

Øvermovegen 11

Nabolaget Ringebu - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flatmokrysset Linje 206, 250	5 min	0.4 km
Ringebu stasjon Linje F6, RE10	5 min	2.6 km

Skoler

Ringebu skole (1-7 kl.) 165 elever, 10 klasser	5 min	2.8 km
Ringebu ungdomsskole (8-10 kl.) 137 elever, 11 klasser	6 min	3.1 km
Vinstra vidaregåande skule 550 elever, 33 klasser	23 min	24.3 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	41 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

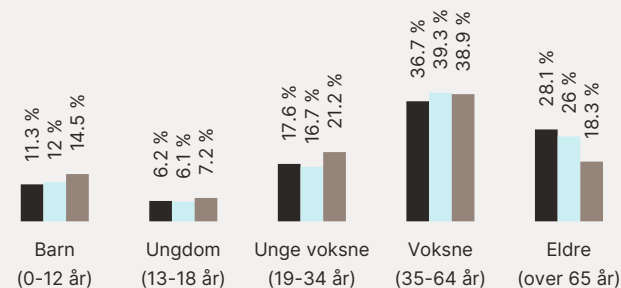


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringebu	1 559	906
Ringebu kommune	4 385	2 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringebu barnehage (1-5 år) 80 barn	15 min	1.3 km
Venabygd Montessoribarnehage (1-5... 25 barn	8 min	7.7 km
Liene barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min	11.6 km

Dagligvare

Coop Extra Ringebu Post i butikk	4 min	2.4 km
Rema 1000 Ringebu PostNord	4 min	2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering
Lett 88/100



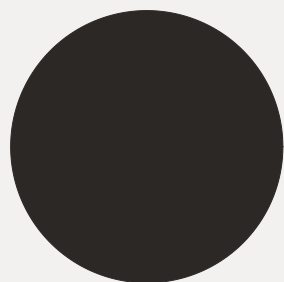
Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Kjønås skole gymsal 20 min 1.9 km
Aktivitetshall

Kaupanger 5 min 2.6 km
Aktivitetshall

Boligmasse



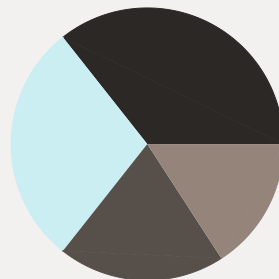
100% enebolig

Varer/Tjenester

Peer Gynt Kjøpesenter 20 min

Vitusapotek Ringebu 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
29% 6-12 år
16% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

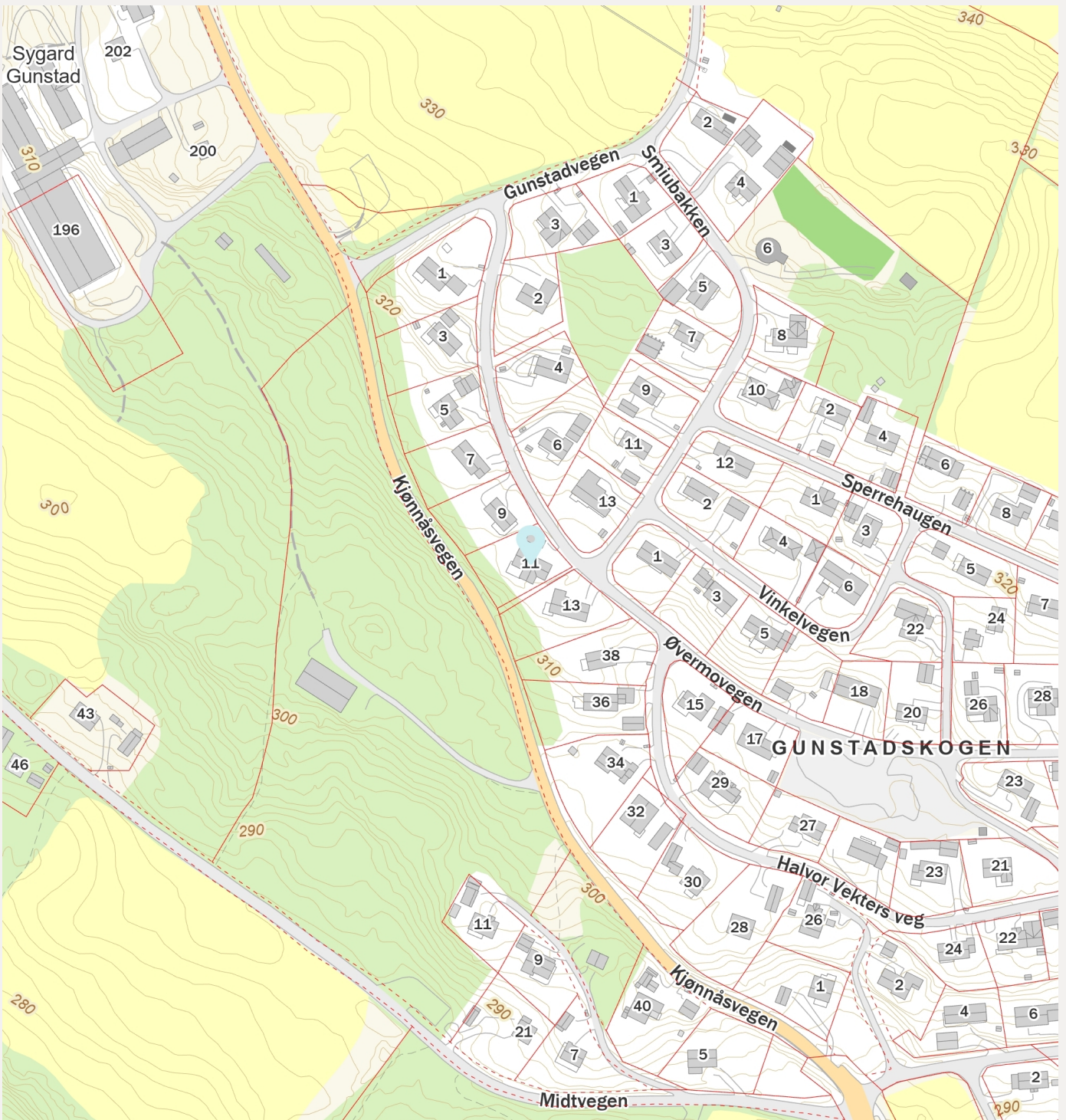


0% 49%

Ringebu
Ringebu kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Egenerklæring

Øvermovegen 11, 2630 RINGEBU

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvermovegen 11	Øvermovegen 11	

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?

Overtok boligen 1. august 2024.

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.

Bodd der hele tiden jeg har eid det.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94986751

Informasjon om selger

Selger

Granlien, Jacob

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Ved overtakelse av bolig var det innredet kjellerstue. På grunn av for høyt terreng utenfor kom vannet seg bak knasteplasten, og veggene i kjellerstuen ble fuktige og råteskadet. All organisk materiale ble revet inn til grunnmuren, og terreng utenfor er blitt justert med fall vekk fra huset. Det er lagt plast mot grunn i krypkjeller, og det er tydelig at denne stopper en del fukt fra å komme opp. Ellers er det saltutslag enkelte plasser.

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

Modernisering

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet innmat i sikringsskap. Modernisert inntaket.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Horten Elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Tilkobling ny varmtvannsbereder

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeid i forbindelse med utskifting av varmtvannsbereder. Fast tilkobling

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Horten Elektriske AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Lampeutskifting samt mindre inngrep

10.3.2 Årstall

2024

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Diverse lampeutskifting og mindre inngrep. Utført av eier (faglært), men uten dokumentasjon.

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

Ved utskiftning og påkobling av ny oppvaskmaskin på kjøkkenet ble det en liten lekkasje på den gamle kranen som førte til skader på laminatgulv. Dette ble en forsikringssak som husforsikringen ved Fremtind utbedret. Gulv ble revet og skiftet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Montert waterstop til oppvaskmaskin

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert waterstop på oppvaskmaskin.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Assemblin AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Utskiftning av varmtvannsbereder

13.2.2 Årstall

2025

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montasje av varmtvannsbereder til ny Høiax 200L smart-bereder. Montert trykktank.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Assemblin AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

16.1.1 Navn på arbeid



Skiftet ut panelovner

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet ut panelovner til nye typer med mulighet for wifistyring.

16.2.1 **Navn på arbeid**

Miniventilasjon kjeller

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert miniventilasjon i kjeller.

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

Sprekk i mur på frittstående carport.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet ildsted/ovn. Tettet igjen pipehull i samråd med brannvesenet.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget stokkmaur i boligen etter jeg overtok. Tidligere eier før meg stiller seg ukjent/uvitende til dette. Uteområdet besto av mye naturtomt på den tiden. Kjellerstue hadde også råteskader. Ved riving av dette ble det oppdaget maur inni veggene i kjellerstue. Alt dette ble revet og fjernet.

Det har vært til sammen tre besøk fra skadedyrteknikere i mitt eie. Det har vært utført diverse mindre behandling alle gangene. Disse besøkene kombinert med mine tiltak har vist seg å være tilsynelatende effektive.

-Behandling av gammel stubbe utenfor med aktiv tue, utført av Anticimex.

-Fjernet alle trær og busker på tomt.

-Gravd opp rundt store deler av huset, fjernet mye organisk materiale, blant annet gamle stubber, røtter, mose og annen vegetasjon.

-Anlagt plen rundt huset.

-Lagd et tydelig skille uten organisk materiale mot huset.

-Tett oppfølging og diverse behandling mot oppdaget aktivitet.

Det har i løpet av mitt eie vært en jevn nedgang i aktivitet, til ingen aktivitet i 2026.



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

Beskriv omfanget

Kjellerstue hadde råteskader når jeg overtok boligen. Dette var som følge av for høyt terreng utenfor i forhold til knasteplasten. Dette gjorde at fukt kom ned langs knasteplasten, grunnmuren ble rå, og innervegger av tre ble råteskadet. Alt dette er revet ut og fjernet. Ble utført rett etter jeg overtok.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingene er gjennomsnitt for det siste året (365 dager), i både kjeller og hovedetasje:

Hovedetasje: 212 Bq/m³.

Kjeller: 467Bq/m³.

Målinger utført med Airthings sine luft- og radonmålere.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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

Skriv opplysningene her:

Utført arbeid:

- Maling av stue 2024
- Modernisering av kjøkken: malt kjøkken, vegger og tak, skifte av benkeplate og veggplate, nye hvitevarer, nytt gulv, 2024
- Malt/beiset vegger og tak på alle 3 soverom. Skiftet gulv på 2 av de, 2024.
- Skiftet diverse lamper rundt om i huset, 2024/2025.
- Gravd rundt huset og justert terreng med fall vekk fra hus, 2024.
- Skiftet innmat sikringskap og modernisert inntak, 2025.
- Skiftet til ny smart varmtvannsbereder, 2025.
- Ordnet til hobbyrom i kjeller: malt vegger, behandlet gulv med epoxymaling, montert miniventilasjon, 2025.
- Bygd ny veranda, 2025.
- Utvidet gårds plass med belegningsstein, 2025.
- Nytt søppelskur, 2025.
- Lagd blomsterkasse langs ene gavlvegg, 2025.
- Anlagt plen på store deler av tomten, 2025.
- Nytt gjerde på 3 av 4 sider, 2025.

Tidligere eier opplyste følgende i sin egenerklæringsskjema:

- "-Skifting av tak 2011-2013: Stenumgard Bygg
- Tilbygg kjøkken og soverom og omgjøring av soverom til bad 1995: Emmort Tullin og Pål Myrhagen.
- Innbygd veranda omgjort til stue 1996: Emmort Tullin.
- Skiftet panel og lagt gulv soverom 1: Stenumgard Bygg.
- Skiftet vinnskier 2013: Stenumgard Bygg.
- Skiftet pikbeslag 2013: Hallum Tak."

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33991409

Egenerklærings skjema

Name

Jacob Granlien

Date

2026-06-01

Identification



Jacob Granlien



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

Egenerklærings skjema

Signed by:


Jacob Granlien


01/06-2026
08:56:44


BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Øvermovegen 11, 2630 RINGEBU

 RINGEBU kommune

gnr. 41, bnr. 83

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 23.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 22479-1085

Eiendomsverdi ref nr: XD1174

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

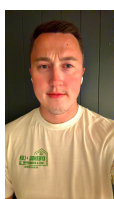
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1979 og er senere utvidet med tilbygg samt løpende vedlikehold og moderniseringer. Eiendommen fremstår generelt som jevnlig vedlikeholdt, og det er gjennomført flere oppgraderinger de senere årene, herunder modernisering av kjøkken, oppgradering av deler av det elektriske anlegget, etablering av ny terrasse, terrengjusteringer rundt boligen og øvrige vedlikeholdsarbeider.

Bygningen har imidlertid oppnådd en alder hvor flere bygningsdeler har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det må påregnes et økende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Utvendig er det registrert aldersrelatert slitasje på kledning, vinduer, balkongdør, takteking og beslag. Det er påvist begrenset lufting bak deler av kledningen, spredte råteskader i kledning, vindskier og enkelte bærekonstruksjoner, samt vedlikeholdsbehov på flere av bygningens treoverflater. Kjellervinduene fra byggeåret har oppnådd en alder og tilstand som tilsier utskiftning.

Kjellerkonstruksjonene viser tegn til tidligere fuktpåvirkning i form av saltutslag på innvendige grunnmursflater. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet, men forholdet indikerer at konstruksjonene har vært utsatt for fuktvandring gjennom grunnmuren. Kryp kjelleren fremstod hovedsakelig tørr ved befaringen, men har begrenset ventilasjon og tegn til fuktavgivelse fra grunn som bør følges opp over tid.

Boligen inneholder våtrom av eldre dato hvor det ikke foreligger dokumentasjon på oppbygging eller utførelse. Vaskerom og bad er vurdert å ha nådd eller overskredet forventet brukstid, og det må påregnes full rehabilitering av disse rommene. Det er også registrert fuktmerker i konstruksjonen under dusjonen på ett av badene, noe som viser at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak funksjonelle, men flere installasjoner er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette gjelder blant annet vannledninger, avløpsledninger, drenering og utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er videre registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg, og rekkverk og trinn har åpninger som er større enn dagens anbefalte sikkerhetskrav. Fremlagte radonmålinger viser også verdier over anbefalte grenseverdier, og radonreducerende tiltak bør vurderes.

Samlet sett fremstår boligen som en normalt vedlikeholdt bolig med standard og konstruksjonsløsninger som i stor grad er representative for byggeperioden. Kjøper må samtidig påregne kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering og utskiftning av flere bygningsdeler i tiden fremover, særlig

knyttet til våtrom, enkelte vinduer, utvendige trekonstruksjoner og øvrige aldersrelaterte forhold.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Taket har skråtakskonstruksjon tekket med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer består av malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass av varierende alder, samt malte ytterdører og balkongdør i trekonstruksjon. Boligen har terrasse oppført med bærende trekonstruksjon, impregnert terrassegulv og rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av malt og ubehandlet trepanel i himlinger, malte panel- og strieoverflater på vegger, samt gulv med heltre furugulv og laminat. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon, mens gulv mot grunn er utført i betong. Boligen har pipe i lettklinkerelementer med peis og nyere peisinnstans. Rom under terreng er utført med pusset lettklinkermur og betonggulv. Det er etablert krypkjeller under deler av boligen. Innvendige trapper er utført i trekonstruksjon, og innerdører fremstår hovedsakelig som fyllingsdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har vaskerom utført med gulvbelegg, våtromstapet og trepanel i himling. Videre har boligen bad med gulvbelegg, våtromstapet og panelhimling, utstyrt med servant, toalett og dusj. Våtrommene er av eldre dato og fremstår med tradisjonelle løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2024 med overflatebehandling av fronter og skrog, nye benkeplater og delvis utskiftning av hvitevarer. Rommet fremstår som et funksjonelt kjøkken med løpende moderniseringer utført de senere årene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger fremstår hovedsakelig utført i kobberør, mens synlige avløpsledninger er utført i plast. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og naturlig infiltrasjon gjennom bygningskroppen, samt avtrekk fra kjøkken og våtrom. Det elektriske anlegget er utført med både skjult og synlig ledningsopplegg, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Boligens oppvarmingskilder er elektriske panelovner, elektrisk gulvvarme, varmepumpe og vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og plenarealer rundt boligen. Terrenget er tilpasset bebyggelsen og det er foretatt terrengjusteringer for å sikre fall bort fra grunnmuren. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og er pusset både innvendig og utvendig. Fuktsikring og drenering

Beskrivelse av eiendommen

vurderes å være fra byggeåret. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde og antas utført i plast.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert at innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Videre er det registrert åpninger i rekkverk og mellom trinn som er større enn dagens anbefalte sikkerhetskrav. Boligeier har fremlagt dokumentasjon fra kontinuerlig radonmåling som viser radonverdier over anbefalte grenseverdier. Disse forholdene er nærmere omtalt under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke godkjente tegninger som dokumenterer tilbygg oppført omkring 1995, og det foreligger heller ikke tegninger som viser ombyggingen hvor opprinnelig terrasse er integrert som del av stuen. Det fremgår imidlertid av opplysninger innhentet fra matrikkelen at det ble gitt rammetillatelse for tilbygg i 1996, og at tilbygget ble registrert tatt i bruk i 1997. Manglende tegningsmateriale medfører at utførelsen og det endelige omfanget av de gjennomførte arbeidene ikke fullt ut kan verifiseres opp mot offentlig godkjent dokumentasjon.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

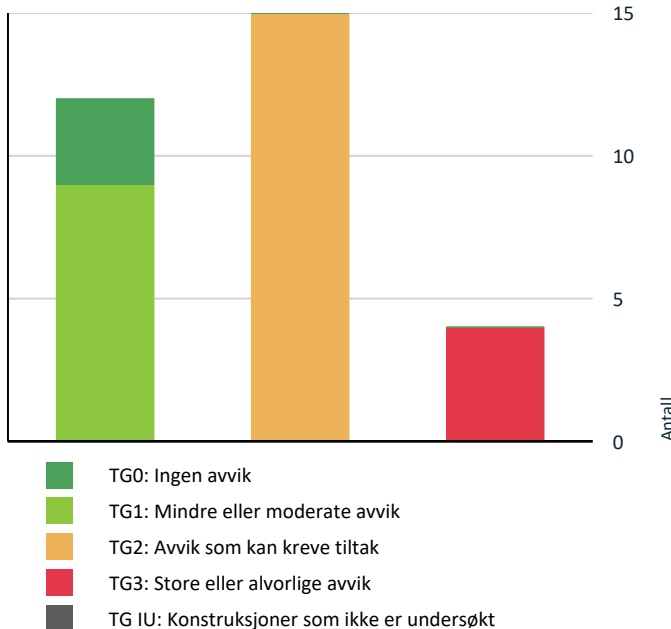
Carport med bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for car-porten.

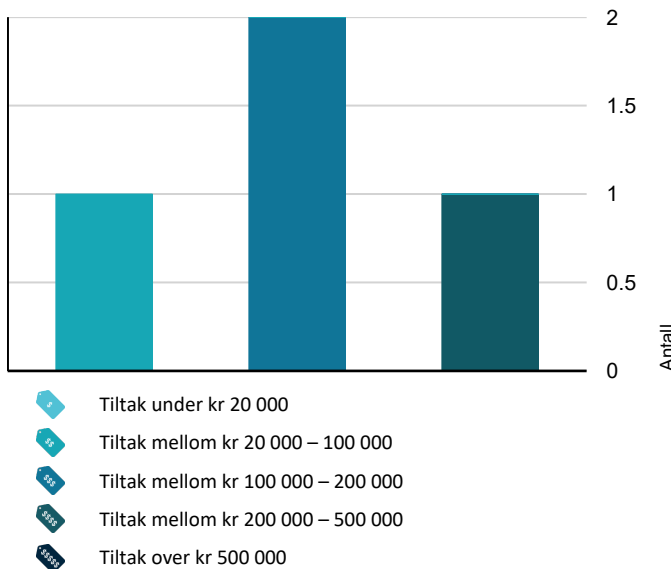
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår hovedsakelig jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Opplysningene under er basert på info fra selger;

2025	Satt opp nytt søppelskur.
2025	Skiftet deler av gjerde langs tomtgrensen.
2025	Hatt på matjord og sådd i plen.
2025	Utvidet gårds plass og lagt belegningsstein.
2025	Satt opp ny terrasse.
2025	Byttet ut innmat i sikringskap. - Utført av elektriker
2025	Montert ny smart-varmtvansbereder.
2025	Modernisert strøm inntak. - Utført av elektriker.
2025	Overflatebehandlet betonggulv og lettklinkermur i kjellerrom.
2025	Foretatt terrengjusteringer rundt boligen for å oppnå fall fra grunnmuren.
2024	Skiftet gulv på to soverom.
2024	Modernisert kjøkken, malt alle fronter og skrog. Montert ny benkeplate, satt inn nye hvitevarer og ny kurs til komfyr.
2024	Malt store deler av overflatene i hovedetasjen.
2024	Lagt nytt gulv på kjøkken. - Utført av firma.
2024	Fjernet alt organisk materiale mot grunnmur i kjeller.
Tidsperioden 2011-2013	Skiftet panel og gulv på ett soverom. - Opplyst av tidligere eier.
2013	Skiftet pipebeslag. - Opplyst av tidligere eier.
2013	Skiftet vindskier - Opplyst av tidligere eier.
2011	Skifting av takteking - Opplyst av tidligere eier.
1996	Innbygd veranda ble integrert til del av stue. - Opplyst av tidligere eier.
1995	Tilbygg med kjøkken og soverom, eksisterende soverom ombygd til bad. - Opplyst av tidligere eier.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med pappshingel. Takflaten ble inspisert ved befarings fra taknivå, og vurderingen er basert på observasjoner gjort på befaringsstidspunktet. Eventuelle forhold som ikke er synlige ved visuell inspeksjon kan ikke utelukkes.

Tidligere eier har opplyst at taktekingen ble skiftet i 2011. Denne opplysningen er ikke dokumentert eller på annen måte verifisert.

Årstill: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysning fra tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Pappshingel har normalt en forventet brukstid på om lag 25–30 år, avhengig av blant annet kvalitet, klimatiske forhold, utførelse og vedlikehold.

Tidligere eier har opplyst at taktekingen ble skiftet i 2011, men denne opplysningen er ikke dokumentert eller på annen måte verifisert.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon knyttet til utskiftningsåret, er det i tilstandsvurderingen lagt til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekingen er passert. Aldersvurderingen er derfor basert på et konservativt skjønn i tråd med prinsippene i NS 3600.

Det er registrert manglende isbordbeslag langs takkanten på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

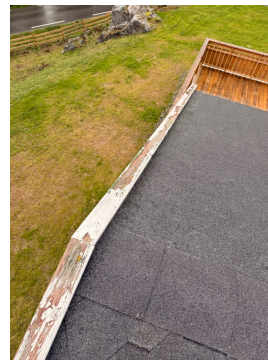
Taktekkingens alder og gjenværende levetid er beheftet med usikkerhet som følge av manglende dokumentasjon på opplyst utskiftning i 2011. Dette medfører økt risiko for at taktekingen har begrenset gjenværende brukstid, samt økt sannsynlighet for slitasje, svekket tetthet og behov for vedlikeholds- eller utbedringstiltak.

Taktekkingen bør følges opp med jevnlige inspeksjoner og nødvendig vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Fremtidig utskiftning må påregnes innenfor taktekkings normale levetid. Dersom dokumentasjon på utført utskiftning i 2011 kan fremskaffes, vil dette kunne redusere usikkerheten knyttet til taktekkings alder og gjenværende brukstid.

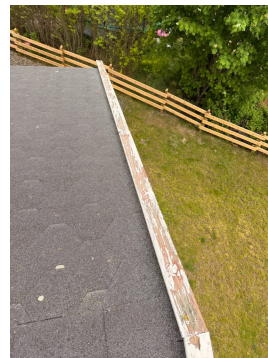
Det er videre registrert manglende isbordbeslag langs takkantene. Dette medfører økt fuktbelastning på isbord og tilstøtende trekonstruksjoner, med risiko for redusert levetid og utvikling av fuktrelaterte skader over tid. Montering av isbordbeslag anbefales for å sikre bedre beskyttelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fremtidige skader. Tiltaket vurderes som et normalt vedlikeholds- eller forbedringstiltak.



Taktekkingen på boligen.



Manglende isbordbeslag på tilbygg.



Manglende isbordbeslag på tilbygg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og er etablert for oppsamling og bortledning av overvann fra takflatene.

Eksakt alder på bygningsdelen er ikke kjent. Basert på bygningens historikk vurderes det at store deler av takrenner, nedløp og beslag ble etablert eller skiftet i forbindelse med oppføring av tilbygg omkring 1995. Opplysningen er ikke dokumentert og er derfor beheftet med usikkerhet. Vurderingen av bygningsdelen er gjort på bakgrunn av alder, synlige forhold ved befaringen og normal forventet levetid for tilsvarende konstruksjoner.

Årstall: 1995 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysning fra tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprenging på nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden kan medføre redusert funksjon og kan føre til at takvann ikke ledes kontrollert bort fra bygningen, noe som gir økt fuktbelastning på fasader, grunnmur og terreng inntil bygningen.

Skadet nedløpsrør bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann og redusere risikoen for fuktrelaterte skader på omkringliggende konstruksjoner.



Frostsprengning på nedløpsrør.



Frostsprengning på nedløpsrør.



Pipebeslag.



Luftelyre.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er utvendig kledd med stående bordkledning.

Kledningen ble inspisert fra bakkenivå ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og overflater på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjonen, og eventuelle skjulte forhold bak kledningen vil derfor ikke kunne avdekkes ved en slik inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Mangelfull lufting kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og medføre økt fuktbelastning over tid.

Det er videre registrert spredte råteskader i bordkledningen, vindskiene og i bærebjerkene mot nord, samt værslitt og oppsprukket trevirke. Forholdene er typiske tegn på alder, værpåvirkning og normal slitasje, og indikerer at deler av kledningen har et vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Mangelfull lufting i nedre kant av kledningen kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid for kledning og tilstøtende trekonstruksjoner. Påviste råteskader i bordkledning, vindskier og bærebjelker viser at enkelte bygningsdeler allerede er påvirket av fukt og nedbrytning.

Skadede og råtepåvirkede bygningsdeler bør skiftes ut. Kledningen og øvrige treoverflater bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning.

Ved fremtidige utbedringsarbeider anbefales det å etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen der dette mangler, for å bedre konstruksjonens uttørkingsforhold og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.



Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket.



Påvist spredte råteskader i nedre kant av kledningen på værutsatte fasader.



Bærebjelker i gavl mot nord fremstår med råteskader i værutsatte ender.



Vindskier fremstår værslitte og oppsprukne, med stedvise råteskader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon med skråtak. Over tilbygg er takkonstruksjonen utført med takstoler og et mindre kaldloft.

Sperretakskonstruksjonen over hoveddelen av boligen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden er derfor ikke vurdert utover hva som kan observeres fra tilgjengelige områder. Eventuelle skjulte avvik eller skader i konstruksjonen vil derfor ikke kunne avdekkes uten destruktive inngrep.

Det er foretatt visuell inspeksjon av kaldloftet over tilbygget fra inspeksjonsluke i gavlvegg. Vurderingen er basert på observasjoner gjort fra tilgjengelig inspeksjonspunkt på befaringstidspunktet.



Kaldloft over tilbygg.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder og fremstår å være fra henholdsvis 1978, 1993, 1994, 1996 og 2011. Aldersangivelsene er basert på stempeling i glass, der dette har vært mulig å avlese, samt øvrige tilgjengelige opplysninger.

Vinduene ble kontrollert ved stikkprøvevis funksjonstesting og visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater. Vurderingen er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil eller mangler ved vinduskonstruksjonene kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke. Dette skyldes trolig normal aldring, bevegelser i konstruksjonen, slitasje på beslag eller behov for justering av vindusrammer og hengsler.

Det er videre registrert avvik ved enkelte innsettsdetaljer rundt vinduene. Forholdet omfatter utførelse og avslutninger mellom vindu og tilstøtende konstruksjoner, og kan medføre redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning.

På enkelte vinduer er det registrert tegn til innvendig kondensering på glassflatene. Kondensdannelse oppstår når varm og fuktig inneluft kommer i kontakt med kalde overflater, og er ofte en indikasjon på at vinduenes isolerende egenskaper er redusert sammenlignet med moderne vinduer.

Det er også registrert slitasje på vinduskarmer med oppsprekking i trevirket. Forholdet er typisk for eldre trevinduer som over tid har vært utsatt for vær- og klimabelastninger, og indikerer behov for vedlikehold av overflatebehandling og enkelte komponenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres, vedlikeholdes eller repareres etter behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere slitasje.

Avvik ved innsettsdetaljer bør kontrolleres nærmere og utbedres der det er nødvendig, for å redusere risikoen for luft- og fuktinntrengning som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kondensering på enkelte vindusglass indikerer reduserte isolerende egenskaper, noe som kan medføre økt varmetap og redusert komfort. Det må påregnes at eldre isolerglassvinduer har økt risiko for punktering, og utskiftning bør vurderes ved behov.

Slitte karm og oppsprekking i trevirket bør følges opp med nødvendig vedlikehold, overflatebehandling og eventuelle lokale utskiftninger for å hindre videre nedbrytning av treverket. Løpende vedlikehold og gradvis utskiftning av eldre vinduer må påregnes etter hvert som teknisk levetid oppnås.



Vinduer er montert helt ned på beslag uten oppkant, dette medfører at fuktighet kan trekke opp i vinduskarmen og medfører økt risiko for fukt og råteskader i vinduskarm.



Vindu med malingsflassing utvendig.



Lakk på utvendig beslag er delvis løst.

! TG 3 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Vinduene i kjelleretasjen er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Årstill: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert at vinduene i kjelleren er vanskelige å åpne og lukke.

Videre er det påvist avvik ved innsettsdetaljer, tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass, samt slitasje og oppsprekking i vinduskarmer og trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduene i kjelleren fremstår med redusert funksjon og aldersrelatert slitasje. Det anbefales at vinduene skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende funksjon, tetthet og isolasjonsevne.

Ved utskiftning bør også innsettsdetaljer og tilslutninger mot omkringliggende konstruksjoner kontrolleres og utbedres ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for varmetap, fuktskader, redusert inneklima og ytterligere forringelse av vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu i kjeller.



Vindu i kjeller.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og svekket funksjon på sikt.



Balkongdøren har værslitt og oppsprukket trevirke i nedre kant utvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført med bærende bjelkelag i trekonstruksjon. Gulv og rekkverk er utført med impregnerte materialer. Terrassen er etablert i tilknytning til boligen og fungerer som uteoppholdsareal. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av malt og ubehandlet trepanel.

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malt trepanel og malt strie.

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av heltre furugulv og laminatgulv.

Det er registrert noe knirk i gulvkonstruksjonene. Videre er det registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater, samt at enkelte overflater fremstår med ulik alder og utførelse som følge av løpende vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger over tid. Forholdene vurderes som alders- og bruksrelaterte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført som betongkonstruksjon. Etasjeskille mellom kjeller og hovedetasje er utført i trekonstruksjon.

Det er foretatt stikkprøvevis målinger av høydeavvik på tilgjengelige gulvoverflater. I hovedetasjen er det målt høydeavvik på inntil ca. 15 mm, og i kjeller er det målt høydeavvik på inntil ca. 15 mm. De registrerte avvikene vurderes å være innenfor det som normalt kan forventes i en bygning av denne alderen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har skorstein oppført i lettklinkerelementer. I stuen er det etablert peis med peisinnatts, og skorsteinen er utstyrt med sotluke/feieluke for adkomst ved feiing og tilsyn.

Tidligere eier har opplyst at eksisterende Jøtul peisinnatts ble montert omkring 2023. Opplysningen er ikke nærmere verifisert ved dokumentasjon, og er derfor lagt til grunn som en eieropplysning.

Vurdering av avvik:

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

Skorsteinen er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet brukstid for bygningsdelen er passert. Dette innebærer ikke nødvendigvis at funksjonen er svekket, men eldre skorsteiner er generelt mer utsatt for slitasje, aldring og behov for vedlikehold enn nyere konstruksjoner. Tilstanden er vurdert ut fra alder og visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av alder må det påregnes løpende vedlikehold og oppfølging av skorsteinen. Eventuelle skader eller svakheter som ikke er synlige ved ordinær visuell inspeksjon kan ikke utelukkes.

Regelmessig feiing, tilsyn og kontroll av ildsted og skorstein anbefales i henhold til gjeldende forskrifter og lokale krav, for å redusere risikoen for brann, lekkasjer eller andre skader som følge av slitasje og aldring.



Peis.



Peisinnatts.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng er utført med vegger i pusset lettklinkerblokk og gulv på grunn i betong. Overflatene fremstår i hovedsak som synlige konstruksjoner, noe som gir gode muligheter for inspeksjon av tilgjengelige flater ved befarings. Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige overflater og konstruksjoner på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning gjennom grunnmurskonstruksjonen i form av saltutslag på innvendige pussede overflater. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom murverket og avsetter salter på overflaten ved uttørking.

Det ble ikke registrert unormale verdier ved overflatefuktmåling på befaringsstidspunktet. Registrerte saltutslag viser imidlertid at konstruksjonen har vært utsatt for fukt påvirkning, noe som er relativt vanlig for rom under terreng og grunnmurskonstruksjoner av denne typen og alderen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte saltutslag indikerer at det forekommer eller har forekommet fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjonen. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringsstidspunktet, kan fukt påvirkning variere gjennom året avhengig av nedbørmengder, grunnforhold og årstid.

Forholdet bør holdes under observasjon. Ved fremtidig oppussing eller innredning av rom under terreng bør det tas hensyn til at grunnmurskonstruksjonen kan være utsatt for fuktgjennomtrengning. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra omfanget av fukt påvirkningen og bruken av rommene.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.



Saltutslag på vegg, tørre forhold på befaringsstidspunktet.



Fuktmåling i himlingen viser tørre forhold.

TC 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren er visuelt inspisert ved befaringsstidspunktet. Fremstår hovedsakelig med tørre forhold på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er registrert fuktighet under plastfolie på grunn, samt begrenset ventilasjon i krypkjellerrommet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige deler av krypkjelleren på befaringsstidspunktet. Det ble kun utført inspeksjon i de områdene som var tilgjengelige, da deler av krypkjelleren ikke lot seg inspisere på grunn av begrenset adgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktighet under plastfolien indikerer fuktavgivelse fra grunn. I kombinasjon med redusert lufting kan dette gi økt fuktbelastning i krypkjelleren og mindre gunstige uttørkingsforhold for konstruksjonene over tid.

Krypkjelleren bør følges opp med jevnlig inspeksjoner. Det anbefales å forbedre luftingen av krypkjellerrommet der dette er praktisk mulig, slik at risikoen for oppfukning og fuktrelaterte skader på trekonstruksjonene reduseres.

Videre bør plastfolien på grunn holdes mest mulig tett og intakt for å begrense fukttransport fra grunn.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i konstruksjonen registrerte normale forhold.

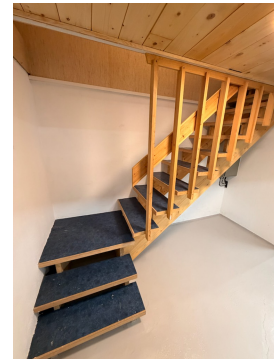


TG 1 Innvendige trapper

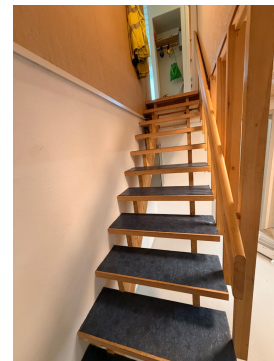
Beskrivelse

Tretrapp med belegg i trinn. Trappen er gammel, men fungerer til sitt bruk.

Sikkerhetsavvik er beskrevet under punktet for helse, miljø og sikkerhet.



Oversiktsbilde trapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdørene fremstår hovedsakelig som fyllingsdører av tre. Dørene er av varierende alder og utførelse, og ble kontrollert ved enkel funksjonstesting på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på synlige forhold og tilgjengelige overflater.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det etter overtakelse i 2024 ble registrert forekomst av stokkmaur, hovedsakelig i kjelleretasjen. Som følge av dette ble organiske materiale og fuktskadede materialer i kjelleren fjernet. Det ble også utført terringarbeider og utgraving rundt boligen for å bedre forholdene rundt grunnmuren.

Ifølge eier har det ikke vært registrert nye tegn til stokkmaur etter at tiltakene ble gjennomført. Opplysningene er basert på eierens informasjon og er ikke nærmere verifisert av takstmann. Forekomst av stokkmaur er ofte knyttet til fuktpåvirkede trekonstruksjoner eller områder med forhøyet fuktbelastning. Det ble ved befaringen ikke registrert aktive angrep eller forhold som ga grunnlag for å konstatere pågående aktivitet.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet er utført med gulvbelegg og våtromstapet, samt trepanel i himlingen. Rommet er utstyrt med utslagsvask, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er av eldre dato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger. Overflateløsninger og utførelse fremstår med betydelig alder, og det vurderes at våtrommet har nådd eller overskredet forventet brukstid for flere sentrale bygningsdeler.

På grunn av alder, manglende dokumentasjon og begrensede muligheter for å verifisere fuktsikringen i konstruksjonen, foreligger det vesentlig usikkerhet knyttet til våtrommets videre funksjon og levetid. Risikoen for skjulte fukt- og bygningskader vurderes som forhøyet sammenlignet med et nyere våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har et betydelig oppgraderingsbehov, og total rehabilitering må påregnes. Ved rehabilitering anbefales det at rommet oppgraderes i sin helhet med nye overflater, slukløsninger og fuktsikring i samsvar med gjeldende krav og anerkjente byggedetaljer.

Det bør påregnes kostnader til full utskiftning av våtrommet.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for skjulte fukt- og bygningskader, samt usikkerhet knyttet til våtrommets videre funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde av vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom bak utslagsvasken. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.



Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale forhold.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet med gulvbelegg og våtromstapet på vegger, samt ubehandlet panel i himlingen.

Opplegg for dusj, servant og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fremstår med overflater og løsninger av eldre dato. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle oppgraderinger av våtrommet. Flere av bygningsdelene vurderes å ha nådd eller overskredet forventet brukstid.

På grunn av alder, manglende dokumentasjon og begrensede muligheter for å kontrollere underliggende fuktsikring, foreligger det vesentlig usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand, funksjon og gjenværende levetid. Risikoen for skjulte fukt- og bygningskader vurderes som forhøyet sammenlignet med et nyere våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet vurderes å ha et vesentlig oppgraderingsbehov, og full rehabilitering må påregnes. Ved rehabilitering anbefales det at våtrommet bygges opp med nye overflater, sluk- og membranløsninger i henhold til gjeldende krav og anerkjente byggemetoder.

Manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelene medfører betydelig usikkerhet om tilstand og funksjon, samt økt risiko for skjulte fukt- og bygningskader. Det bør påregnes kostnader til total fornyelse av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde av bad.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i himling under badets dusjsone. Ved inspeksjon av konstruksjonen ble det observert fuktmerker på trepanel, noe som indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Fuktmåling på befaringstidspunktet viste ikke forhøyede verdier, og konstruksjonen fremstod tørr.

Det opplyses at dusjen er blendet og ikke i bruk. Det vurderes derfor som sannsynlig at det har vært begrenset vannbelastning og liten vannføring til sluket i senere tid, noe som kan ha hatt betydning for de registrerte fuktforholdene ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker på panel i himlingen i rommet under sluket. Dette indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte fuktmerker viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning på et tidligere tidspunkt. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet, kan det ikke utelukkes at forholdene er påvirket av at dusjen er blendet og at det har vært begrenset vannbelastning på gulv og sluk over tid.

Dersom badet tas i ordinær bruk igjen, bør konstruksjonen følges opp med kontroll av fuktforholdene. Sett i sammenheng med våtrommets alder og øvrige registrerte forhold anbefales det at badet rehabiliteres for å sikre en varig og forskriftsmessig løsning.

Konsekvensen av å ikke følge opp forholdet er økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, samt fare for kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.



Ikke registrert fuktighet i himlingen under sluket.

ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført med våtromsplater på vegger og gulvbelegg. Rommet er utstyrt med toalett, badekar, baderomsinnredning og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet fremstår med overflater, innredninger og løsninger av eldre dato. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller eventuelle senere oppgraderinger av våtrommet. Flere av bygningsdelene vurderes å ha nådd eller overskredet forventet brukstid.

På grunn av alder, manglende dokumentasjon og begrensede muligheter for å verifisere underliggende fuktsikring, foreligger det vesentlig usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand, funksjon og gjenværende levetid. Risikoen for skjulte fukt- og bygningskader vurderes som forhøyet sammenlignet med et nyere våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet vurderes å ha et vesentlig oppgraderingsbehov, og full rehabilitering må påregnes. Ved rehabilitering anbefales det at våtrommet bygges opp med nye overflater, sluk- og fuktsikringsløsninger i henhold til gjeldende krav og anerkjente byggemetoder.

Manglende dokumentasjon på utførelse og oppbygning medfører usikkerhet om kvaliteten på eksisterende løsninger, og øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid. Det bør påregnes kostnader til total fornyelse av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde bad.

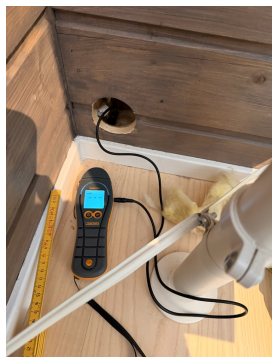
ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon bak badekaret.



Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon bak dusjsjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet fremstår som opprinnelig innredning (1994), som i 2024 ble oppgradert med overflatebehandling av fronter og skrog, montering av nye benkeplater samt delvis utskifting av hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen ble inspisert visuelt på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på tilgjengelige overflater og synlige forhold. Eventuelle skjulte forhold bak innredning og faste installasjoner har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene fremstår i hovedsak som utført med kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannledninger fremstår i hovedsak som utført med kobberør av eldre dato. Mer enn halvparten av forventet brukstid for bygningsdelen er passert. Eldre vannledninger har generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert driftssikkerhet sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

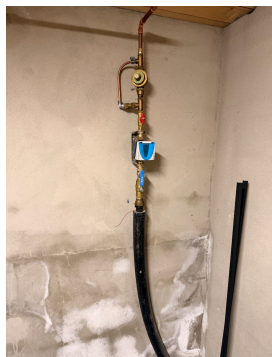
- Andre tiltak:

Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, kontroll og eventuelle utskiftninger over tid.

Det anbefales jevnlig tilsyn med synlige rørføringer og koblinger for å avdekke eventuelle tegn til lekkasjer eller korrosjon.

Fremtidig utskifting av vannledningsanlegget bør påregnes som en del av bygningens normale vedlikeholdssyklus, for å redusere risikoen for vannskader og driftsavbrudd.

Tilstandsrapport



Vannmåler og hovedstoppekran i kjeller.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør fremstår i hovedsak som utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsledninger er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet brukstid for bygningsdelen er passert.

Avløpsledningene kan over tid bli påvirket av slitasje, aldring, deformasjoner, avleiringer og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikeholds- eller utskiftningstiltak. Jevnlige tilsyn og vedlikehold av avløpsanlegget anbefales. Fremtidig utskiftning av deler av avløpssystemet må forventes som en del av bygningens normale vedlikeholds- og fornyelsesbehov.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og naturlig infiltrasjon gjennom bygningskonstruksjonen. Avtrekk er etablert fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsløsningen er typisk for bygningens alder og var vanlig på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon. Løsningen gir ikke samme ventilasjonskapasitet og kontroll som moderne balanserte ventilasjonsanlegg. Ved høy fuktbelastning eller stor personbelastning kan luftutskiftningen være begrenset sammenlignet med dagens krav og forventninger til innemiljø og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlig ventilasjon gir normalt en mindre kontrollert luftutskiftning enn moderne mekaniske ventilasjonsløsninger. Ventilasjonseffekten vil i stor grad være avhengig av værforhold, temperaturskjeller og brukernes luftingsrutiner. Ved høy personbelastning eller økt fuktproduksjon kan det være behov for hyppigere lufting for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

Det anbefales at ventiler holdes åpne og funksjonsdyktige, samt at boligen luftes etter behov. Dersom det oppleves utfordringer med luftkvalitet, kondens eller høy luftfuktighet, kan oppgradering eller supplering av ventilasjonsløsningen vurderes for å redusere risiko for dårlig innemiljø og fuktskader.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters smart varmtvannsbereder.

Årstill: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt



Bereider plassert i kjeller.

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

Det elektriske anlegget er utført med en kombinasjon av skjult og synlig ledningsopplegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller funksjonstesting av anlegget, og det anbefales at elektriske installasjoner vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

Tilstandsrapport

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i eiers eie.
Det er foretatt utskiftninger av diverse lamper og andre mindre el-arbeider av eier selv. Eier er el-fagmann, men har ikke dokumentasjon på arbeid som er utført i egenregi.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Diverse moderniseringer på elanlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj. Det er kun foretatt en visuell kontroll uten funksjonstesting. Det forutsettes at anlegget er utført av autorisert installatør og i henhold til gjeldene forskrifter på installasjonstidspunktet. For full vurdering anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.



Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeåret. Bygningsdelene er i hovedsak skjulte og ikke tilgjengelige for inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på bygningens alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold på befaringstidspunktet. Eventuelle skjulte skader eller svekkelser ved drenerings- og fuktsikringssystemet kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid for bygningsdelen er passert. Eldre dreneringsløsninger har generelt økt risiko for redusert funksjon som følge av aldring, tilstopping og slitasje over tid.

Det er registrert at avslutningslist i toppen av grunnmursplasten mangler stedvis. Dette kan føre til at jord, smuss og organisk materiale kommer ned bak grunnmursplasten, noe som kan redusere løsningens funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Som følge av alder må det forventes at dreneringssystemets funksjon gradvis reduseres, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Det anbefales å holde området rundt grunnmuren under observasjon med tanke på tegn til fukt eller redusert dreneringseffekt.

Manglende avslutningslist bør monteres der dette mangler for å sikre korrekt avslutning av grunnmursplaten og redusere risikoen for at masser og smuss samler seg bak platen, noe som kan forringe dreneringens funksjon over tid.

Fremtidig utskiftning eller oppgradering av dreneringssystemet må påregnes som en del av bygningens normale vedlikeholds- og fornyelsesbehov.



TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og er overflatebehandlet med puss både utvendig og innvendig. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden og fungerer som bærende fundamentering og avgrensning mot terreng.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av grunnmuren på befaringstidspunktet. Deler av konstruksjonen er skjult av terreng og øvrige bygningsdeler, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke vurderes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i innvendig puss på grunnmuren. Sprekkene fremstår i hovedsak som riss og mindre oppsprekninger i pussjiktet. Slike forhold forekommer relativt ofte som følge av bevegelser i konstruksjonen, svinn i pussmaterialet og normal aldring.

Det ble ikke registrert forhold som på befaringstidspunktet ga indikasjoner på vesentlige konstruktive skader i de tilgjengelige områdene, men sprekkdannelsene viser at det har forekommet bevegelser eller spenninger i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene vurderes primært å være av kosmetisk karakter, men bør holdes under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker i omfang, bredde eller antall, anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og behov for tiltak.

Lokale reparasjoner av pussjiktet kan utføres ved behov i forbindelse med normalt vedlikehold av overflatene, for å unngå videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse innvendig i kjeller.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og plenarealer rundt boligen. Terrenget er tilrettelagt med etablerte utearealer som er tilpasset eiendommens bruk og bebyggelse.

Det er foretatt terrengjusteringer rundt boligen for å sikre fall bort fra grunnmuren og bidra til kontrollert bortledning av overflatevann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være fra byggeåret og fremstår, ut fra tilgjengelige opplysninger, sannsynligvis utført i plast. Ledningene er nedgravde og ikke tilgjengelige for inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på bygningens alder og tilgjengelige opplysninger.

Eventuelle skjulte forhold, skader eller funksjonssvikt ved ledningsanlegget kan ikke avdekkes uten særskilte undersøkelser eller graving.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger vurderes å være fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vannledninger og avløpsledninger. Ledningsanlegg som har vært i bruk over lang tid har generelt økt risiko for aldring, slitasje, deformasjoner, lekkasjer og redusert funksjon sammenlignet med nyere anlegg.

Da ledningene er nedgravde og ikke tilgjengelige for inspeksjon, er vurderingen i hovedsak basert på alder og tilgjengelige opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for vedlikeholds- og utskiftningsbehov i årene som kommer. Eventuelle tegn til redusert kapasitet, tilbakeslag, lekkasjer eller andre funksjonsavvik bør undersøkes nærmere.

Fremtidig fornyelse av utvendige vann- og avløpsledninger må påregnes som en del av eiendommens normale vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Eventuell tilstandsvurdering av ledningsanlegget kan utføres ved kamerainspeksjon av avløpsledninger og nærmere undersøkelser av vannledningsanlegget ved behov.

Konsekvensen av ikke å følge opp forholdet er økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner eller følgeskader på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Videre er det registrert at åpninger i rekkverket og åpninger mellom trinn er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Trappen tilfredsstillt dermed ikke dagens krav til personsikkerhet.

Boligeier har installert kontinuerlig radonmåler i kjelleretasjen. Ifølge fremlagte målinger er det registrert radonverdier over anbefalte grenseverdier, noe som indikerer forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Tilstandsrapport

Manglende håndløper og for store åpninger i rekkverk og mellom trinn medfører økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn, eldre og personer med redusert funksjonsevne. Montering av håndløper samt tiltak for å redusere åpningene anbefales for å bedre sikkerheten i trappen.

Forhøyede radonverdier kan medføre økt helserisiko ved langvarig eksponering. Det anbefales at årsaken til de forhøyede verdiene undersøkes nærmere, og at det vurderes radonreduserende tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Etter gjennomførte tiltak anbefales nye målinger for å dokumentere effekten av tiltakene og verifisere at radonnivået er redusert til et tilfredsstillende nivå.



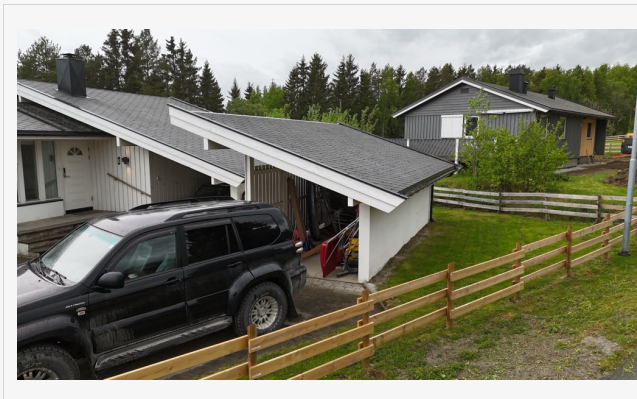
Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling.



Åpninger mellom opptrinn er større enn dagens anbefaling.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår

1994

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikkelen.

Beskrivelse

Carporten er oppført med gulv på grunn i betong. Veggkonstruksjonene er utført dels som bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med trepanel, og dels som åpen bærende søylekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med pulttak, tekket med pappshingel. Carporten har et parkeringsareal på ca. 13 m². I bakkant av carporten er det etablert en bod med adkomst via dør, med et areal på ca. 5 m².

Konstruksjonen fremstår som en enkel, uisolert bygning tilpasset parkering og oppbevaring.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, Trapperom, Hobbyrom, 3 Bod

Andre bygg: Carport med bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Smiubakken 7 ,2630 RINGEBU 137 m ² 2022 4 sov	04-06-2023	4 300 000	3 950 000		3 950 000	28 832
2 Halvor Vektors veg 18 ,2630 RINGEBU 128 m ² 1973 2 sov	17-06-2025	2 250 000	2 200 000		2 200 000	16 923
3 Åkervegen 5 ,2630 RINGEBU 144 m ² 1977 3 sov	09-10-2025	2 700 000	2 500 000		2 500 000	15 723
4 Sperrehaugen 1 ,2630 RINGEBU 169 m ² 1979 4 sov	28-01-2024	2 200 000	2 310 000		2 310 000	13 916
5 Halvor Vektors veg 10 ,2630 RINGEBU 177 m ² 1973 4 sov	23-03-2023	2 100 000	2 300 000		2 300 000	12 994

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 520 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Carport med bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 95 000
Sum teknisk verdi - Carport med bod	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 390 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

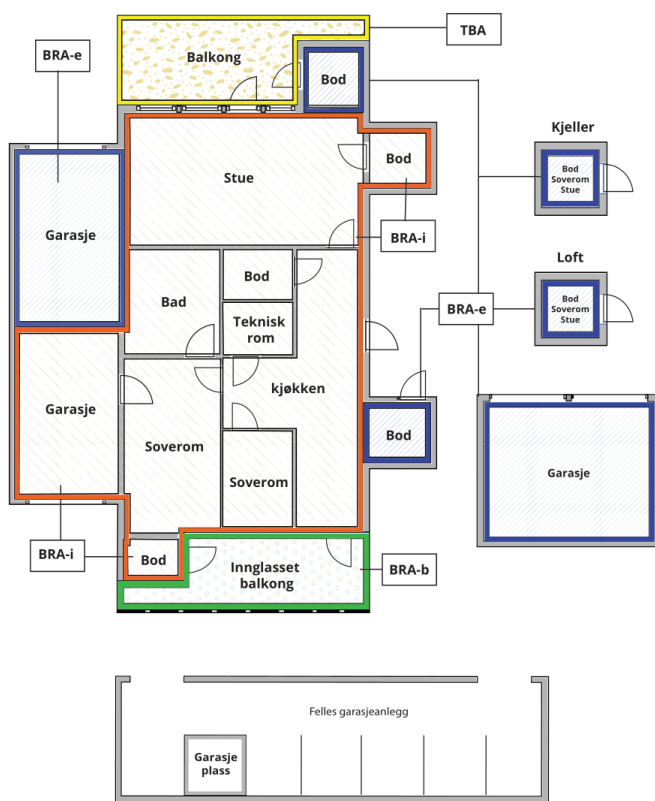
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.



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

Hva er bruksareal?

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

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	140			140	42
Kjeller	45			45	
SUM	185				42
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom, bad, soverom 2, soverom 3, bad 2, trapperom		
Kjeller	Hobbyrom, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger som dokumenterer tilbygg oppført omkring 1995, og det foreligger heller ikke tegninger som viser ombyggingen hvor opprinnelig terrasse er integrert som del av stuen. Det fremgår imidlertid av opplysninger innhentet fra matrikkelen at det ble gitt rammetillatelse for tilbygg i 1996, og at tilbygget ble registrert tatt i bruk i 1997. Manglende tegningsmateriale medfører at utførelsen og det endelige omfanget av de gjennomførte arbeidene ikke fullt ut kan verifiseres opp mot offentlig godkjent dokumentasjon.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskilende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt for Tilbygg / modernisering.

Carport med bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående carport med areal på ca. 13 m². Tilhørende utvendig bod med areal på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for car-porten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Jacob Granlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	41	83		0	1150.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvermovegen 11

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Ringeby kommune. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger og fremstår som et rolig og familievennlig boområde med lite gjennomgangstrafikk.

Fra eiendommen er det kort avstand til Ringeby sentrum med et godt utvalg av daglige servicetilbud som dagligvareforretninger, skole, barnehage, offentlig kommunikasjon, idrettsanlegg og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2018–2030 for Ringeby kommune, samt reguleringsplan for Gunstadsbogen II (PlanID 0520197301). Reguleringsplanen fastsetter rammer for arealbruk og utbygging innenfor planområdet. Eventuelle tiltak på eiendommen må være i samsvar med gjeldende planbestemmelser og offentlig regelverk.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass belagt med belegningsstein, plenarealer og beplantning. Eiendommen fremstår som hensiktsmessig disponert med opparbeidede utearealer tilpasset boligformål.

Terrenget er tilrettelagt i forhold til bebyggelsen og fremstår som oversiktlig og lettstelt. Gårdsplassen med belegningsstein gir gode parkerings- og adkomstforhold til boligen. For øvrig består tomten av opparbeidede grøntarealer og uteoppholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen.

Tomten fremstår som normalt opparbeidet og vedlikeholdt, med arealer som ivaretar eiendommens behov for adkomst, parkering og uteopphold.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2026	Selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.05.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	30.05.2026	Ferdigattest for boligen i 1979.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2026	Brukt i forbindelse med verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.05.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	30.05.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.05.2026	Reguleringsplan eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.05.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.05.2026	Byggemeldte tegninger for boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



Adresse

Øvermovegen 11, 2630 RINGEBU

Dato for energimerking

30.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-304972

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

156622168

Gårdsnummer

41

Bruksnummer

83

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

195,43 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

231,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 970 kWh



Øvermovegen 11, 2630 RINGEBU



Detaljering

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



Øvermovegen 11, 2630 RINGEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Reduser 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



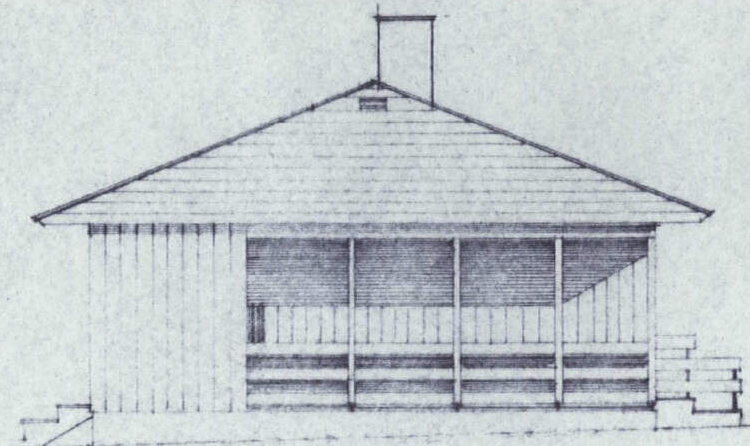
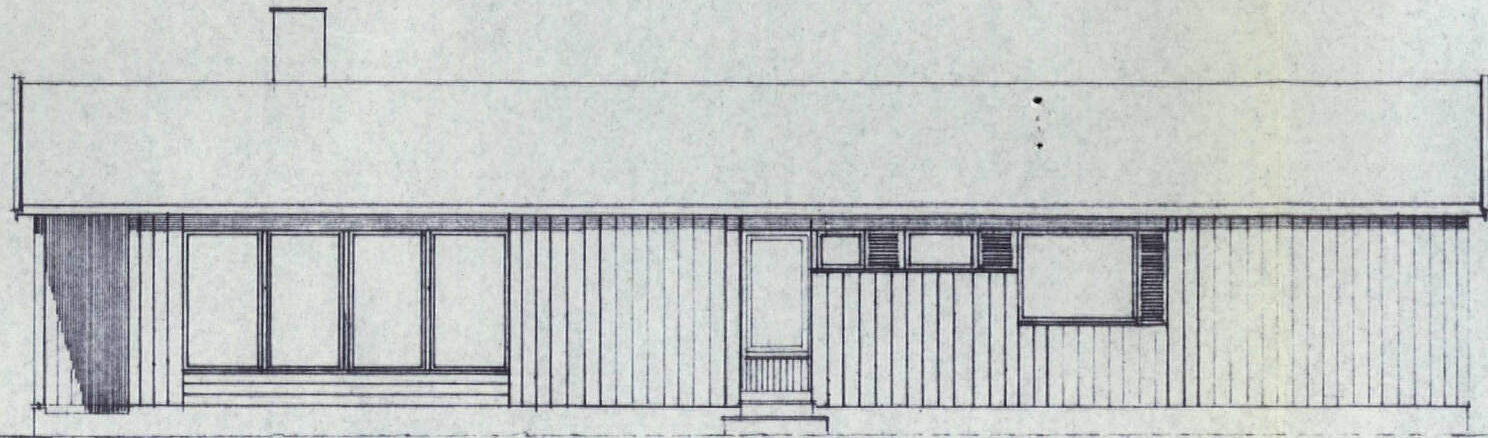
Spørsmål om energiattesten

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

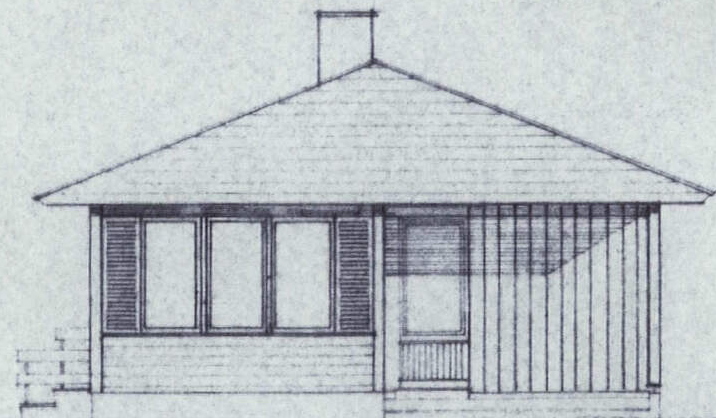
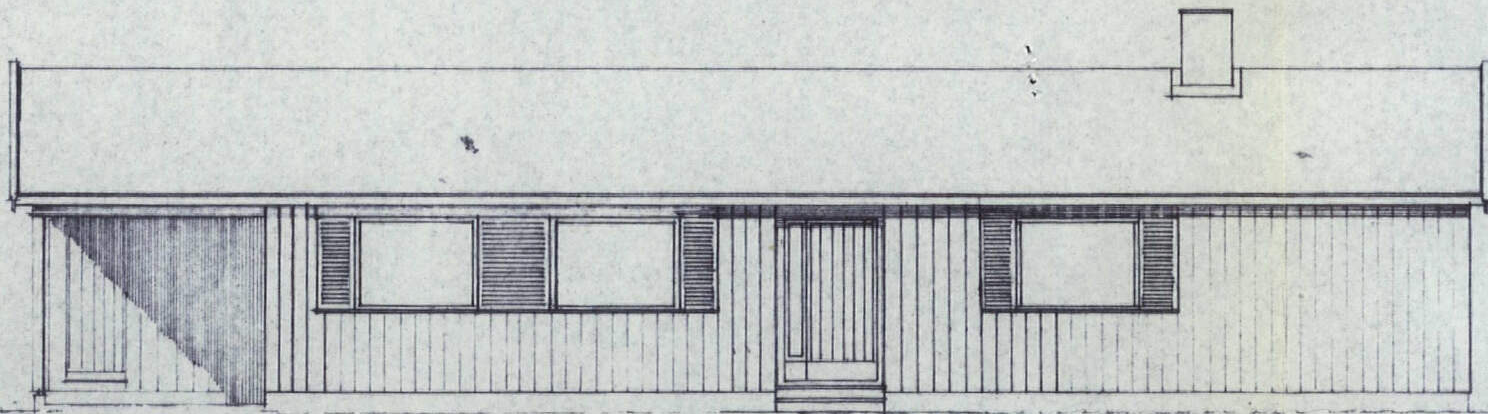
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Handwritten notes on a white sticker, partially obscured.



Utgår



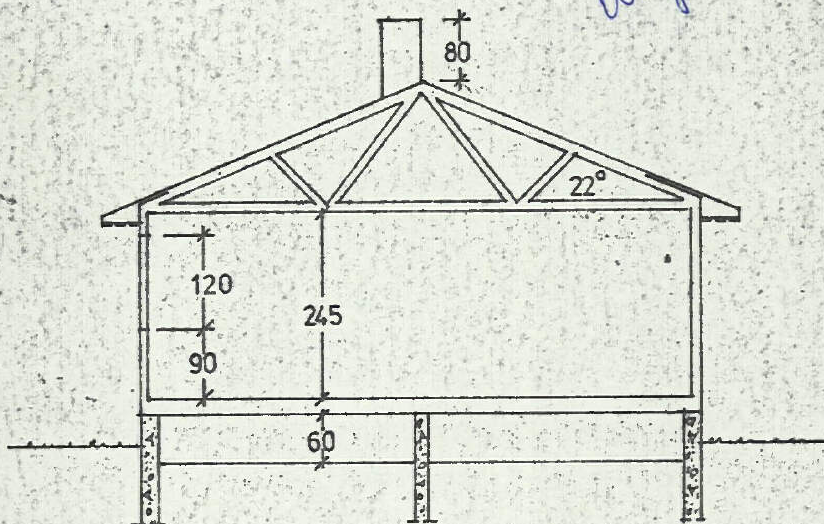
NÅV TERRENG
PLANERING

Ringebu Bygningråd
Sak nr. 3/0/77

FASADER		Målestokk 1:100
Navn: JULIE VENDELBOE		Dato: 05-04-77.
Adresse:		
Tegn: <i>LB</i>	Firma:	

1	STUE	196 / 7,1
2	KJÖKKEN	10,9 / 1,4
3	VASKEROM	5,1
4	BAD	4,0
5	SPISESTUE	105 / 2,5
6	WC	
7	ENTRE	
8	SOVEROMSGANG	
9	SOVEROM	10,5 / 1,4
10	→ ———	9,5 / 1,4
11	→ ———	8,5 / 1,4
12	VINDFANG	1,5
13	MATBOD	2,0
14	KLESBOD	3,2
15	REDSKAPSBOD	6,0
16	CARPORT	

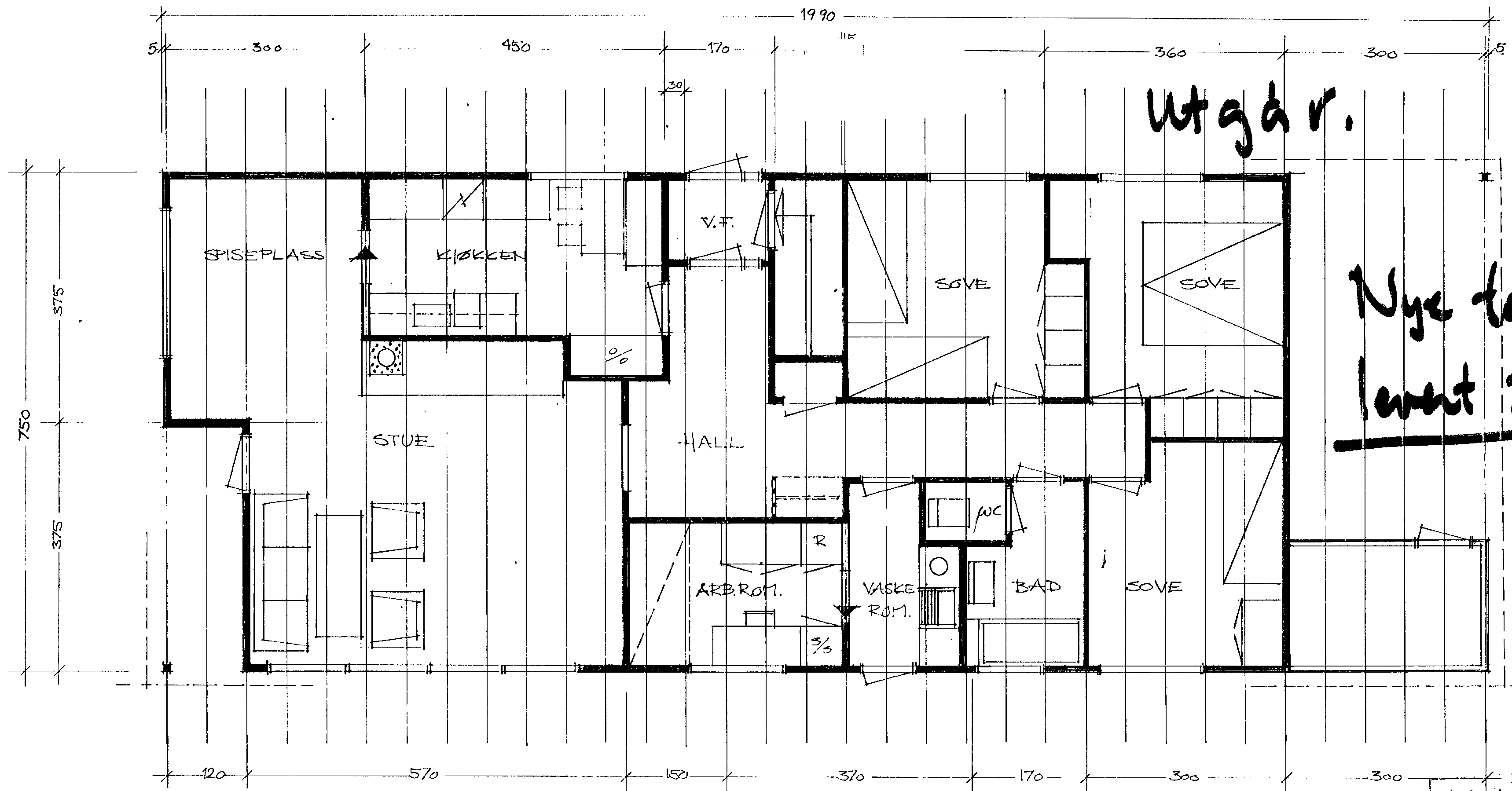
utgår



SNITT

Ringebu Bygning-rad
Sak. nr. 310/77

SNITT		MÅLESTOKK:
NAVN: JULIE WENDELBO		1:100
ADRESSE:		DATO:
TEGN: O.K.S.		27. 4.77



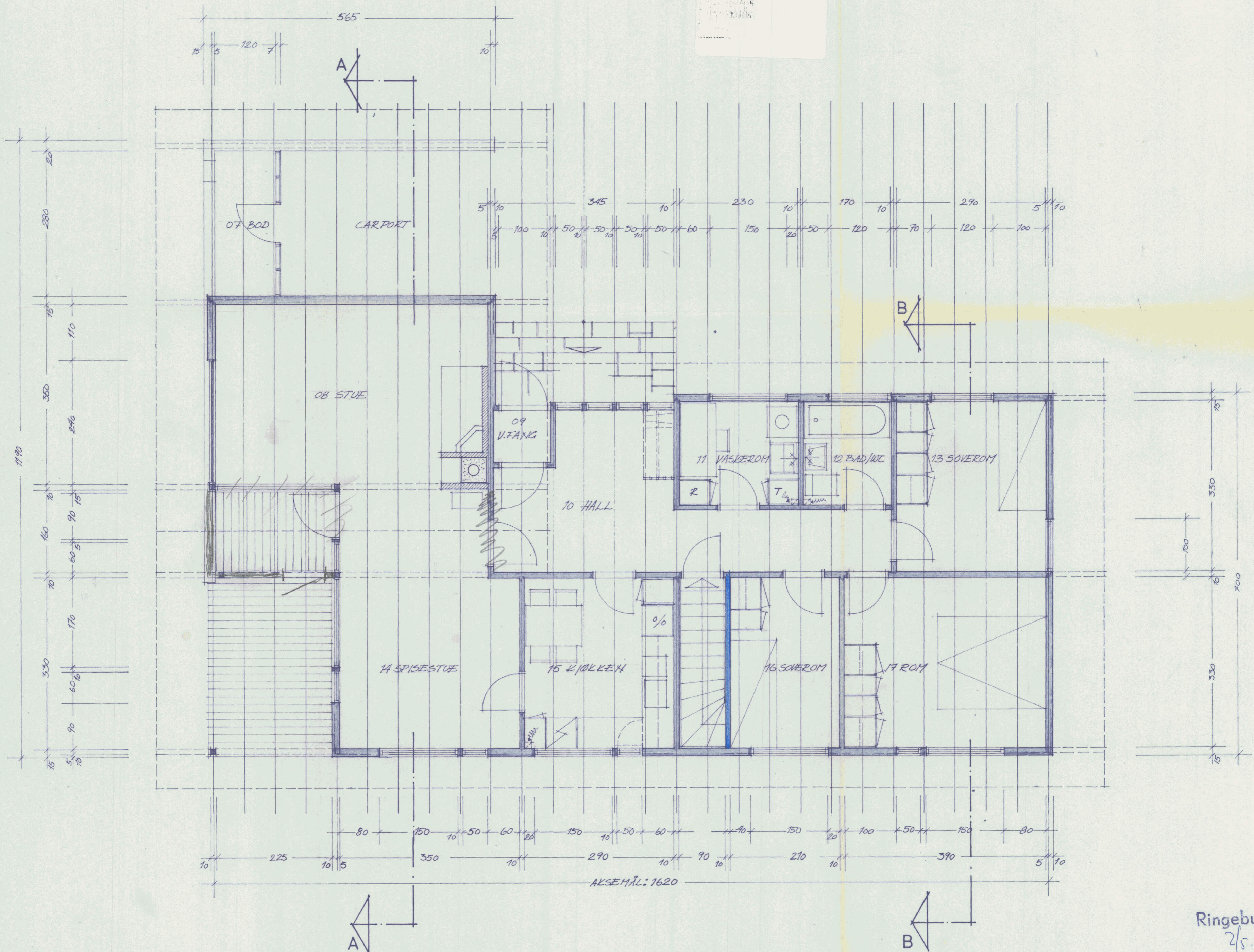
Utgå r.

Nye tegn
 løst 2/5.78
 & R.

Byggeteknikk
 Saks nr. 30/77

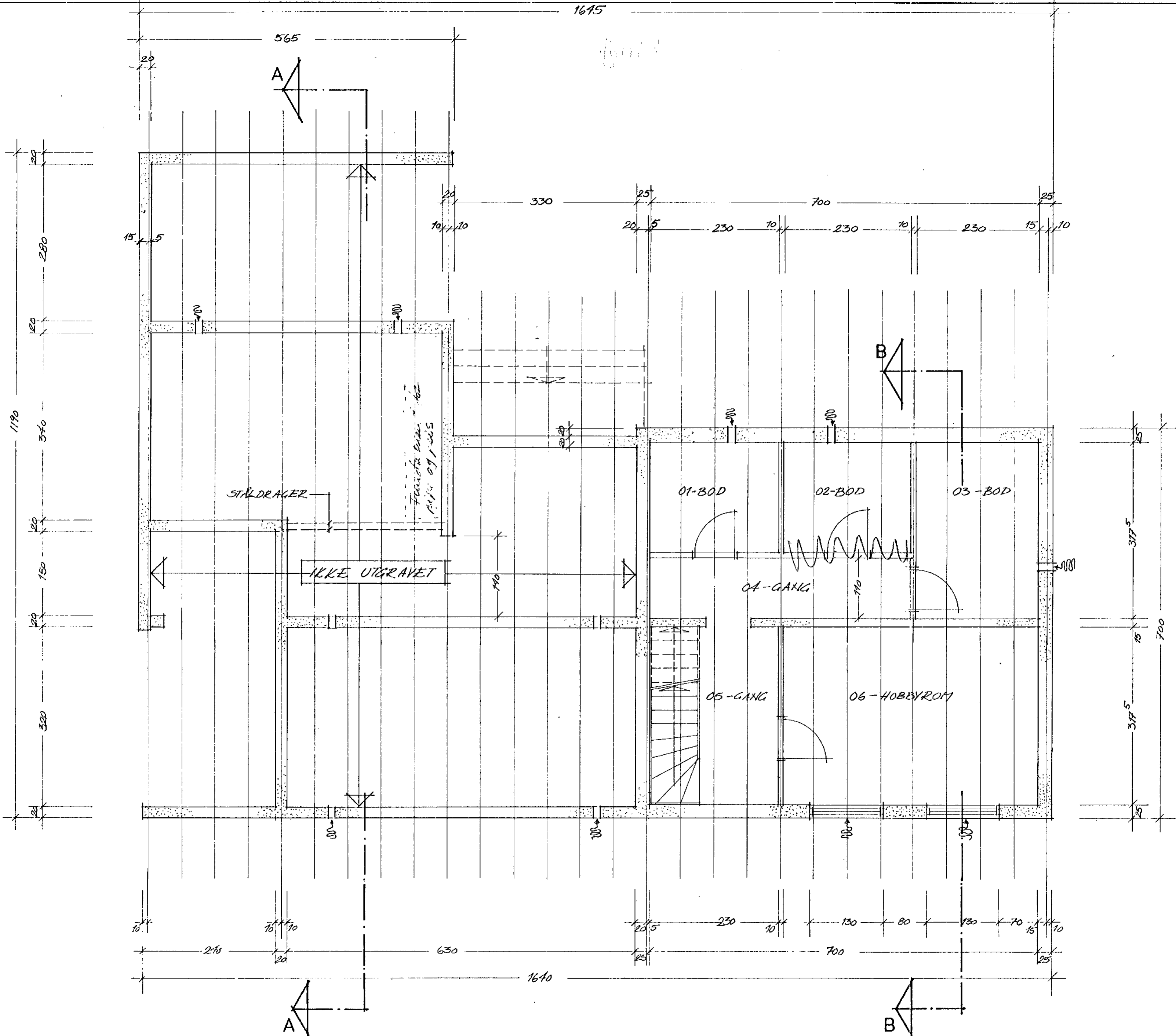
NB! VINDUSPLASSERINGER ANGIS
 PÅ SENERE TEGNINGER!

ENEBOG FOR JULIE WENDELBO
 PLAN AV 1. ETASJE MÅL 1850
 OSLO: 14.6.77 O.C. SKORVE.
 RETTET: 23.8.77



Ringebu Bygningsråd
2/5.78 8.2

ENEBOG FOR JULIE WENDELBO, RINGEBU	TEGNING NR.	OSLO: 28. 4. 78
	03	SIST RETTET:
PLAN AV 1. ETASJE	MÅLESTOKK:	ARKITEKT
	1:50	OLE KRISTIAN SKORVE



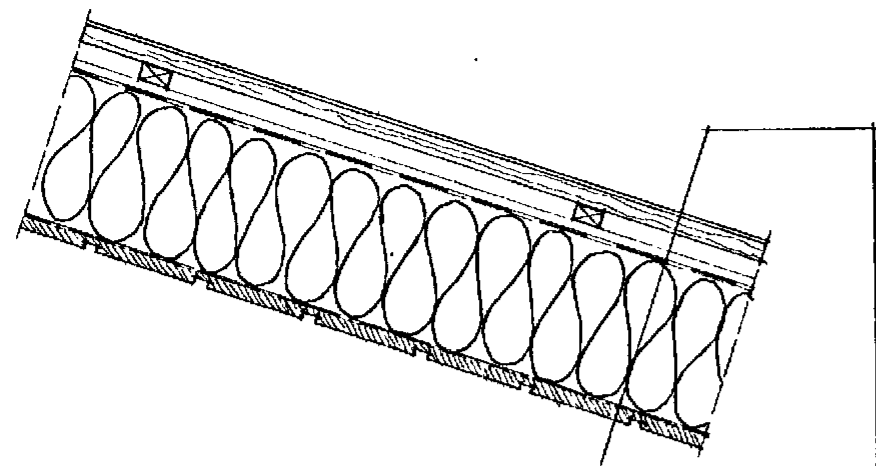
Ringebu Bygningsselskap
 2/5-78 ØR

ENEBOG FOR JULIE
 WENDELBO, RINGEBU

TEGNING NR. 02
 OSLO: 28. 4. 78
 SIST RETTET:

KJELLER - OG GRUNNMURSPLAN

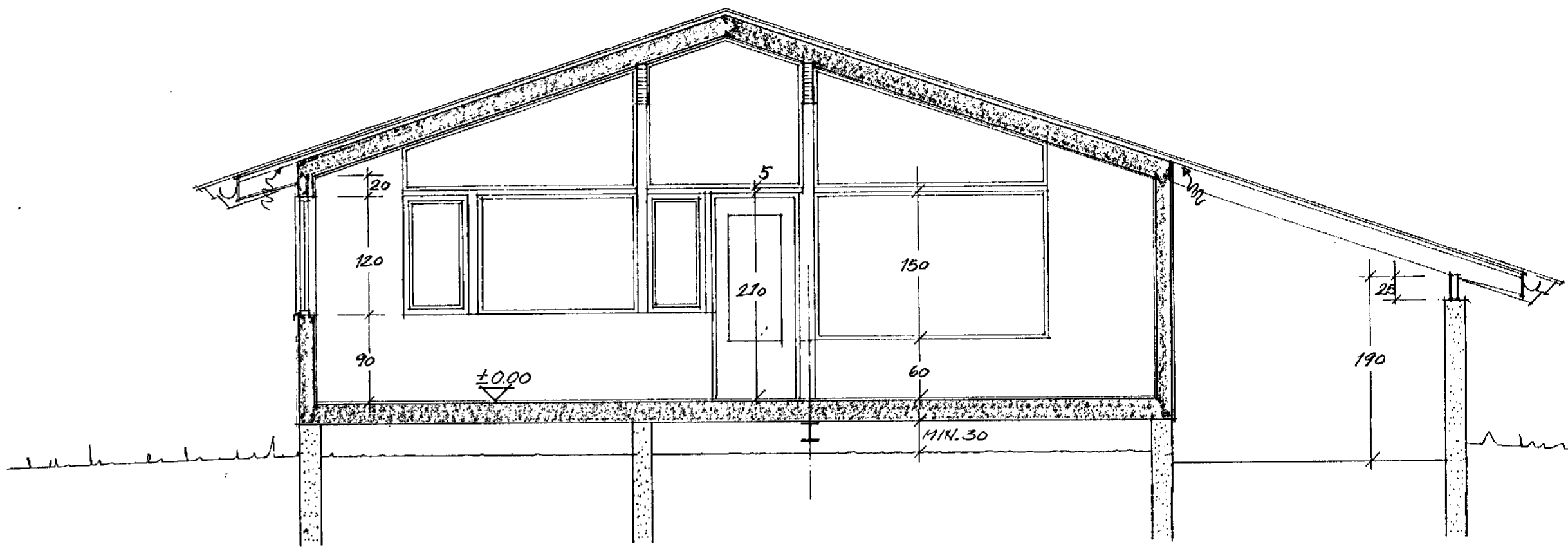
MÅLESTOKK: 1:50
 ARKITEKT OLE KRISTIAN SKORVE



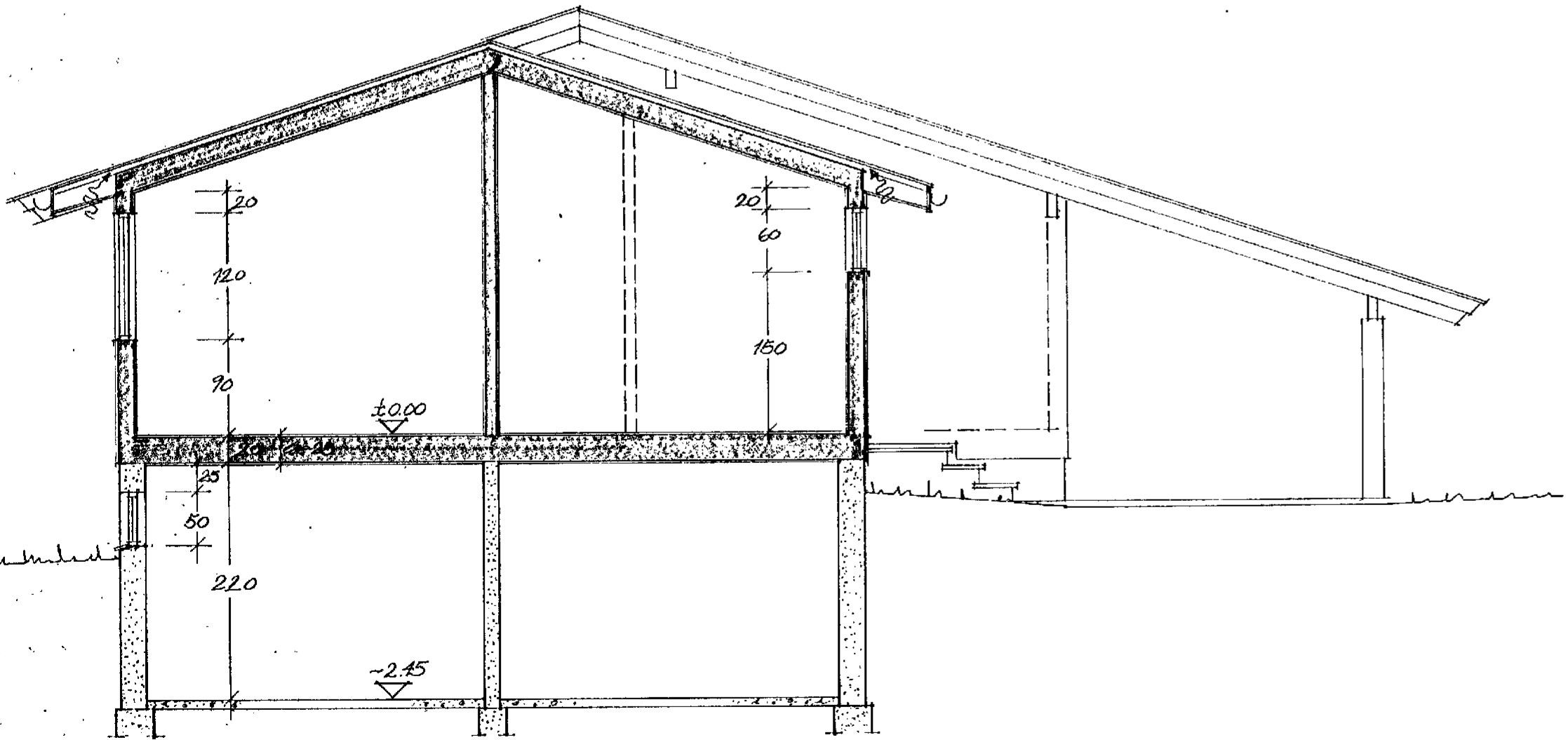
TAKKONSTRUKSJON:

- SHINGEL (ETTER AVTALE)
- RUPANEL
- UTLEKTING
- SLØYFER
- TALPAPP
- 20cm MINERALULL - 2"x8" SPERRER
- DIFFUSIONSPERRE
- SKYGGEPANEL

TAKVINKEL: 18° (1:3)



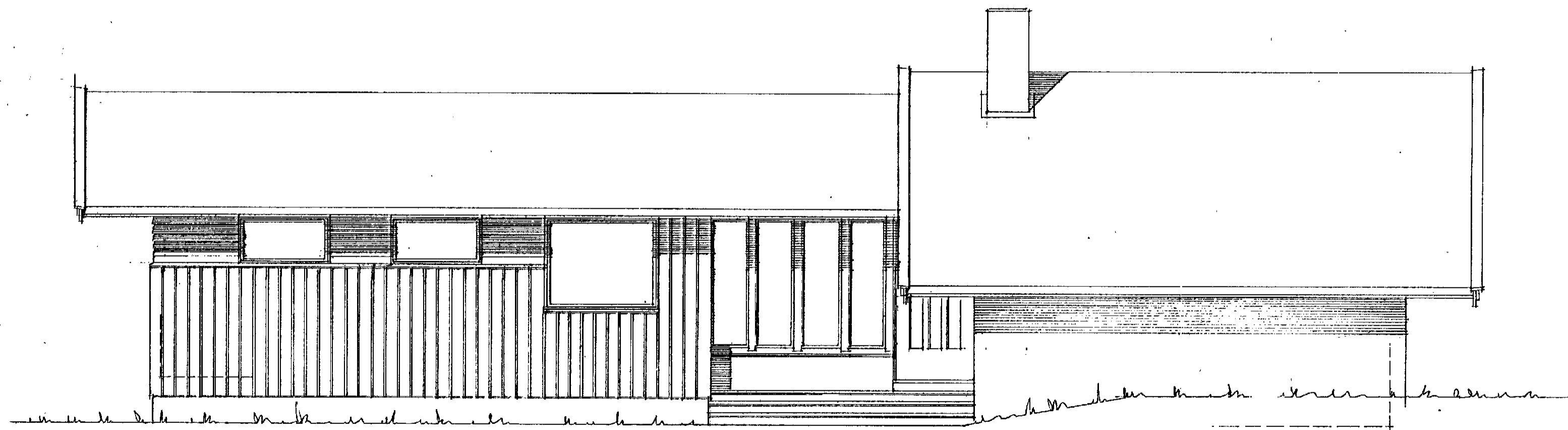
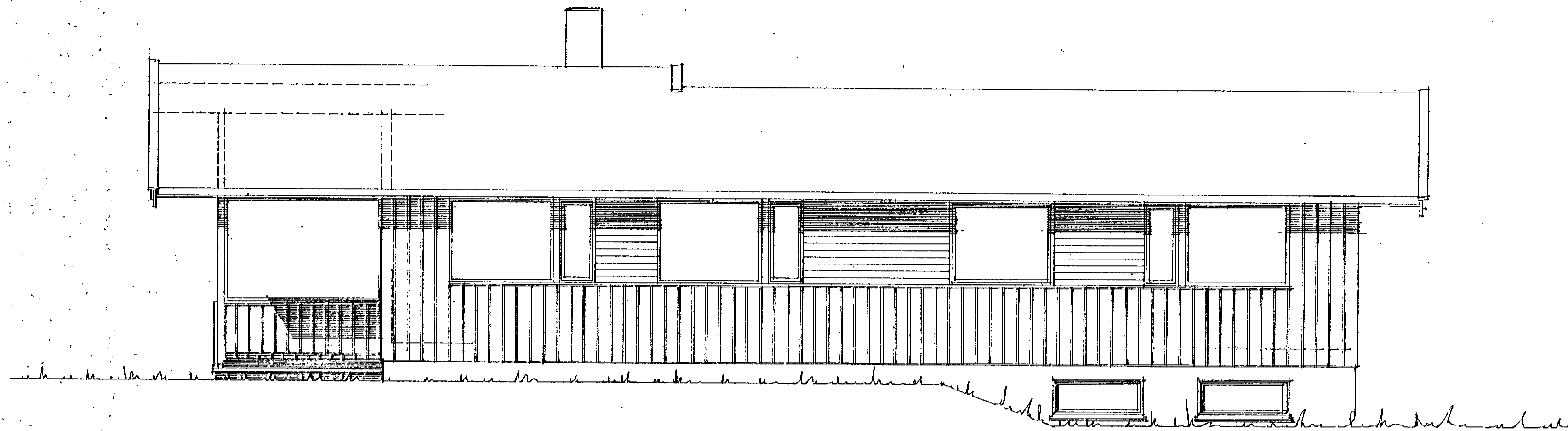
SNITT A A



SNITT B-B

45-78 ER

ENE BOLIG FOR JULIE WENDELBO, RINGEBU	TEGNING NR.	OSLO: 28. 4. 78
	04	SIST RETTET:
SNITT	MÅLESTOKK:	ARKITEKT
	1:50	OLE KRISTIAN SKORVE



Ringebu Byggeselskab

2/5-78

L.R.

ENE BOLIG FOR JULIE
WENDELBO, RINGEBU

TEGNING NR.
06

OSLO: 28. 4. 78
SIST RETTET:

MÅLESTOKK:
1:50

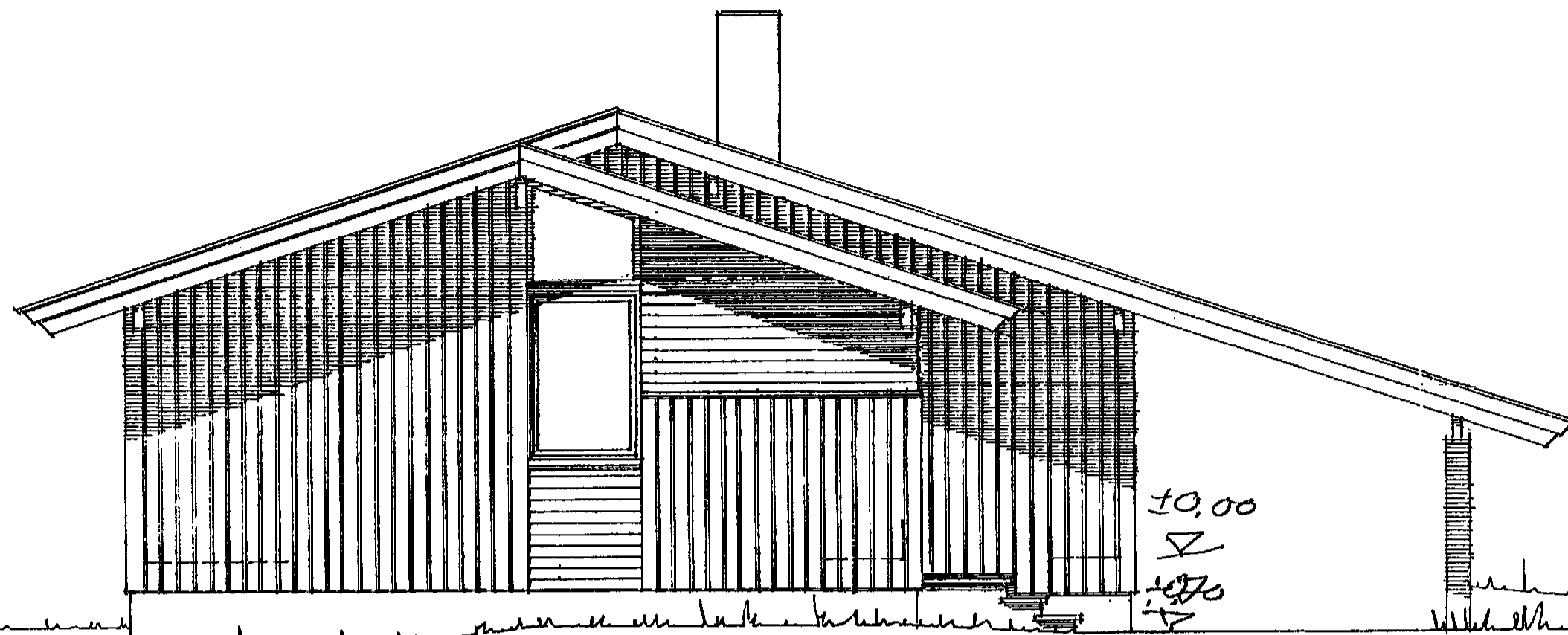
ARKITEKT
OLE KRISTIAN SKORVE

FASADER

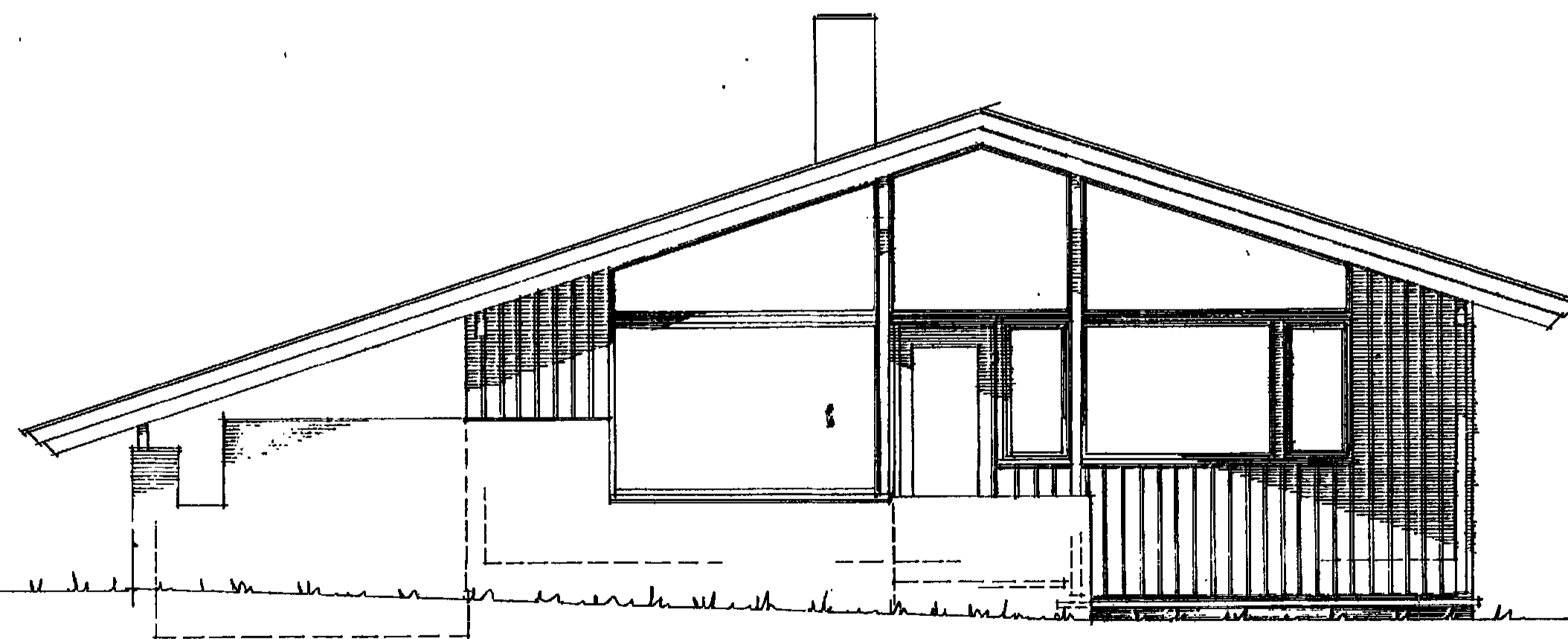


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

10.00
10.00



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT VEST

Ringebu Bygningsråd

45 78 & R

ENEBOLIG FOR JULIE
WENDELBO, RINGEBU

TEGNING NR.
05

DSLO: 28. 4. 78
SIST RETTET:

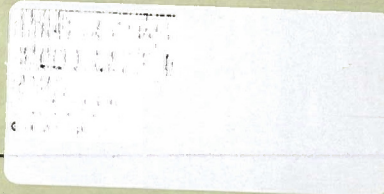
MÅLESTOKK:
1:50

ARKITEKT
OLE KRISTIAN SKORVE

FASADER

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Gunstadskogen, 2630 Ringebu		Gnr. 41 bnr. 83 T nr. 105		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	8.9.77.	19.9.1977	310/77
Byggherre		Adresse		Tlf.
Julie Wendelboe		Gjeteriveien 67, Oslo 11. Collets gt. 21 Oslo		
Anmelder		Adresse		Tlf.
T. E. Nyvold		2634 Fåvang		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ove Sambu		2634 Fåvang		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Car-port slik denne er utformet må regnes som garasje. Alt treverk må derfor kles med tennvernende kledning A-10.

Gulvet må være i asfalt eller betong.

Sted og dato	Stempel
Ringebu 19.3.79..	RINGEBU BYGNINGSRÅD <i>[Signature]</i>
	Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



Ringebu kommune

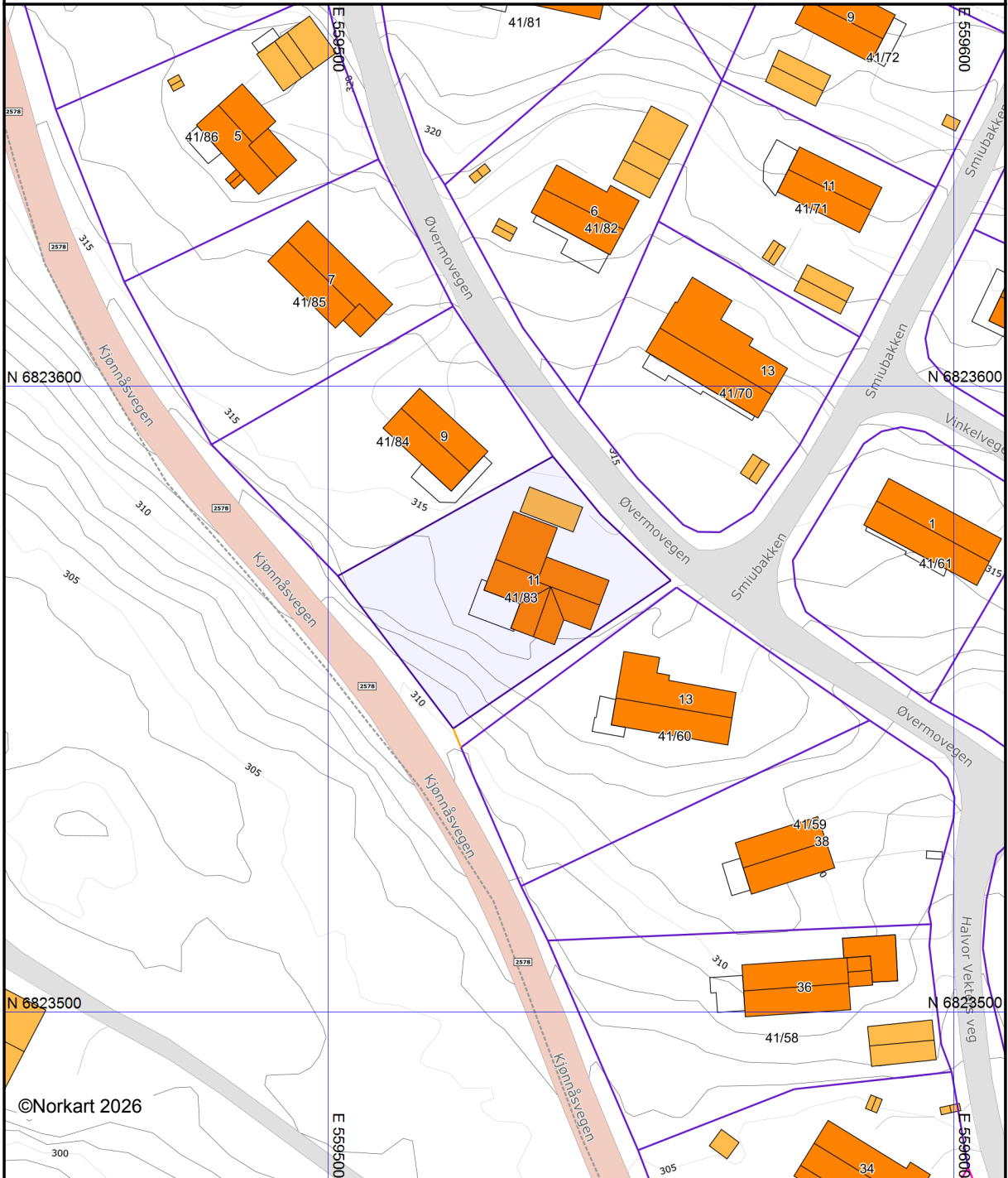
Grunnkart

Eiendom: 41/83
Adresse: Øvermovegen 11
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

Vei: vei er privat ut til offentlig.

Vann/avløp: ledninger er private ut til offentlige.

Vannmåler: leies av Ringebu Kommune.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • 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,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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