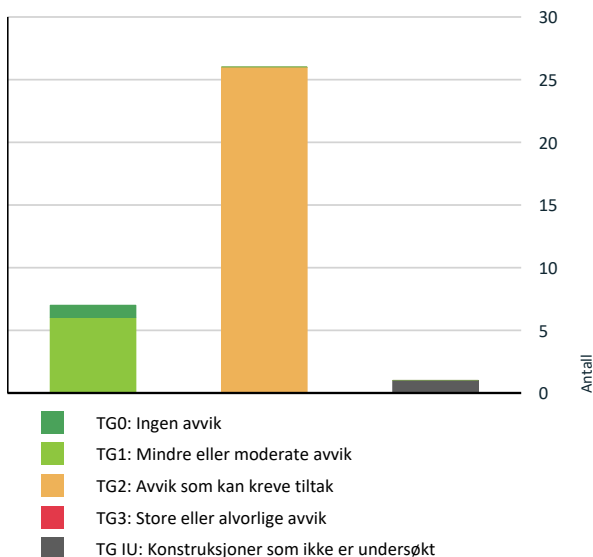
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Selgers opplysning:

Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): 1. etasje: Kjøkken og vaskerom er slått sammen til et rom. Underetasje: Rom tegnet inn med wc og dusj er innredet som bod. Bakgang er fjernet og er en del av gang i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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





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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Se nettsiden til Enova for ytterligere informasjon <https://www.enova.no/privat/anbefalte-energitiltak-for-ditt-hus/>.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer og åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i denne boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen er i hovedsak som fra byggeår, fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Kommentar

Opplyst av rekvirent.

Tilbygg / modernisering

2010	Utført av firma.	Rehabilitering av sikringsskap.
2010	Utført av firma.	Nytt bad .
2010	Utført av firma.	Nytt kjøkken.
2015	Utført av firma.	Ny Hagestue.
2022	Utført av firma.	Nytt ildsted.
2025	Utført av firma.	Ny varmepumpe.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Enkelte knuste/knekte stein. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forlenge levetiden, og knuste eller knekte takstein bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og takkonstruksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skader på taket.



Enkelte knuste/knekte stein.



Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen.



Slitasje på takstein.



Glippe mellom enkelte takstein.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Vurdering av avvik:

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

Beslag er ikke ført under tekking, dette kan føre til lekkasje og er ikke en permanent løsning. Råteskade i forkantbord. Malings/folieflask registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende beslagføring under taktekking for å hindre lekkasjer og sikre en varig løsning.

Råteskadet forkantbord må skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen.

Malings- og folieflask bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging, råte og følgeskader på byggets konstruksjon.



Vindskier bærer preg av slitasje.



Forkant har råteskader.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Malings/folieflask registrert.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i betong. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved bygningens byggeår. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden på kledningen og vurdere tiltak dersom det oppdages tegn til fuktskader eller råte.

Konsekvensen av manglende lufting i henhold til dagens anbefalinger er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



Oppsprekking i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv på kneloft og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlig misfarging. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Påviste skader må utbedres for å unngå videre fukt- og råteskader, samt redusere risiko for kondensproblematikk og følgeskader på bygget.

Tiltak mot skadedyr bør vurderes, da spor av mus er registrert. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader på isolasjon og konstruksjon.



Spor av mus registrert, ukjent omfang.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Synlig misfarging.



Misfarging på undertak på takutstikk

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1986

Vurdering av avvik:

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

Vinduer bærer preg av slitasje. Kondensmerker på enkelte vinduer. Værslitte Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og redusert levetid på vinduene.



Slitasje på vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 3-lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Dører bør vedlikeholdes, justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og hindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader, redusert energieffektivitet og svekket sikkerhet.



Slitasje på terskel.



Dører bærer preg av slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan mot vest: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

Tilstandsrapport

Balkong mot øst: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Innglasset balkong mot vest: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk, glass og metall.

Platting mot øst: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres regelmessig vedlikehold og utbedring av værslitt og oppsprukket trevirke for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader.

Dersom dette ikke utføres, kan levetiden på konstruksjonen reduseres, og risikoen for skader på bygningsdelen øker.

Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng bør følges opp spesielt med tanke på bevegelser i grunnen og tele, for å unngå ytterligere skjevheter eller skader.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på trapp og behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes, og slitte eller skadede deler bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fallulykker. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, råteskader og redusert sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av: Belegg. Laminat. Teppe.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Malteplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Knirk i gulv enkelte steder. Sprek i belegg. Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å redusere slitasje, knirk i gulv og sprekker i belegg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av overflatene, redusert bokomfort og økte vedlikeholdskostnader over tid.



Sprek i belegg.



Merker i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Helningsavvik på 12 mm ble målt i loftstue. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til helningsavviket og vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukstid, økt risiko for skjulte skader og eventuelle fremtidige kostnader ved større utbedringer.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å få utført en kontroll av pipen av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller andre skader på bygningsmassen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering og grunn og fundamenter' Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på

Tilstandsrapport

deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Mindre riss og sprekker i gulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, da deler av konstruksjonen er skjult og har høy alder.

Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen, for å unngå risiko for muggvekst, sverting av materialer og ødeleggelse av konstruksjonen over tid.



Hulltaking foretatt i bod. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at konstruksjon er utsatt for fuktpåkjenning.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering og grunn og fundamenter' Støpt ringmur med kryperom. Enkelte lufterventiler. Jordgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Kryp kjeller ble besiktiget via inspeksjonsluke da det ikke var mulig å komme inn i den, hele krypekjelleren ble ikke besiktiget. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke. Klima i krypekjellerer varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Saltuslag på mur. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre ventilering i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Regelmessig kontroll av krypkjelleren anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstanden, da begrenset ventilering kan føre til økt fuktighet, muggsopp og skader på bygningens bærekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Saltuslag på mur.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i trapp registrert. Slitasje på trinn og repo. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i trapp og slitasje på trinn og repo bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for skader og redusert levetid på trappen.



Slitasje på trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering og eventuelt lokal utbedring av dører med bruksslitasje for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.

Tilstandsrapport



Oppsprekking på dør.



Dørene bærer preg av brukslitasje, men ivaretar funksjonskrav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Plastsluk.



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

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

Mangler bunnprofil på våtromsplater. Fukt svelling i himling over dusj. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør monteres bunnprofil på våtromsplater og fuktskadet himling over dusj bør utbedres.

Manglende bunnprofil og fuktsvelling kan føre til videre fuktskader, redusert levetid på materialene og økt risiko for mugg- og råteskader.

Tilstandsrapport



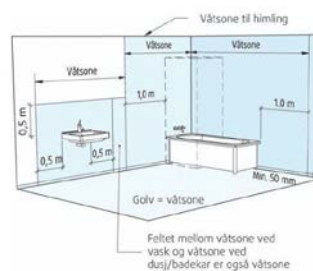
Fuktmerker i himling over dusj.



Våtromsplater mangler bunnprofil.



Vindu i våtsone.



Beskrivelse av våtsoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å utbedre skadene på innredningen for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Riss i servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell. Det var ikke mulig å teste vifte som beskrevet med papirark i NS3600 på befaringen pga. at viften er fuktstyrt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen på våtrommet. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Hulltaking foretatt fra soverom mot dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate er laminert. Glass/plastplater over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:
Kjøle/fryseskap. Vaskemaskin. Tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Komfyrvakt anbefales montert. Punktskader på innredning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet.



Oversiktsbilde av kjøkkenet.



Fuktskade på kledning ved utslagsvask.



Punktskader på innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv. Panel på vegg. Plater i himling. Speil. Servant med underskap. Ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.



Oversiktsbilde av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:

Plast.

Metall.

Stoppekran er plassert i bod i underetasje.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

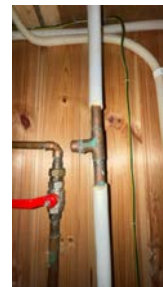
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannrør for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer, som kan medføre følgeskader på bygningen.



Stoppekran er plassert i bod i underetasje.



Det er irr på rør.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Tilstandsrapport

Stakeluke plassert i bod i underetasje.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



Stakeluke er plassert i bod i underetasje.



Stakeluke er plassert i bod i underetasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere er normalt Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsberederen er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Fast tilkobling anbefales, og tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

Dersom eksisterende tilkobling er via stikkontakt, anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmeutvikling.

Tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad.

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 med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1986

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Rehabilitering av sikringskap.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Generell kommentar

Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fukt sikring siden byggeår. Fukt sikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fukt sikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fukt sikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det bør monteres avslutningslist på grunnmursplast over terreng for å hindre at vann renner ned på innsiden av plasten.

Takvann bør ledes bort fra bygningen for å redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre undersøkelser og eventuelle tiltak for forbedring av fuksikring og drenering anbefales, da forhøyede fuktverdier er registrert og mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for småskader på grunn av fuktbelastning over tid. inspeksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Manglende tilgang til fundamentering medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære skjulte skader og økt risiko for fremtidige utbedringskostnader.



Fuksikring ikke før ned på mur og under terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 1 115,20 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da skjulte ledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping.

Konsekvensen av ikke å undersøke tilstanden nærmere er at eventuelle skader kan utvikle seg uoppdaget, noe som kan føre til vannskader, tilbakeslag eller driftsavbrudd.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/ sjekk radon her.
<https://kartkatalog.nve.no/#kart> sjekk flom og skred her.
<https://kartkatalog.geonorge.no/> sjekk støy her.
Husk å vurdere brann og rømning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

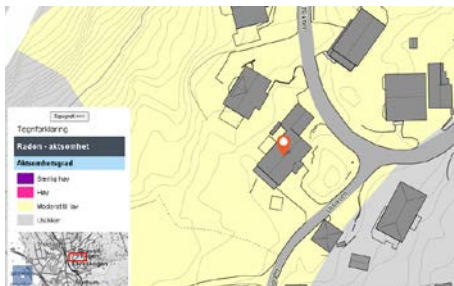
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helseisiko.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon, men tiltak bør vurderes for å sikre et trygt og sunt innemiljø.

Tilstandsrapport



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>. Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

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

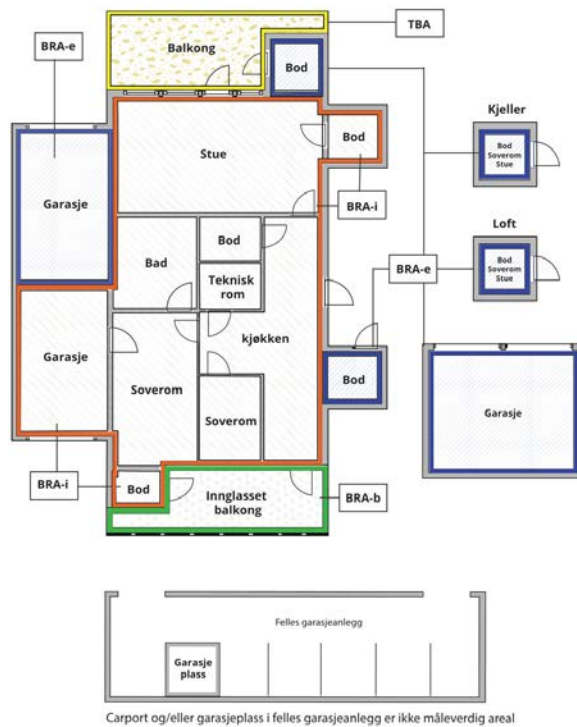
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	32			32	7	17	49
1. Etasje	92		27	119	20		119
Underetasje	90			90			90
SUM	214		27		27	17	258
SUM BRA	241						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, soverom, toalettrom		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, soverom, stue		
Underetasje	Bod 1, bod 2, bod 3, soverom, garasje, gang		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,41 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, målt 2,34 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Utvendig inntilliggende garasje er medtatt i areal og ikke definert som eget bygg. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 3 m²

- Areal balkong(ikke innglasset): 7 m²

- Areal platting: 17 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selgers opplysning:

Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): 1. etasje:

Kjøkken og vaskerom er slått sammen til et rom. Underetasje: Rom tegnet inn med wc og dusj er innredet som bod. Bakgang

er fjernet og er en del av gang i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Lars Bismo	Takstingeniør
	Annie Kråbøl Storlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	378	346	0	0	1115.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utsikten 16

Hjemmelshaver

Storlien Annie Kråbøl, Storlien Reidar

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

BRUVOLLHAGAN.

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2040.

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	08.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	25.03.2026	Ligger i Samspill.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	03.01.2011		Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	15.08.1989		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.	15.04.1995		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse.	30.10.1985		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	28.03.2026	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	25.03.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Annie Kråbøl Storlien

Reidar Storlien

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1986
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Utsikten 16

2390 Moelv

3411-378/346/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: To-Tre Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering, alt nytt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje fra tak på bod kjeller

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ove Solvang

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tilbygg fra mur. Nytt tak og terrasse ut fra soverom.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Takfornyning, fjerning av mose vask og rens av tak etterbehandling av taksteins maling Utskifting av takrennesystem



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Skarpsno Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringssskap se vedlagt dokumentasjon

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Garasje ny 1995

Boder 1997

Hagestue 2015

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ny renovert bod 2025

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Utsikten 16 - Nabolaget Ekerdalen/Stein - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Moelv brannstasjon Linje 602, 607	7 min 0.6 km
Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Moelv skole (1-7 kl.) 341 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Fossen skole (1-4 kl.) 60 elever, 5 klasser	4 min 2.4 km
Moelv ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk... 80 elever, 7 klasser	5 min 3.8 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	19 min 18.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Spar Mjøsbrua Moelv	10 min
Recharge St1 Moelv	17 min

«Koselig og sentral beliggenhet.
Hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

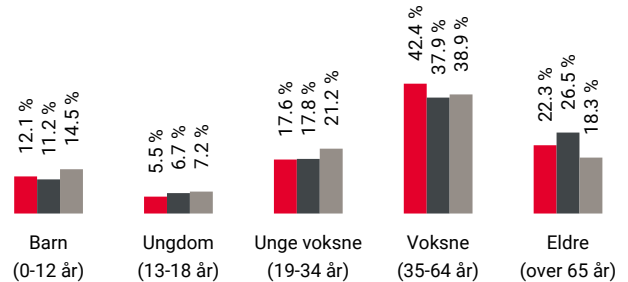
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekerdalen/Stein	1 287	605
Moelv	4 495	2 340
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Moelv barnehage (0-5 år) 81 barn	10 min 0.9 km
Kremmerhuset barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Borgen barnehage (1-5 år) 62 barn	24 min 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Moelv	6 min
Kiwi Moelv PostNord	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



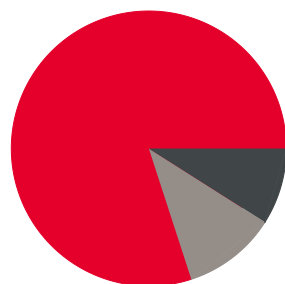
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Ekreskogen balløkke Ballspill	5 min	0.3 km
	Gressbane Ballspill	10 min	0.9 km
	Frisk Treningssenter	10 min	
	NEXT Biri	12 min	

Boligmasse

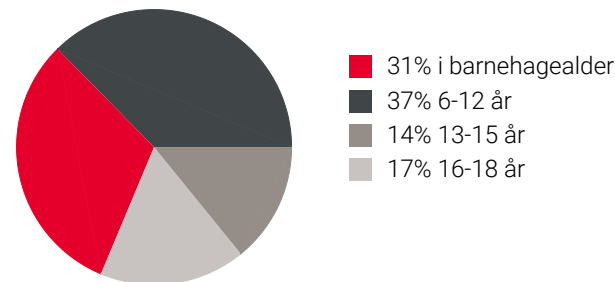


- 80% enebolig
- 9% rekkehus
- 11% annet

Varer/Tjenester

	Moelv Torget	8 min
	Vitusapotek Moelv	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

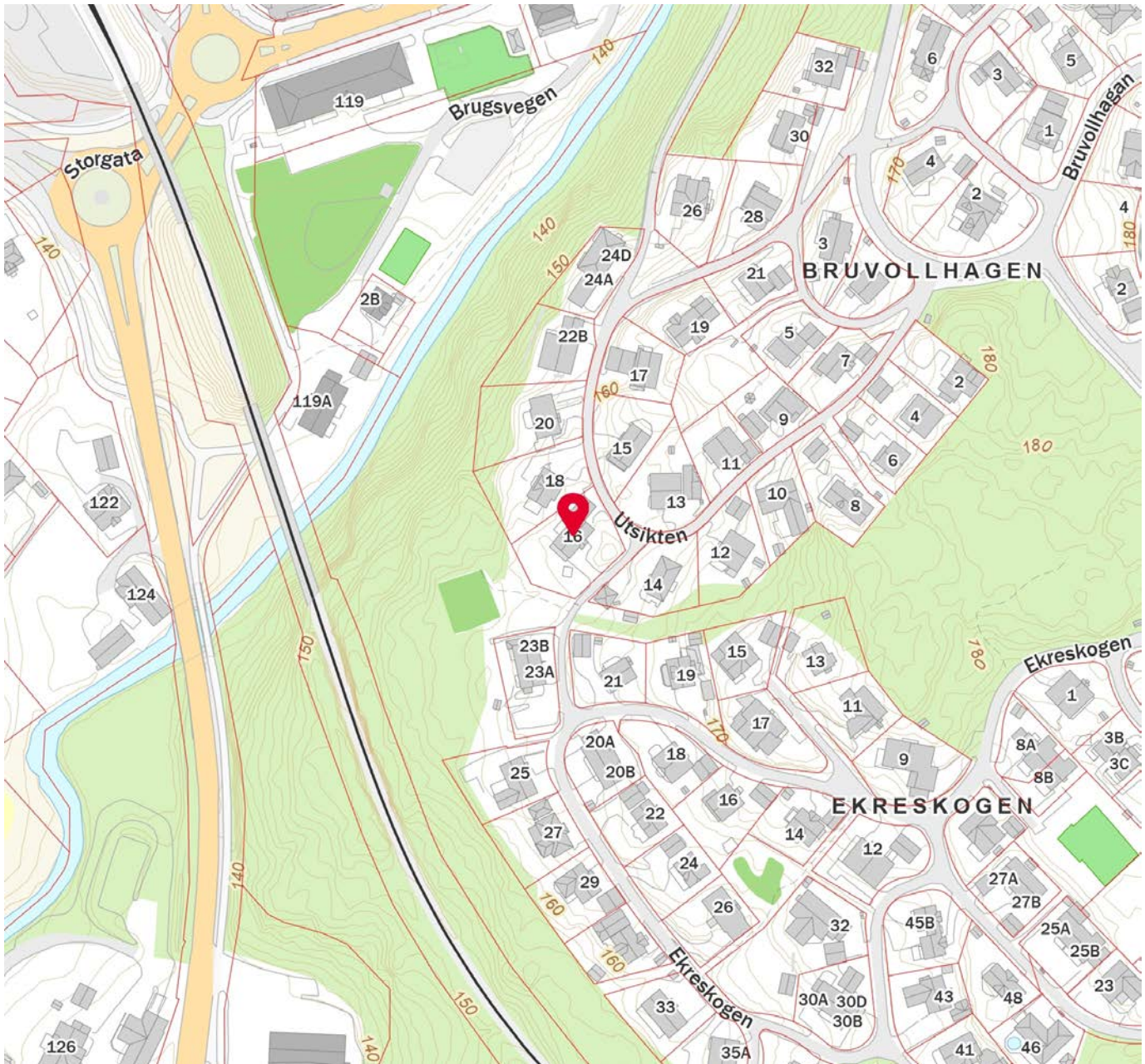
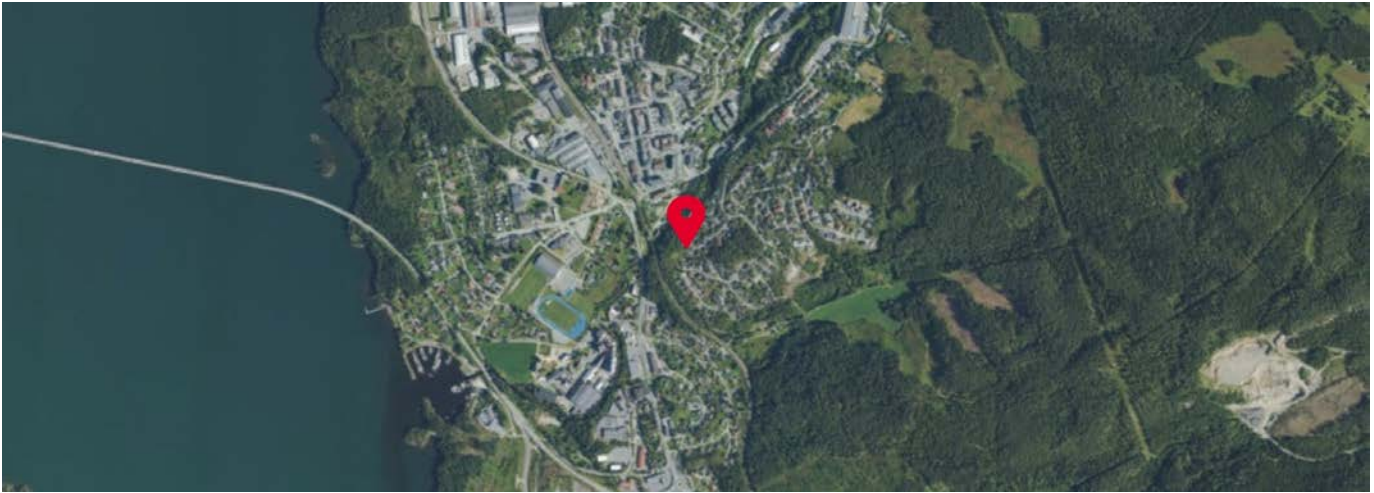


0% 46%

- Ekerdalen/Stein
- Moelv
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Utsikten 16
2390 MOELV

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

Telefon: 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre