

# Nesvegen 1147

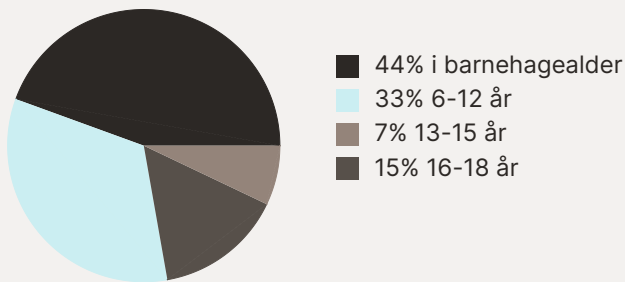
## Offentlig transport

🚶 Stavsjø Brænderi	1 min 🚶
Linje 614, 623	0.1 km
🚶 Brumunddal stasjon	14 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	13.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚶

## Skoler

Nes barneskole (1-7 kl.)	20 min 🚶
257 elever, 18 klasser	1.8 km
Nes ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 🚶
162 elever, 9 klasser	1.9 km
Ringsaker videregående skole	15 min 🚶
750 elever	14.1 km
Statens gartner- og blomsterdekora...	23 min 🚶
80 elever, 7 klasser	22.1 km

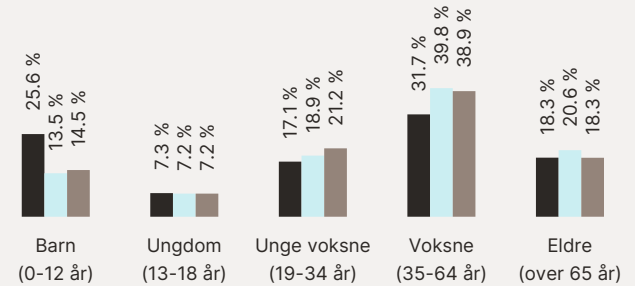
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skalmerud	79	33
Kommune: Ringsaker	35 073	16 834
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nes barnehage (1-6 år)	2 min 🚶
132 barn	1.9 km
Årengen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
34 barn	8.1 km
Gaupen barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
35 barn	10.3 km

## Dagligvare

Kiwi Stavsjø	16 min 🚶
PostNord	1.4 km
Joker Tingnes	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8.9 km

## Sport

🏀 Nes ungdomsskole	20 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.8 km
🏈 Stavsjø stadion	2 min 🚶
Fotball, friidrett	1.9 km
🏊 Trimrommet Stavsjø	6 min 🚶



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

# Egenerklæring

Nesvegen 1147, 2353 STAVSJØ

28 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nesvegen 1147	Nesvegen 1147	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Desember 2022

Eier sammen med min mann Olav Strangstad

## Informasjon om selger

Selger

Strangstad, May Irene Ødegård

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall



2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Instalert el billader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stavsjø elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

GAarasje, Viser til merknad takstrappreport 2026

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

May I Ødegård Strangstad

Date

2026-05-28

Identification



May I Ødegård Strangstad



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

May I Ødegård Strangstad

28/05-2026  
16:46:53

BankID OIDC  
High

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nesvegen 1147 , 2353 STAVSJØ

 RINGSAKER kommune

 gnr. 568, bnr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 13235-1476

Referansenummer: WJ5648

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Egil Sjørengen



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

# Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlie: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275

## Rapportansvarlig



Egil Sjørengen

egil@lietakst.no

404 85 208



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## GENERELT OM EIENDOMMEN:

Eiendommen har fin beliggenhet i et veletablert boligområde etter Nesvegen ved Stavsjøen.

Ca. 1,5 km. til sentrum av Stavsjø med bl.a. dagligvarebutikk, barnehage, barne- og ungdomsskole. Det er fra eiendommen ca. 1 km. til Øvernløypa (alpinanlegg). Stavsjøen med bade og fiskemuligheter i umiddelbar nærhet.

Boligen inneholder blant annet 3 soverom (2 av soverommene i kjeller uten godkjenning), 2 bad og eget toalettrom. Stor terrasse med takoverbygg, boblebad og terrassevarmere mot syd.

Boligen har integrert/inntilbygget garasje.

## BYGGEÅR, BYGGEMÅTE OG OPPVARMING:

Boligen er oppført i 1991.

Bygningen er oppført over hovedetasje og kjeller.

Kjeller består av murvegger og støpt gulv på grunn (hovedsakelig innredet).

Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Betongdekker i garasje.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Valmet takkonstruksjon i tre som er tekket med takstein.

Kaldtloft med adkomst via luke i garasje.

Boligen varmes med ved og strøm.

Murt pipe er sentrert i bolig med ildsted i hovedetasje og kjeller.

Installert luft til luft varmepumpe.

El- gulvvarme og el-panelovner.

## STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.

Bolig med en normal og delvis god standard. Det må ellers påregnes løpende vedlikehold for eldre bygningsdeler.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

## ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra privat veg.

## VANN:

Offentlig vann via private stikkledninger.

## AVLØP:

Offentlig avløp via private stikkledninger.

## TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.

Tomten er tilnærmet flat og noe skrånet for sydlig del.

Pent opparbeidet med plen, prydbusker og annen beplantning.

Gruset gårds plass med muligheter for biloppstilling.

## REGULERING:

Regulert for: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse

Kommuneplanens arealdel 2025-2040.

## Enebolig - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Veggkonstruksjoner i bindingsverk fra byggeår. Utvendig stående tømmermannskledning.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler. Kaldtloft isolert mot varm sone med mineralull. Adkomst til kaldtloft via luke fra garasje.

Malte trevinduer med isolerglass produsert i 1990.

Kjellervinduer for rømningsveier i malt tre med isolerglass produsert i 2020.

Malt hovedytterdør med isolerglass produsert i 2011.

Malt balkongdør i tre produsert i 2014.

- Terrasse mot syd og øst, hovedsakelig overbygget med tak.

Terrasse har nedfelt boblebad, terrassevarmere og downlights.

- Overbygget inngangsparti i samme utførelse som resterende terrasse.

Garasje oppført inntil bolig i samme utførelse (grunnmur, veggkonstruksjon og takkonstruksjon).

Garasje med dekke i betongelementer, uisolerte vegg og takkonstruksjoner.

Leddett garasjeport med el-portåpner.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv i bolig. Enkelte gulv i kjeller med heltre (furu).

Malt trepanel og malte plater på vegger.

Malt trepanel i himlinger.

Trebjelkelag som etasjeskiller i boligen. Garasje med dekke i betongelementer. Kjeller med støpte gulv, hovedsakelig foret opp med tilfarere.

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

Elementpipe i boligen.

Installert vedovn i hovedetasje og åpen peis i kjellerstue. Sotluke mot gang i kjeller.

Malt trapp i tre mellom hovedetasje og kjeller. Teppeliser i inntrinn.

Dører i hovedetasje med malt utførelse.

Dør mellom vindfang og stue med glass.

Enkelte dører i kjeller er profilerte og ubehandlet dører i tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedetasje med fliser på gulv og vegger. Malt trepanel med downlights i himling.

Rommet er innredet med servantskap med 2 servanter, vegghengt toalett med innebygget sistene, opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj med dusjnise i glass/metall og boblebad.

Rommet varmes med el-varmekabler i gulv og ventileres med el-avtrekk på yttervegger (2 stk). Tilluftsspalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod tilstøtende dusjsone.

# Beskrivelse av eiendommen

Bad i kjeller med fliser på gulv/vegger og malt trepanel med downlights i himling.  
Innredet med servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.  
Rommet ventileres mekanisk med kanaler i himling/tilluftsspalte ved dørbled. Varmes med el-varmekabler i gulv.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod og mot dusjsone.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Benkeplate i stein e.l. med nedfelt induksjonstopp og vaskeku.  
Integrert i innredning er nevnte induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap, mikro og oppvaskmaskin.  
Beskyttelsesplate i glass mellom benkeplate og overskap.  
Det er installert komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap.  
Det er kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom ved hovedinngang.  
Toalettrom med flis på gulv, malte veggplater og paneler i mdf for himling.  
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vegghengt servant.  
Ventileres med el-avtrekk på yttervegg og varmes med el-panelovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen hovedsakelig av plast (rør i rør).  
Enkelte kobberrør er synlige fra kjeller.  
Stoppekran og vannmåler på teknisk rom i kjeller.  
Det er avløpsrør av plast (pvc).  
Boligen har naturlig ventilasjon i form av klaffventiler i yttervegger og ventiler i vinduer.  
Luft til luft varmepumpe er installer i boligen.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og installert i på teknisk rom i kjeller.  
El-anlegg installert ved oppføring av bolig. Oppgradert, utvidet og vedlikeholdt ved flere anledninger. Sikringskap med automater er installert på bod i kjeller.  
Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Synlig fuksikring mot grunnmur over terreng.  
Synlig grunnmur er utført i murte lettklinkerelementer (leca). Støpte kjellergulv.  
Bolig er oppført på tilnærmet flatt terreng. Tomt skråner ned til Stavsjøen mot syd.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er av plast (PEL/PE) og fra oppføringsår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

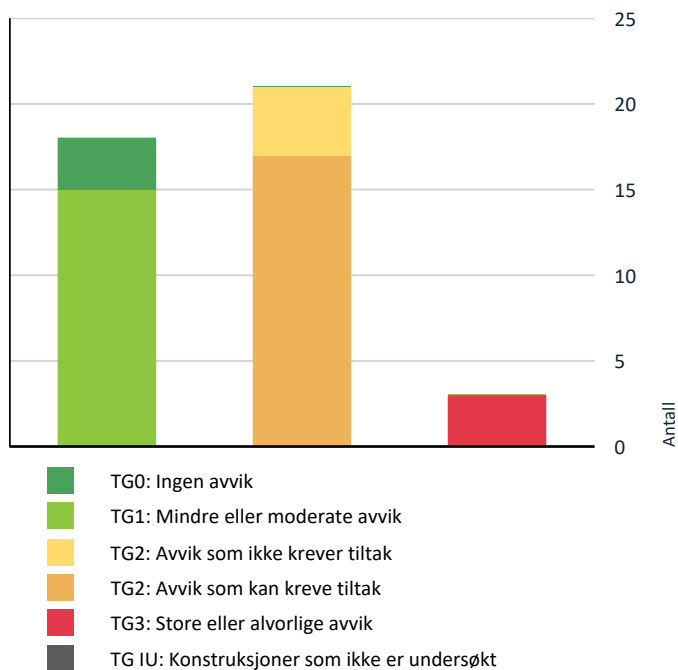
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Godkjente og byggemeldte tegninger er innhentet fra Ringsaker kommune. Dagens bruk av kjelleretasje stemmer ikke med tegninger. Det er etablert 2 soverom, 2 kjellerstuer og bad i kjeller, som på tegninger inneholder disponible rom og boder (bad opprinnelig vaskerom). Det er ved rapportdato søkt om bruksendring for soverom.

Opprinnelig soverom i 1 etasje er utvidet med større bad og bod.

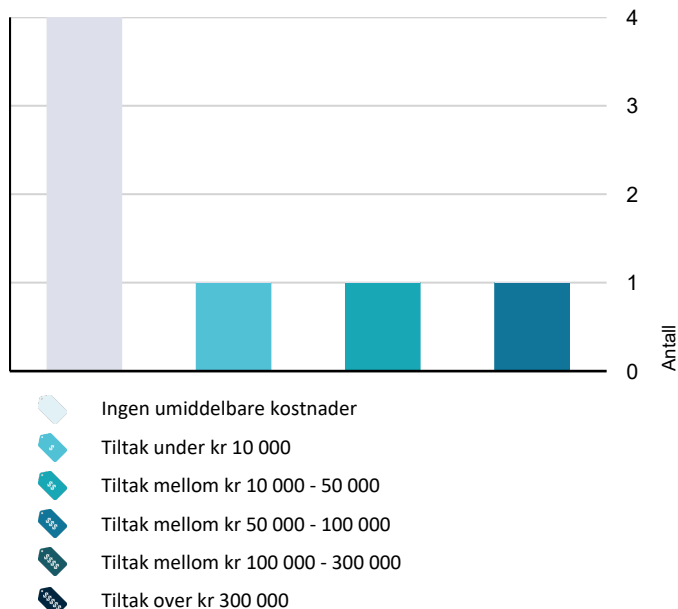
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte avvik/skade. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde er eneste avvik/skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av avvik/skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med EI-Takstmann. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller vurdert innvendig. Det er derfor, på generelt grunnlag, anbefalt med tilsyn ifm. med eierskifte.

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Første befaring for tilstandsrapport utført 01.04.2025. Befaring for oppdatering av tilstandsrapport utført 20.05.2026.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk under badekar [Gå til side](#)

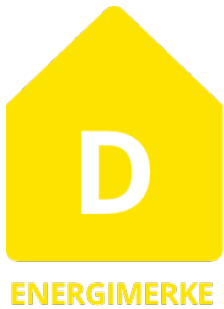
#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1991

### Anvendelse

#### Standard

Bolig med en normal og delvis god standard.

#### Vedlikehold

Boligen har et normalt vedlikehold for de fleste bygningsdeler. Se tilstandsrapport for vurderinger og beskrivelser.

#### Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Bad i kjeller
2012	Modernisering	Bad 1 etasje
2013	Modernisering	Kjøkken med innredning og hvitevarer
2016	Ombygging	Ombygging av takkonstruksjon for overbygget terrasser og inngangsparti, inkl. ny takteking.
2022	Modernisering	Nye kjellervinduer.
2023	Modernisering	Ny garasjeport og elbillader.

Opplysninger frem til 2022 er hentet ut av tilstandsrapport/salgsoppgave fra forrige salg i 2022.

### Kommentar

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak med plater (sutak e.l.). Dekkbord i malt tre.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder flere steder for undertak, både i skjøter og fra innfesting. Det mangler klips i skjøter for undertak. Betongsteinstekking og dekkbord er kun besiktiget fra bakkenivå.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iht. monteringsanvisning for Hunton Sutak, skal klips monteres for tettest mulig skjøter. Det kan ikke bekreftes at undertak er av Sutakplater. Nærmere undersøkelser anbefales.

# Tilstandsrapport



Undertak med fuktskjolder.



Ikke påvist avvik for hovedtekking. Det presiseres at hovedtekking kun er besiktiget fra bakkenivå.

## **TG.2** Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Takkvann er ført ned i terreng via drenerør og og ut over terreng via "utkast".

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Ved oppføring av bolig i 1991 var det krav om snøfangere for takflater der hvor mennesker naturlig ferdes. Ved ombygging i 2016 var det krav til snøfangere for takflater i sin helhet, der takvinkel er 27 grader eller mer (ru-taktekking).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere behovet for snøfangere på alle takflater. Taket har en vinkel på 27 grader (iht. tegninger), og det kreves snøfangere på alle takflater iht. dagens forskrifter.

Snøfangere må monteres av fagkyndige, grunnet plassering og snølast (innfesting).



Det anbefales å vurdere behovet for snøfangere.

## **TG.2** Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggkonstruksjoner i bindingsverk fra byggeår. Utvendig stående tømmermannskledning.

### Vurdering av avvik:

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

Tømmermannskledning har kun luftespalte bak overligger. Luftespalte er tettet i bunn mot grunnmur.

Utvendig kledning for øvrig fremstår med et normalt vedlikehold.

Veggkonstruksjonen er lukket, og kun besiktiget for overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

Konstruksjoner med tilfredsstillende luftespalte etter dagens standard, har ofte en lengere levetid.

Ved utskiftning av kledning på hele vegger, anbefales det å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom vindtetting og kledning etter dagens standard.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kledning sett fra underside ved grunnmur. Underligger er montert direkte på vindtetting/veggkonstruksjon.

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler. Kaldtloft isolert mot varm sone med mineralull. Adkomst til kaldtloft via luke fra garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder for undertak (se også under pkt. for "Taktekking"), både i skjøter, grader og gjennomføringer for lufting og pipe. Det er etablert lufting for takkonstruksjonen i raft/takutstikk, men denne er delvis blokkert flere steder av deformert raftepapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å sørge for at luftespalte på ca 50 mm. er åpen mellom alle takstoler i takutstikk.

Det må følges med på fuktskjolder, for å se en evt. utvikling. Det er usikkert om skjolder stammer fra byggeperiode, eller om dette er pågående (mindre) lekkasjer.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbildet for kaldtloft.



Gjennomføring for lufting



Fuktskjolder i undertak.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med isolerglass produsert i 1990.  
Kjellervinduer for rømningsveier i malt tre med isolerglass produsert i 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vinduer/isolerglass.  
Vinduer fra 1990 med noe overflateslitasje.  
Det er ikke påvist punkteringer, men dette kan være vanskelig å påvise, avhengig av temperatur og lysforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.



Eksempel på overflateslitasje.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt hovedytterdør med isolerglass produsert i 2011.  
Malt balkongdør i tre produsert i 2014.

# Tilstandsrapport

Balkongdør med provisorisk innvendig låsing ved befaring. Det forutsettes at dette blir utbedret (iht. opplyst).

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

- Terrasse mot syd og øst, hovedsakelig overbygget med tak. Terrasse har nedfelt boblebad, terrassevarmere og downlights. Skyvedører i glass og aluminium mot vest (anbefales sikret, da det ikke er rekkverk eller trapp på utside). Oppført på pkt. av betong og forankret i vegg/fasade. Konstruksjoner i impregnert tre og noe stål. Terrassegulv i kompositt og rekkverk i stål med glassfelt. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1 m.
- Overbygget inngangsparti i samme utførelse som resterende terrasse.

## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp til terrasse mot syd. Trapp er oppført i trekonstruksjoner, belagt med terrassegulv i kompositt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav til rekkverk på begge sider i trappeløp med høyde over 0,5 m.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp til terrasse mangler rekkverk.

## Garasje (inntilbygget)

### Beskrivelse

- Garasje oppført inntil bolig i samme utførelse (grunnmur, veggkonstruksjon og takkonstruksjon).
- Garasje med dekke i betongelementer, uisolerte vegg og takkonstruksjoner.
- Leddert garasjeport med el-portåpner.
- Biloppstillingsplass er smalere enn dagens standard. (Bredde ca. 2,9 m. mot dagens standard på 3,3m).
- Lagerrom under garasje, med adkomst via stige/trapp i utsparing (det anbefales å sikre utsparing i gulv mtp. fall).
- Garasje har ingen egen tilstandsvurdering. Byggets konstruksjoner er vurdert sammen med bolig.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

- Laminat på gulv i bolig. Enkelte gulv i kjeller med heltre (furu).
- Malt trepanel og malte plater på vegger.
- Malt trepanel i himlinger.
- Noe bruksslitasje for enkelte gulv, men ikke utover hva som er forventbart eller normalt iht. alder. Boligen har hovedsaklig et normalt, godt vedlikehold.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller i boligen. Garasje med dekke i betongelementer. Kjeller med støpte gulv, hovedsakelig foret opp med tilfarere.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller er målt for overflater gulv med laser i utvalgte rom:

- Stue i 1 etasje med høydeforskjell på 14 mm. gjennom hele rommet.
- Mot vindfang, mellom stue og kjøkken er det målt 15 mm. over en avstand på 2 m.
- Kjøkken med høydeforskjell på 3-4 mm. gjennom hele rommet.
- Stue m/trapp i kjeller med en høydeforskjell på 6-7 mm. gjennom hele rommet.
- Soverom nærmest trapp i kjeller, med høydeforskjell på 2-3 mm. gjennom hele rommet.
- Peisestue i kjeller med en høydeforskjell på 15 mm. gjennom hele rommet.

Etasjeskiller/tilfarergulv er lukket og kun vurdert for overflater.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, iht. kart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe i boligen.

Installert vedovn i hovedetasje og åpen peis i kjellerstue. Sotluke mot gang i kjeller.

Pipe er forblendet med mur i hovedetasje.

Siste feiing utført 26.09.2023.

Siste tilsyn utført 22.11.2024.

### Vurdering av avvik:

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

Anmerkninger etter tilsyn 22.11.2024:

- Hvis det er treverk bak brannmur skal det være en luftespalte på minst 15mm mellom brannmur og brennbart materiale. Ellers må det monteres skjermplate på ildstedet.
- Åpen peis skal ha avstand til brennbart materiale på min 470mm eller med godkjent plate kan den reduseres til 350mm. (Lite i bruk)
- Bunn i pipe må mures opp.

Pipe og ildsted er ikke besiktiget/vurdert innvendig eller for funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av anmerkninger etter forrige tilsyn.

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipe/ildsteder ved eierskifte. Det er det lokale brann-/feievesenet som utfører denne typen kontroller.

# Tilstandsrapport



Bunn i pipe (sett gjennom sotluke) må mures opp, iht. anmerkning i tilsynsrapport fra Ringsaker kommune.

## ⚠ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller med tilfarergulv belagt med heltre furu gulv og laminat. Innforet vegger mot terreng, kledd med trepanel. Enkelte vegger med åpen mur (for vegg mot terreng).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom fuktmåling i innforet vegg mot terreng og delvis under gulv (ved åpning ifm. avløpsrør) påvist et fuktnivå som er noe høyere enn normalt, men under det som ansees som skadelig. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Skader er ikke påvist.

Hulltaking utført ifm. forrige salg (kjellerbod) er også besiktiget.

Hulltaking og fuktmåling er kun sporadiske på begrensede områder, og er ingen garanti mot skader. Innforet vegger og oppforet gulv mot terreng er risikokonstruksjoner, og bør kontrolleres jevnlig.

I rom under garasje er det påvist enkelte fuktskjolder/saltutslag, og forhøyet målinger med fuktsøk på åpen mur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Fuktmåling foretatt i innforet vegg mot terreng med piggelektrode. Fuktkvotemåling på 13 (vekt%) er noe høyere enn normalt, men under det som ansees som skadelig.



Fuktmåling i innforet vegg i kjeller, målt med piggelektrode (ved befaring 20.05.2026).

## ⚠ TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt trapp i tre mellom hovedetasje og kjeller. Teppeliser i inntrinn.

## ⚠ TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Dører i hovedetasje med malt utførelse.  
Dør mellom vindfang og stue med glass.  
Enkelte dører i kjeller er profilerte og ubehandlet dører i tre.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad i hovedetasje med fliser på gulv og vegger. Malt trepanel med downlights i himling.  
Rommet er innredet med servantskap med 2 servanter, vegghengt toalett med innebygget sisterner, opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj med dusjnise i glass/metall og boblebad.  
Rommet varmes med el-varmekabler i gulv og ventileres med el-avtrekk på yttervegger (2 stk). Tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flislagte veggflater og malt trepanel med downlights i himling.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv over el-varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist på 22 mm. over en avstand på ca. 2,5 m.

Fallforhold på gulv mot sluk: Gulv utenfor dusjsone er stedvis tilnærmet flatt, men med enkelte partier med fall mot sluk. Dusjsone med lokalt kraftigere fall mot sluk innenfor dusjnise, med ca 1:100 (10 mm. pr. m.). Det er ingen synlig eller dokumentert oppbrett for membran ved dørterskel. Fallforhold tilfredsstillende ikke gjeldende forskrift (tek10).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Evt. lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjsone (hovedsakelig fra toalett og vaskemaskin) kan renne over terskel og ut i tilstøtende konstruksjoner før det renner til sluk.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran/tettesjikt med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon som sier noe om alder, utførelse eller type membran.  
Anbefalt brukstid for de fleste membraner på inntil 25 år iht. SINTEF Byggforsk.

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk under slukrist

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Sluk under badekar

#### Beskrivelse

Sluk under badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Påvist sluk under badekar, men ingen mulighet for besiktigelse. Undersøk dekkside for badekar (lot seg ikke demontere ved befaring).

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap med 2 servanter, vegghengt toalett med innebygget susterne, opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj med dusjnise i glass/metall og boblebad.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er 2 stk. el-avtrekk på yttervegg. Tilluftsspalte ifm. dørblad.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod tilstøtende dusjsone.



Hulltaking etter forrige salg i 2022 er brukt for fuktmåling med piggelektrode og besiktigelse (fra bod mot dusjsone). Det er ikke påvist unormale forhold. Ingen utslag for fukt, etter måling med piggelektroder ved befaringsdato 20.05.2026

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller med fliser på gulv/vegger og malt trepanel med downlights i himling. Innredet med servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Rommet ventileres mekanisk med kanaler i himling/tilluftsspalte ved dørblad. Varmes med el-varmekabler i gulv.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte veggflater og malt trepanel med downlights i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste downlights i himling fungerer ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte pærer eller kontrollere downlights av fagperson.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv over el-varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Tilstandsrapport

Det er målt fall mot sluk på gulv med ca. 1:100 (10 mm. pr. m.) der det var mulig å utføre målinger. Høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist er mindre enn hva gjeldende forskrift tilsier (min. 25 mm.). Begrenset målinger/besiktigelse under dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjsone kan renne over terskel og ut i tilstøtende konstruksjoner før det renner til sluk.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om type eller utførelse av membran/tettesjikt.

Evt. membransjikt vil ha brukt over halvparten av forventet brukstid. Anbefalt brukstid for de fleste typer membraner på inntil 25 år iht. SINTEF Byggforsk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk under dusjkabinett

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredet med servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ⚠ TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk med kanaler i himling/tilluftsspalte ved dørblad.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ⚠ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

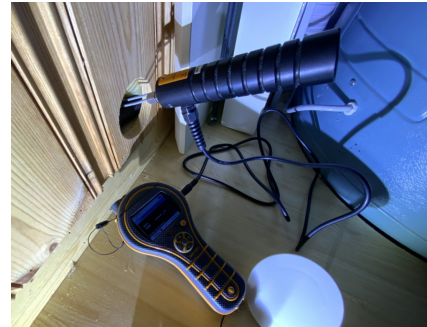
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod og mot dusjsone.

# Tilstandsrapport



Hulltaking etter forrige salg i 2022 er brukt for fuktmåling med piggelektrode og besiktigelse (fra bod mot dusjsone). Det er ikke påvist unormale forhold.



Ingen utslag for fukt, etter måling med piggelektroder ved befaringsdato 20.05.2026.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplate i stein e.l. med nedfelt induksjonstopp og vaskeum.

Integrert i innredning er nevnte induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap, mikro og oppvaskmaskin.

Beskyttelsesplate i glass mellom benkeplate og overskap.

Det er installert komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Eget toalettrom ved hovedinngang.

Toalettrom med flis på gulv, malte veggplater og paneler i mdf for himling.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Ventileres med el-avtrekk på yttervegg og varmes med el-panelovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger i boligen hovedsakelig av plast (rør i rør). Åpen fordeling oppunder himling på teknisk rom i kjeller, og vannfordelingsskap mot bad i kjeller.

Enkelte kobberør er synlige fra kjeller, sannsynligvis fra byggeår.

Stoppekran og vannmåler på teknisk rom i kjeller.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Innvendige vannledninger har en anbefalt brukstid på inntil 50 år iht. SINTEF Byggforsk.

Åpen fordeling for rør i rør er montert over rom uten sluk eller andre kompenserende løsninger. Rørkurser er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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



Stoppekran på teknisk rom i kjeller.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast (pvc). Lufting for avløp er ført ut og over tak, via kaldtloft.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte innvendige avløpsrør fra byggeår.

Forventet brukstid på inntil 50 år, iht. SINTEF Byggforsk.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon i form av klaffventiler i yttervegger og ventiler i vinduer.

Våtrom og kjøkken med egen vurdering.

## TG 1 Luft til luft varmepumpe

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe er installert i boligen. Varmepumpe har ingen synlig produksjonsdato, og er derfor ikke vurdert etter alder.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og installert i på teknisk rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er i dag krav om at varmtvannsbereder skal ha fast tilkobling til el-anlegget (ikke støpse).

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## ⚡ TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

El-anlegg installert ved oppføring av bolig. Oppgradert, utvidet og vedlikeholdt ved flere anledninger. Sikringskap med automater er installert på bod i kjeller.

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.  
**1991**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I nåværende eiers eie.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer (Boligmappa.no):**

- Opplegg til spabad (13.07.2015 - Ringsaker Elektro)
- El-opplegg til terrassevarmer med bryter og stikk til robotklipper (09.06.2023 - Eltera Plassen)
- Bytte av dimmer til utelys (27.09.2024 - Eltera Plassen)

**Det mangler samsvarserklæring for flere arbeider utført på el-anlegg etter 1.1.1999 (f.eks. ifm våtrom og kjøkken).**

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?  
**Ja Elbillader kurs slår ut enkelte ganger.**

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

## Generelt om anlegget

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

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja **Grunnet anleggets alder og manglende samsvarserklæringer for utførte arbeider, anbefales en utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

- Anlegg ble installert ved oppføring av bolig, før det var krav om dokumentasjon for el-anlegg. Det er utført flere arbeider på anlegg etter 1.1.1999 (dato for innført krav om dokumentasjon), men det mangler en del dokumentasjon. Det er heller ingen info om utført el-kontroll.

- Kursoversikt stemmer ikke helt med sikringer i skap.

Det anbefales å hente inn manglende dokumentasjon om mulig, og/eller foreta en utvidet el-kontroll.



Sikringskap med automater, på bod i kjeller.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

### Beskrivelse

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje. Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på

soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige

branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av

følgende sløkkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på

# Tilstandsrapport

minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.

-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Det er ingen synlig datomerking for produksjon eller kontroll.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Røykvarslere er ikke funksjonstestet.**

## TOMTEFORHOLD

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om drenering/fuktsikring. Synlig fuktsikring mot grunnmur over terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

Teknisk levetid for dreneringssystem med dreneringsledninger på 20-60 år iht. SINTEF Byggeforsk.

Påvist for innvendig synlig mur mot terreng, at drenering/fuktsikring har en noe begrenset effekt.

#### 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.

Se også pkt. for "Rom under terreng". Innforet vegg og oppforet gulv gjør besiktigelsen begrenset.

### **TG 3** Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Synlig grunnmur er utført i murte lettklinkerelementer (leca). Støpte kjellergulv.

Grunnmur er hovedsakelig innforet og kledd med trepanel mot kjeller. Mur er pusset/malt utvendig. Vurdert kun for synlige overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Påvist sprekkdannelse på innvendig mur under garasje. Sprekkdannelse også på utvendig mur ved tidligere monteringshull. Noe skjevheter i lecamur under garasje.

Ved befaring 20.05.2026 var sprekkdannelse i lecamur, sett fra rom under garasje, noe større enn ved befaring 01.04.2025. Det er derfor tydelig at det er noe bevegelser/setninger fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å sørge for at utvendige sprekkdannelse tettes, for å unngå fukt/frostspreg.

Årsak til bevegelser i grunnmur kan være flere. Drenering med begrenset effekt, mangelfull isolering av grunnen under/utenfor kan være årsaker.

Det anbefales å jevnlig kontrollere sprekkdannelse. Ved videre utvikling anbefales tiltak.

Kostnadsestimat kan avvike, da eksakt årsak eller omfang ikke er kjent.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Skrårikk sett i leca under garasje (01.04.2025).



Utvendig sprekkdannelse ved monteringshull.



Noe større sprekkdannelse i grunnmur under garasje ble påvist ved befaring 20.05.2026.

## TG 2 Terrenghold

### Beskrivelse

Bolig er oppført på tilnærmet flatt terreng. Tomt skråner ned til Stavsjøen mot syd.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at terreng ikke har tilstrekkelig med fall bort fra grunnmur rundt hele bolig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min. 3 cm. pr. m. og 3 m. ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur.

Det er naturlig å justere terreng ved re-drenering rundt bolig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# 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

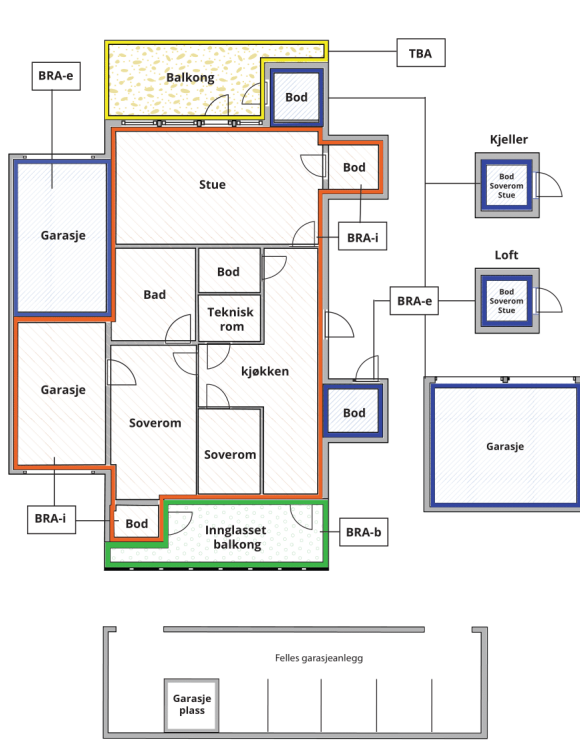
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	101	22		123	73
Kjeller	86			86	
<b>SUM</b>	<b>187</b>	<b>22</b>			<b>73</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>209</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, toalettrom, stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod	Garasje	
Kjeller	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, kjellerstue, bod, teknisk rom, bod 2, bad/vaskerom, gang		

### Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.

- Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e.

Alle arealer innvendig i boligen er medtatt som BRA-i, mens arealer for garasje er medtatt som BRA-e.

- Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasser med takoverbygg mot syd og øst samt overbygget inngangsparti.

- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente og byggemeldte tegninger er innhentet fra Ringsaker kommune. Dagens bruk av kjelleretasje stemmer ikke med tegninger. Det er etablert 2 soverom, 2 kjellerstuer og bad i kjeller, som på tegninger inneholder disponible rom og boder (bad opprinnelig vaskerom). Det er ved rapportdato søkt om bruksendring for soverom. Opprinnelig soverom i 1 etasje er utvidet med større bad og bod.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egen oversikt.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer fra soverom i kjeller har tilfredsstillende størrelse, men for høy avstand mellom gulv og nedkant lysåpning for godkjent rømningsvei etter dagens forskrifter.

- Det skal være tilgang til to uavhengige rømningsveier ut. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu/dør. Dette iht. dagens forskrifter.

- Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. I tillegg kan ikke brystningshøyde (avstand fra gulv til nedkant lysåpning) være høyere enn 1,0 m.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 225 cm (i kjellerstue m/trapp).  
Takhøyde er målt til ca. 236 cm. i 1 etasje.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	172	37

### Kommentar

#### Enebolig

Tidligere arealstandard med P-rom og S-rom:

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som. Garasje, bod(1 etasje), 2 boder (kjeller) og teknisk rom (kjeller) er medtatt som S rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Egil Sjørengen	Takstingeniør
	May Irene Ødegård Strangstad	Kunde
	Olav Strangstad	Kunde
20.5.2026	Egil Sjørengen	Takstingeniør
	May Irene Ødegård Strangstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	568	110		0	804.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nesvegen 1147

### Hjemmelshaver

Strangstad May Irene Ødegård, Strangstad Olav

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.04.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.03.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger (Takoverbygg terrasser)	01.03.2015		Innhentet		Nei
Tegninger (original for bolig)	18.01.1991		Innhentet		Nei
Midlertidig brukstillatelse (Bolig)	10.12.1991		Innhentet		Nei
Ferdigattest (Tak over to terrasser)	01.07.2015		Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	21.05.2026	
3	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

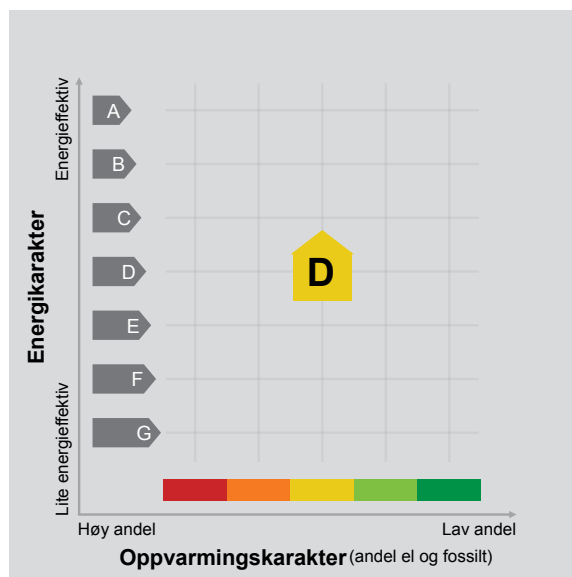
### Personvern

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

# ENERGIATTEST



Adresse	Nesvegen 1147
Postnummer	2353
Sted	STAVSJØ
Kommunenavn	Ringsaker
Gårdsnummer	568
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7191812
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104757
Dato	09.04.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Fyr riktig med ved

- Montering av peisinnstans i åpen peis
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1991
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	209
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 12: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Saksbehandler: Terje Nygaard  
Direkte linje: 62335143

Vår dato  
01.07.2015  
Deres dato  
30.06.2015

Vår ref.  
15/1561- 5  
Deres ref.

Terje Fredriksberg  
Nesvegen 1147  
2353 STAVSJØ

## Ferdigattest

Med hjemmel i plan og bygningslovens 21-10 gis det ferdigattest for  
Tilbygg bolig; tak over to terrasser

Eiendom/adresse: Nesvegen 1147, 2353 Stavsjø

gnr: 568

bnr: 110

Bygningsnummer: 7191812

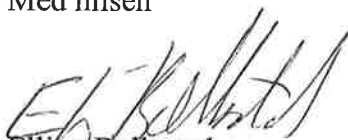
Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr. 158/15


Vedtaksdato: 19.3.2015

**Kontroll:**

*Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Kontrollen er en bekreftelse på at alle krav og betingelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven er ivaretatt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. plan og bygningsloven § 20-1.*

Med hilsen

  
Elling Bollestad  
Arbeidsleder byggesak

  
Terje Nygaard  
avd.ing.

**Kopi til:**

Arkitekt Ove Halvorsen

Hulbergvegen 118

2350

NES PÅ HEDMARK



Saksbehandler: Terje Nygaard  
Direkte linje: 62335143

Vår dato  
01.07.2015  
Deres dato  
30.06.2015

Vår ref.  
15/1561- 5  
Deres ref.

Terje Fredriksberg  
Nesvegen 1147  
2353 STAVSJØ

## Ferdigattest

Med hjemmel i plan og bygningslovens 21-10 gis det ferdigattest for  
Tilbygg bolig; tak over to terrasser

Eiendom/adresse: Nesvegen 1147, 2353 Stavsjø

gnr: 568

bnr: 110

Bygningsnummer: 7191812

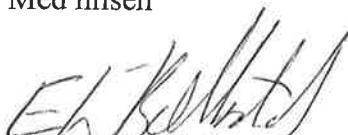
Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr. 158/15


Vedtaksdato: 19.3.2015

**Kontroll:**

*Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Kontrollen er en bekreftelse på at alle krav og betingelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven er ivaretatt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. plan og bygningsloven § 20-1.*

Med hilsen

  
Elling Bollestad  
Arbeidsleder byggesak

  
Terje Nygaard  
avd.ing.

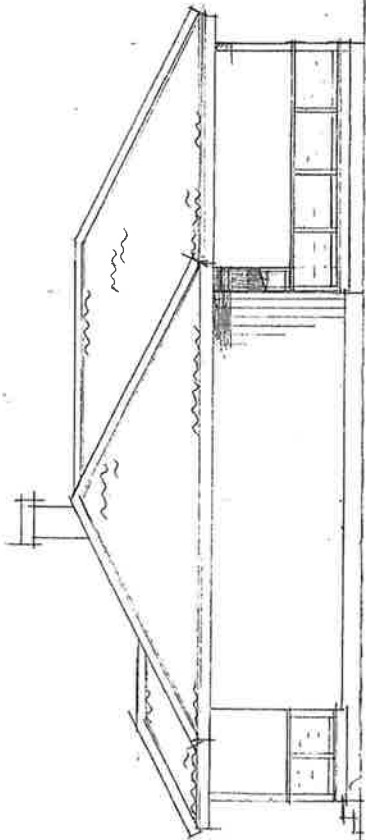
**Kopi til:**

Arkitekt Ove Halvorsen

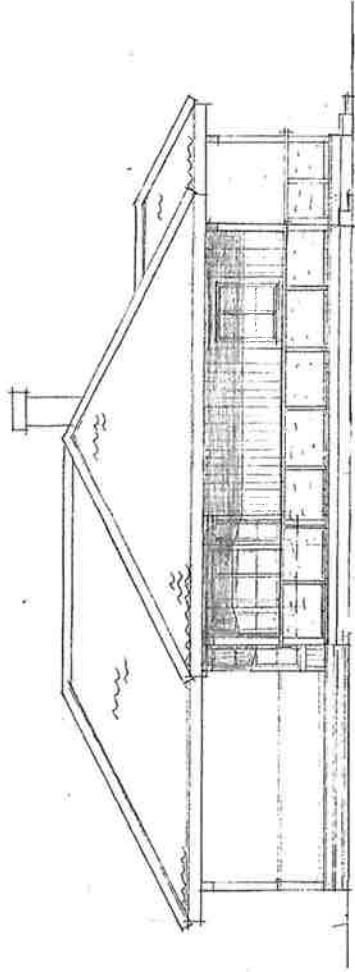
Hulbergvegen 118

2350

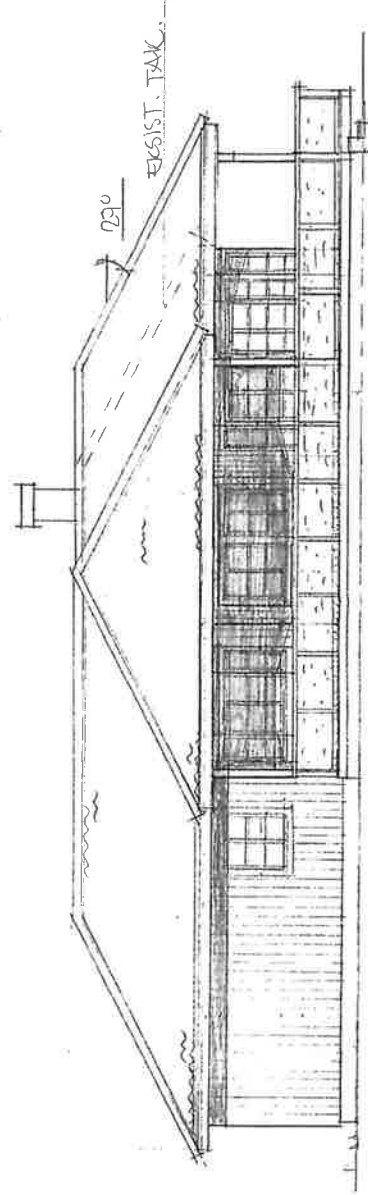
NES PÅ HEDMARK



FASEDE MOT NORD-VEST  
 TILBEGG TAK 4800



FASEDE MOT SØR-ØST

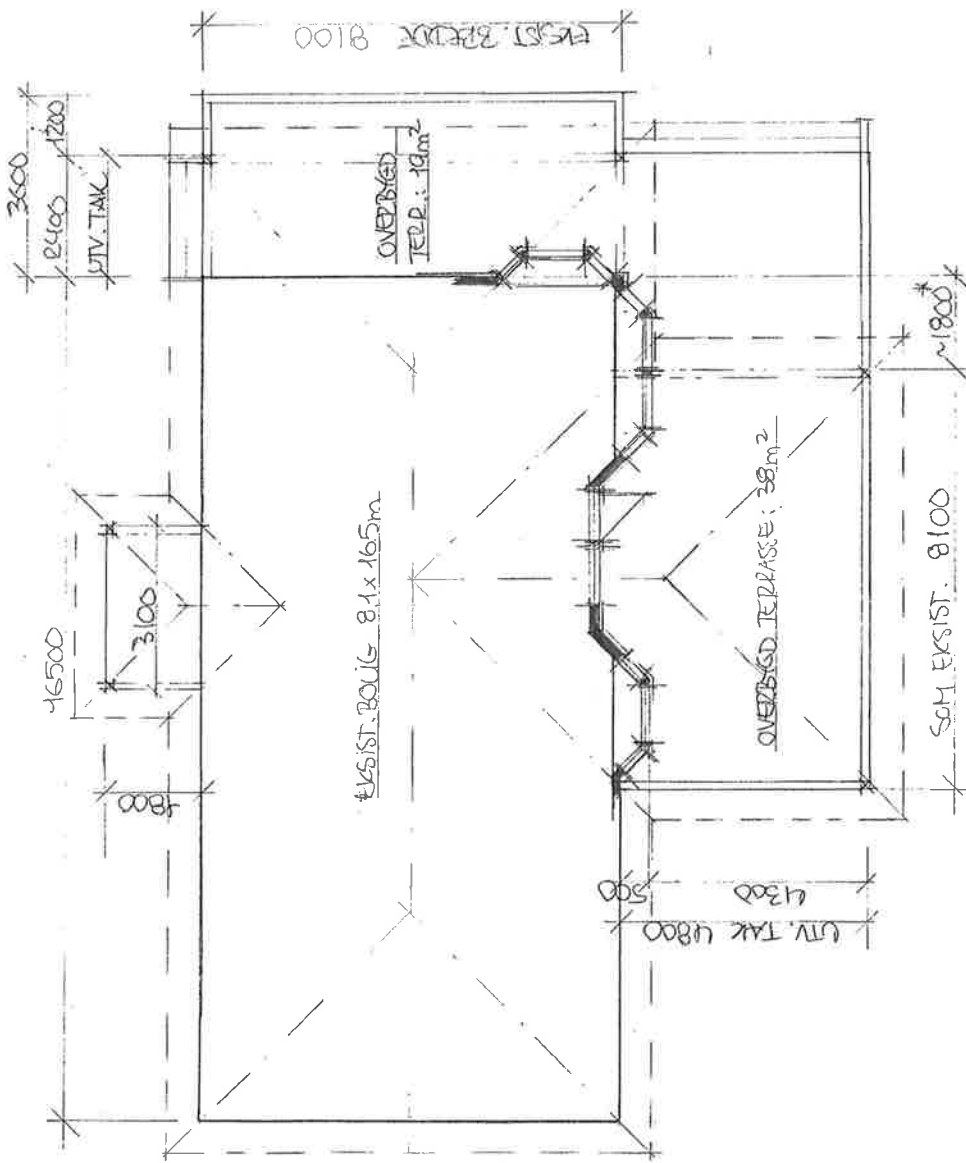


FASEDE MOT SØR-VEST

TILBEGG TAK  
 2400

Rev. index:	Endringen gjelder:	Dato:	Sign.:
Innhold:	TILBEGG TAK OVER TERDASER, FASADER	Mål:	1:100
Tilskshaver:	TERJE FREDZINGSBERG	Dato:	01.02.15
Byggeplass:	NESVN. 1447, 2353 STAVSK	Tegnet:	Ove IF
	SOM OVER, Gnr. 568 Bnr 110	Tegn.nr.:	E-02
Arkitekt Ove Halvorsen - Bygg- og arealplanlegging			
Org. nr. - 979 723 514. Adresse: Hulbergvr. 17B, 2350 Nes H. Telefon: +47 905 42 219			

Denne tegning er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDSVÆR AV 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NB: Alle må er i om hvis annet ikke er oppgitt og kontrolleres for utførelse. Kun påførte mål kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggetillatelse som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NB's byggetillatelse. Det pålegges her oppdragsgeber, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklare eller oppstår. Visse løsninger må ikke anvendes såfremt det ikke er avtalt med arkitekten.



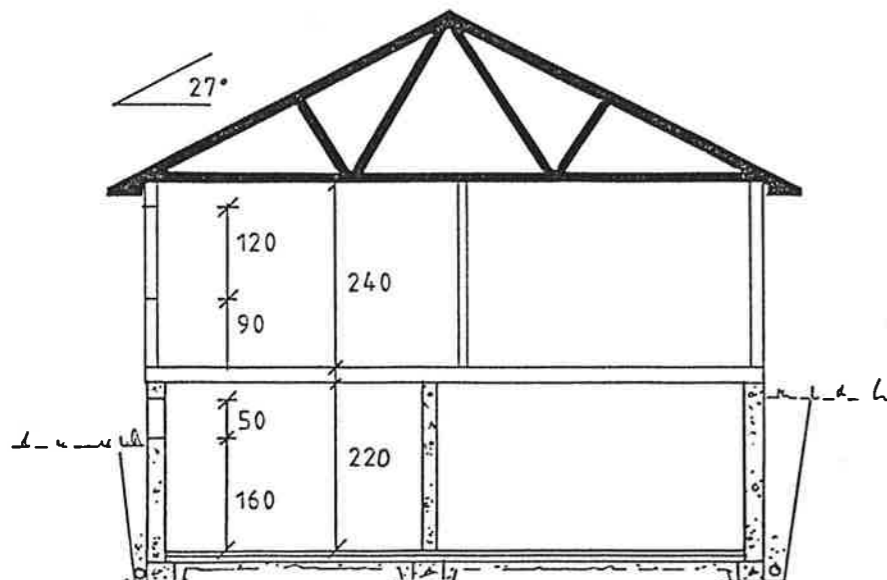
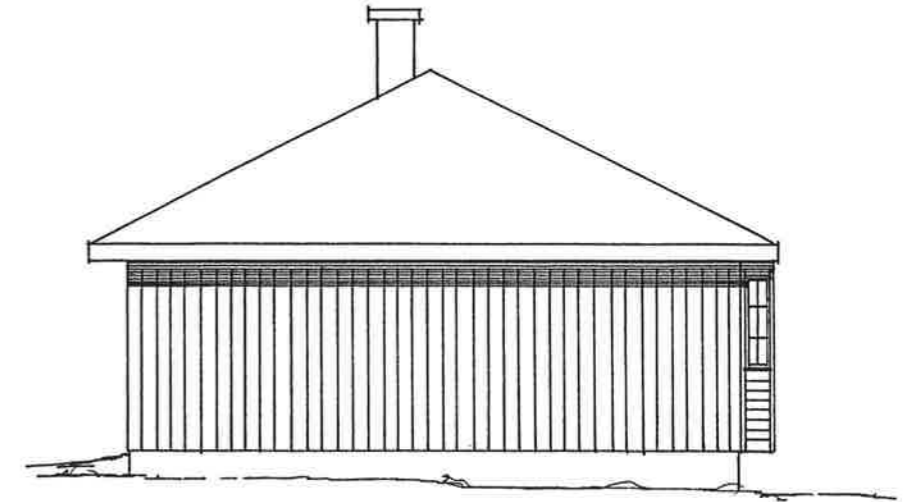
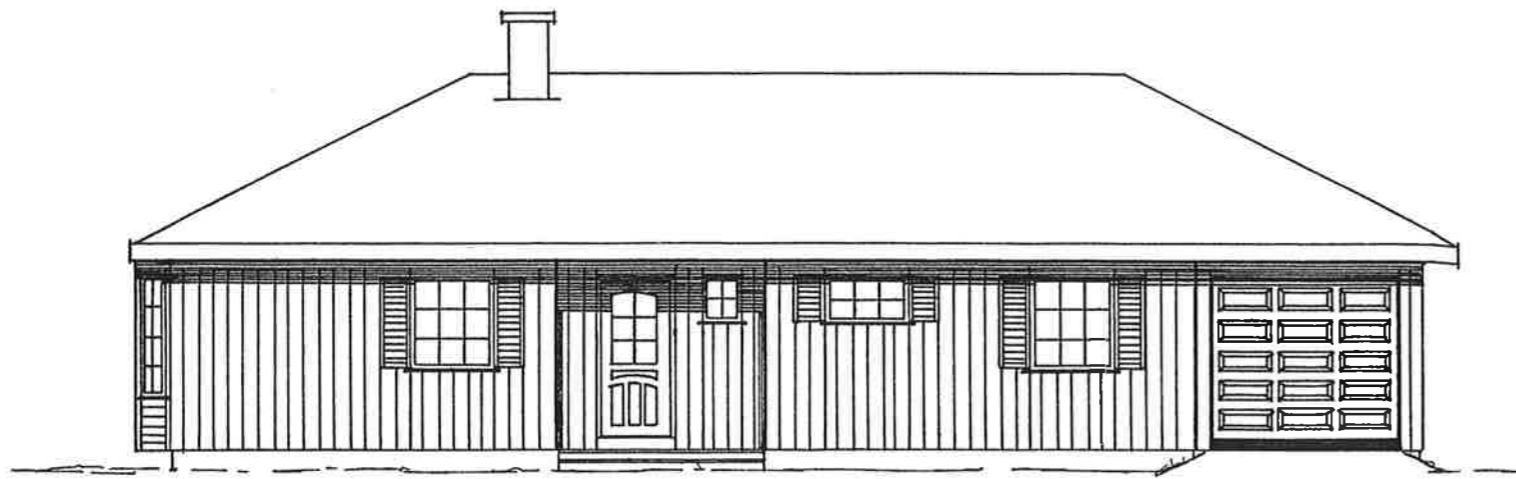
\* TILPASSER, MIDT I KARNAPP

AREALER IHT. NS 2600 BRA BYA  
 EKSIST. BOLIG: 120 x 16.5 = 1980 m²  
 TILBYSST. TAK/TERRASSE: 0 m² 57 m²  
 IHT. SAMMEN: ~2015 m² 106 m²  
 BRA: BRUKSBARE  
 BYA: BEBYGG. AREAL

Rev. index:	Endringen gjelder:	Dato:	Sign.:
Innhold:	TILBYSST. TAK OVER TERRASSER, PLAN	Mål:	1:100
Tilakshaver:	TERJE FREDRIKSBERG	Dato:	01.03.15
Byggeplass:	NESVN. 1147, 2350 STAVSKO	Tegnet	Øve U
	SOM OVER, Gm. F58 Biv. 110	Tegn.nr.:	E-01


Denne tegning er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NB: Alle måer og mål er oppgitt og kontrollert for utførelse. Kun påførte mål kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopier. Byggedetaller som ikke er spesifisert på tegningen, utføres etter NB's byggedetaller. Det pålegges her oppdragsfører, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom utlån timer oppstår. Visse løsninger må ikke avvikes såfremt det ikke er avtalt med arkitekten.

Arkitekt Øve Halvorsen - Bygg- og arealplanlegging  
 Org.nr.: 979 728 514 Adresse: Hulbergvn. 118, 2350 Nes H. Telefon: +47 905 42 219

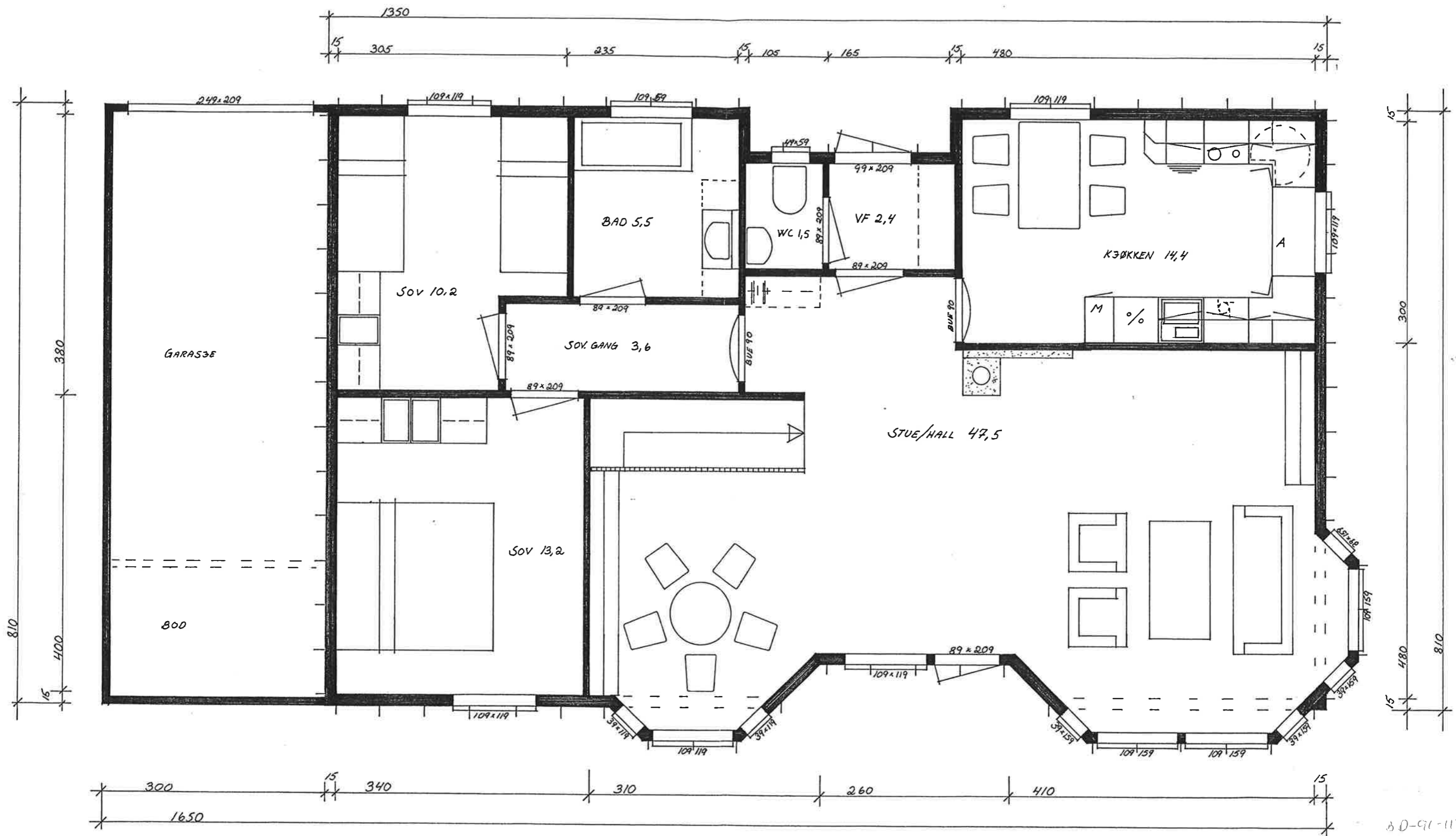


	BRA	F	BA
Hovedplan	101,4	1,0	101,4
Kjeller	94,0	0,2	18,8
SUM			120


Denne tegning er Horten Hus AS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

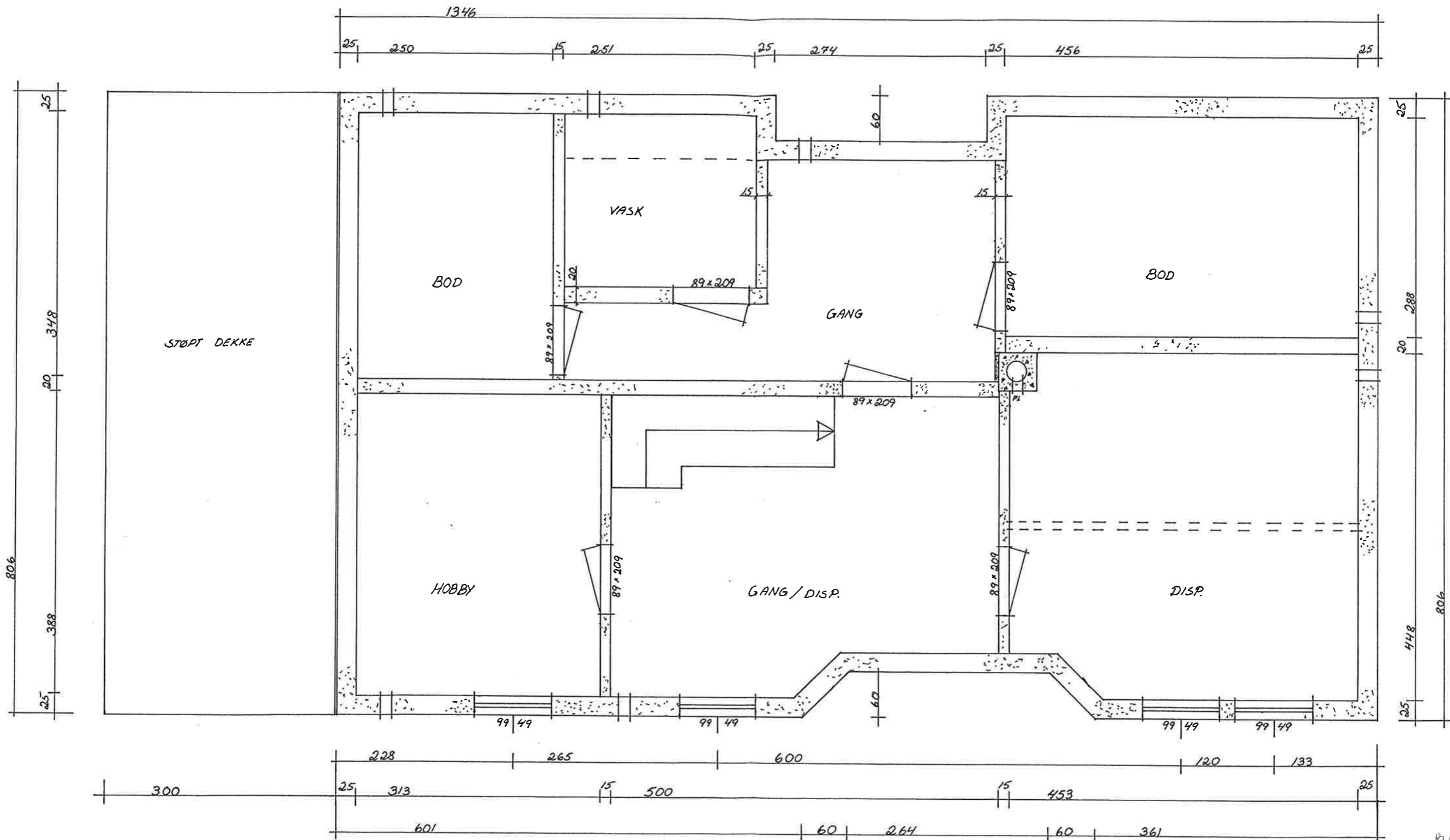
INNHold:	MÅL: 1:50	BYGGHERRE: TERJE FREDRIKSBERG
FASADER	DATO: 18/1-91	POSTADR.: 2353 STAVSØ
SNITT	SIGN.: SA	BYGGEPLASS: STAVSØ
REV.	TEGN.NR.:	KOMMUNE: RINGSAKER
	TYPE: 28H + OMTEGNET	 2634 FÅVANG <b>HORTEN-HUS AS</b>
	KONTR.:	

80-91-117



Denne tegning er Horten Hus A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

INNHold: <i>PLAN 1. ETG.</i>	MÅL: 1:50	BYGGHERRE: TERJE FREDRIKSBERG
	DATO: 18/1 -91	POSTADR.: 2353 STAVSØ
	SIGN.: SH	BYGGEPLASS: STAVSØ
	TEGN.NR.:	KOMMUNE: RINGSAKER
REV.	TYPE: 28 H + OMTEGNET KONTR.:	 2634 FÅVANG <b>HORTEN-HUS A/S</b>



BD-91-117

Denne tegning er Horten Hus A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.		
INNHOLD: KJELLER- PLAN	MÅL: 1:50	BYGGHERRE: TERJE FREDRIKSBERG
	DATO: 18/1-91	POSTADR.: 2353 STAVSØ
	SIGN: SH	BYGGEPLASS: STAVSØ
	TEGN.NR.:	KOMMUNE: RINGSAKER
REV.	TYPE: 2BH + OMTEGNET	 2634 FÅVANG <b>HORTEN-HUS A/S</b>
	KONTR.:	



Olav Strangstad  
Nesvegen 1147  
2353 Stavsjø

Saksbehandler: Atle Ruud  
Direkte linje: 476 96 745

Vår dato: 19.08.2025  
Deres dato:

Vår ref: 25/5805- 8  
Deres ref.:

## Ferdigattest for bruksendring Gbnr. 568/110, Nesvegen 1147, Stavsjø

**Ansvarlig søker:**

**Tiltakshaver:**

Olav Strangstad  
Nesvegen 1147  
2353 Stavsjø

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for bruksendring av kjeller.

	gnr.:	bnr:	fnr:	seksjonsnr.:
Eiendom/adresse: Nesvegen 1147				
	568	110		

Bygningsnummer: 719181

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr 298/22

Vedtaksdato 29.06.2022

**Kontroll:**

*Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Kontrollen er en bekreftelse på at alle krav og betingelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven er ivaretatt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. plan og bygningsloven § 20-1.*

Med hilsen

Atle Ruud  
Kart- og byggesakssjef

*Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

**Kopi til:**  
Postmottak  
Eiendomsskattekontoret

RINGSAKER KOMMUNE  
2380 BRUMUNDDAL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3

Byggherre:  
[REDACTED]

Ansvarshavende:  
[REDACTED]

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom/byggested: Sjøheim	Skolekrets: Stavsjø	Gnr. 568	Enr. 110	Fnr.
-------------------------------	------------------------	-------------	-------------	------

Bygningsnummer: 7191812 Skal ha søppelstativ: Ja  Nei  Sak nr.:  
BD-91-117

Bygningens art:  Bolig  Garasje  Uthus  Annet.....

Arbeidets art:  Nybygg  Tilbygg  Påbygg  Ombygging

Avløpsløsning:  Offentlig kloakk  Privat avløpsanlegg

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

hele bygget  følgende del .....

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

Puss av Lecavegger i kjeller.  
Brannslukningsutstyr anskaffes og monteres.  
Utvendige trapper.  
Garasjeport.

Branntekniske mangler utbedres snarest.

Øvrige mangler må være fullført innen:

1.5.92

RINGSAKER KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

UNDERSKRIFT

Sted: Brumunddal	Dato: 10.12.91	Sign./stempel: [REDACTED]
---------------------	-------------------	------------------------------



Ringsaker kommune

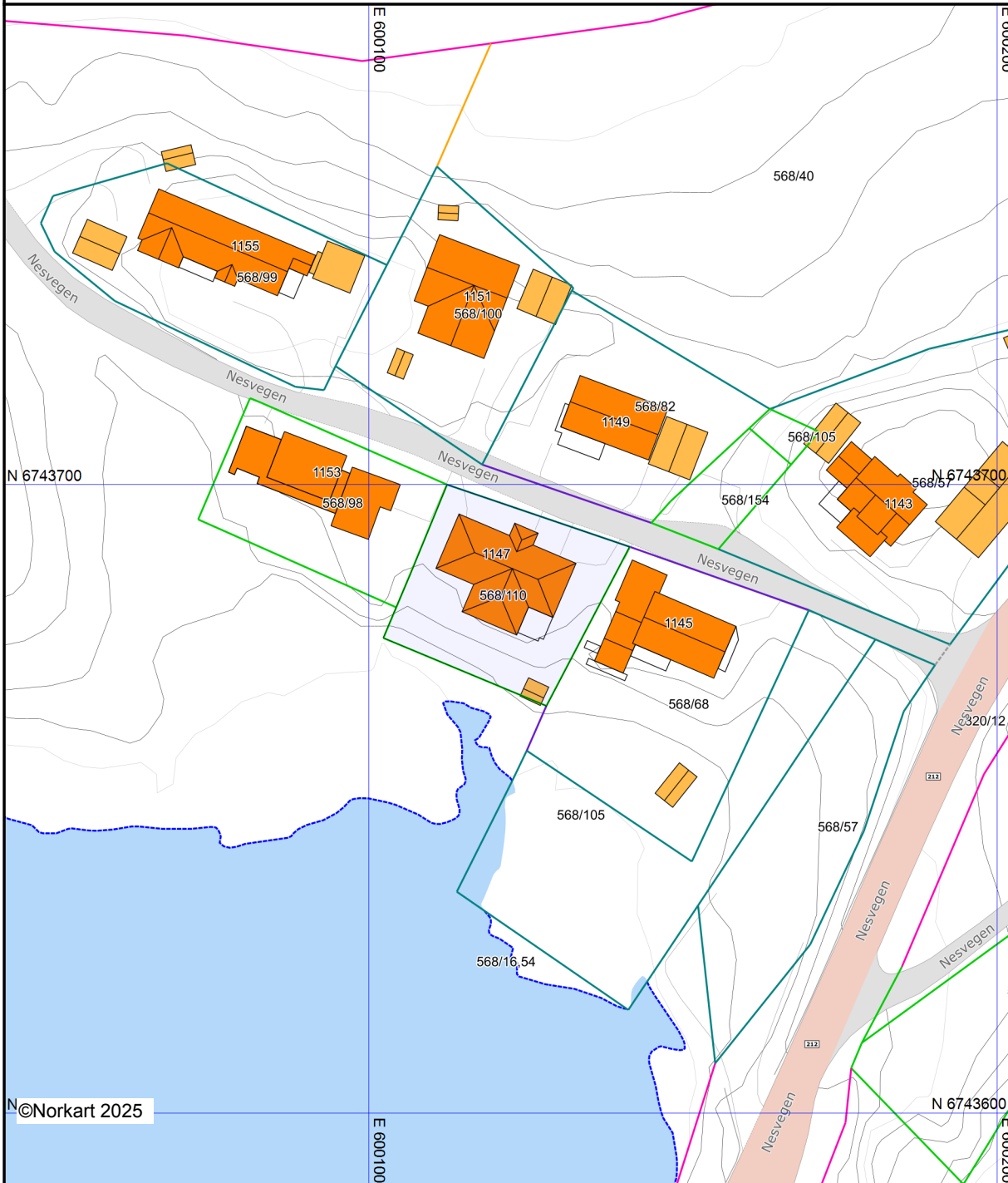
# Grunnkart

Eiendom: 568/110  
Adresse: Nesvegen 1147  
Dato: 19.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

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

Eiendom	3411 568/110		
Utskriftsdato	19.03.2025	Antall datasett	7

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 7 Sjekkede, ikke berørte datasett

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





# Eiendomskart for eiendom 3411 - 568/110//



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


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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	804,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6743681,86	<b>Øst</b> 600120,66

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6743699,99	600112,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,73	
2	6743685,93	600106,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,21	
3	6743680,46	600104,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,93	
4	6743675,58	600102,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,29	
5	6743664,79	600128,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,10	
6	6743690,1	600141,52	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,58	



Gjensidige 

## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

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

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

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

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

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

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

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

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til [klage.boligkjooper@sedgwick.com](mailto:klage.boligkjooper@sedgwick.com).

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

### Finansklagenemnda

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

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo  
Telefon: 23 13 19 60  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og vernetting

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

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

### Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

Pris for Boligkjøperforsikring:

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

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

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

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

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: [www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse](http://www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse)

### Om Gjensidige

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

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

Postadresse:  
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo  
Telefon: 915 03 100  
[boligkjooperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjooperpakken@gjensidige.no)

# Gjensidige





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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