

Velkommen til

Møllergata 18,
2390 Moelv

Velkommen til

Møllergata 18,
2390 Moelv

Nyere 2-roms (2018) med 13 m² sørvendt balkong sentralt i Moelv | Heis, vannbåren gulvvarme og overbygget parkering

Velkommen til Møllergata 18 - en lettstelt og moderne selveierleilighet fra 2018 med heisadkomst og sentral beliggenhet.

Her bor du midt i Moelv sentrum med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, som dagligvarebutikker og offentlig transport. Leiligheten ligger i 4. etasje og har en arealeffektiv planløsning. Fra stuen er det utgang til en romslig, sørvendt balkong med takoverbygg. Boligen er tilknyttet fjernvarme, med vannbåren gulvvarme.

Verdt å merke seg:

- Bygg fra 2018 med heis
- Energieffektiv med energiklasse B
- Kjøkkenet med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Egen parkeringsplass med takoverbygg
- Bod på 5 m² i kjeller
- Ingen fellesgjeld

Velkommen til en hyggelig visning!



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



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

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 950 000
<u>Omkostninger</u>	kr	74 840
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	3 024 840
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	4 032

<u>BRA Total/BRA-i</u>	69/64 m ²
<u>Antall soverom</u>	1
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2018
<u>Etasje</u>	4
<u>Energikarakter</u>	B



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Møllergata 18, 2390 MOELV

Registerbetegnelse

Gnr. 378, bnr. 581, snr. 16, ideell andel 1/1

i Sameiet Bakerihjørnet med orgnr.: 920602088 i Ringsaker kommune.

Etasje

4

Adkomst

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

Beliggenhet

Velkommen til Møllergata 18, en leilighet med en svært sentral beliggenhet i Moelv. Her bor du med umiddelbar tilgang til alt du trenger i hverdagen. Du kommer deg enkelt til fots til Rema 1000 eller Kiwi, som begge ligger et par minutter fra døren, og med kjente butikker som Skar Intersport og Dulsrud Klær er like i nærheten. For en kaffe og fersk bakst er det tradisjonsrike Baker Kristiansen som er det naturlige møtestedet i byen.

Fra leiligheten er det kun fire minutters gange til Moelv stasjon, som gir gode togforbindelser mot både Oslo og Lillehammer. Dette gjør beliggenheten praktisk for pendlere. Moelv skole og Moelv ungdomsskole innenfor en kort spasertur på under ti minutter, og flere barnehager som Kremmerhuset og Moelv barnehage ligger i samme avstand.

Moelv kombinerer det sentrumsnære med fantastiske rekreasjonsmuligheter. Nærheten til Mjøsa gir tilgang til turstier, badeplasser og muligheter for båtliv. Rett utenfor sentrum finner du også en 18-hulls golfbane med utsikt over vannet, en populær frisbeegolfbane og turmål som Sisseltoppen. På vinterstid er det kort vei til skiløyper, og Moelvhallen har et moderne svømmeanlegg for helårsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Alle arealer innvendig i boligen er medtatt som BRA-i. Bod på fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e (eksternt). Bod på fellesarealer i kjeller har netting innhegning (innsyn).

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

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder balkong mot syd med adkomst fra dør i stue.

- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befarings.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig

opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.03.2026.

Bygning:

Selveierleilighet i en boligblokk oppført i 2018. Bygningen er oppført over 5 etasjer pluss kjeller. Hovedkonstruksjonen består av murvegger og støpt gulv i kjeller. Grunnmuren er av murvegger i kjeller. Etasjeskiller er utført med betongdekker. Vegger over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, stål og bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater.

Tak:

Bygningen har en flat takkonstruksjon. Materialet på taktekkingen er ikke spesifisert i rapporten.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2017.

Dører:

Leiligheten har en skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass produsert i 2017. Ytterdøren er en lydklassifisert dør (40 dB) med malte flater. Innvendige dører er slagdører med malte og slette overflater.

Trapper/adkomst:

Leiligheten ligger i 4. etasje og bygningen har heis.

Balkong/terrasse:

Balkong på 13 m² mot syd, med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke belagt med løse plastfliser. Rekkverket er i metall med glassflater og har en høyde på ca. 150 cm. Det er tette skjermvegger mot naboer, kledd med fasadeplater. Betongdekket har fall mot en ytterliggående renne med nedløp.

VVS-installasjoner:

Vannrør i leiligheten er rør-i-rør-system av plast. Stoppekran og vannmåler er montert i et vannfordelingsskap på teknisk rom. De synlige avløpsrørene er av plast. Det er installert automatisk vannstopp i benkeskap på kjøkken. På badet er det plastsluk og smøremembran.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med et aggregat plassert i himlingen på den innvendige boden. Badet har avtrekk fra det balanserte anlegget og tilluftsspalte under dørbladet. Kjøkkenet har avtrekk over kokesonen via det balanserte anlegget.

Tekniske detaljer:

Leiligheten varmes med vannbåren gulvvarme fra et fjernvarmeanlegg. Varmt tappevann kommer fra samme kilde.

Elektrisk anlegg: 230V el-anlegg installert ved etablering av leilighet. Sikringsskap med jordfeilautomater og 40A hovedbryter er installert på innv. bod. Leilighet hovedsaklig med skjult opplegg. El-anlegg installert av Brødrene Melby AS ved oppføring. Det er ikke opplyst om tilleggsarbeider på el-anlegg etter oppføring.

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

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

- 2018

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent Samsvarserklæring for nyinstallasjon er ikke fremlagt (Boligmappa.no er ikke undersøkt).

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent

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

- Ukjent

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

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja Det anbefales på generelt grunnlag el-kontroll av anlegg i boliger, hvert 5 år.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige overflater | Listfrie overganger mellom vegger og tak har enkelte sprekkdannelser, noe som til en viss grad ansees som normalt. Det er misfarge på gulv ved hovedinngang fra fuktighet fra sko. Det anbefales å etterfuge sprekkdannelsene mellom vegg og tak.

- Overflater vegger og himling på bad/vaskerom | Det er påvist sprekker i enkelte fliser i dusjsonen. Det anbefales å skifte ut fliser med sprekker. Dette bør utføres av faglært, da det må forsikres om at underliggende membran er uskadet/hel. Det er alltid en risiko for at underliggende membran kan ha skade i slike tilfeller.

- Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom | Det er ikke påvist en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Servantskapet er ikke tilfredsstillende festet til veggen, noe som også kan sees på fugen mellom vegg og servant. Det bør undersøkes om det finnes dokumentasjon på skjulte løsninger for fuktsikring av den innebygde sisternen, og det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer. Servantskapet må festes tilfredsstillende i veggen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner på våtrom | Det er ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i veggen bak våtsonen på grunn av bygningsmessige hindringer. Kjøkkeninnredning med stekeovn og oppvaskmaskin dekker aktuelle områder for hulltaking mot våtsonen. Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende mulighet for hulltaking.

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

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

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

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med takoverbygg i garasjeanlegg. Parkeringsplassen følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven. Det er vedtatt å inngå avtale om installasjon og tilrettelegging for el-billading. Selger opplyser at han pt ikke har sagt ja til å delta på denne typen installasjon på nåværende tidspunkt og vil være opp til ny eier å bestemme seg for / avklare mot Sameiet. Det er ikke gitt noe mer informasjon om det gjelder alle parkeringsplassene sameiet disponerer, eller enkeltplasser.

Det gjøres oppmerksom på at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelige for de som har behov for dem.

Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning eller liknende. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Standard

Med heisadkomst til fjerde etasje, åpner denne leiligheten fra 2018 seg med en effektiv

planløsning og gjennomgående god standard. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme som sikrer et stabilt inneklima og lave oppvarmingskostnader, reflektert i energiklasse B. En sørvendt, overbygget balkong på 13 m² utvider stuen i sommerhalvåret.

Entré:

En langstrakt entré som har god plass til garderobeløsninger for yttertøy og sko. Den gode lengden gir også rom for en praktisk arbeidsplass eller annen møblering, alt ettersom hvilket behov man har.

Stue:

Stuen er et åpent og sosialt rom som naturlig bindes sammen med kjøkkenet og uteplassen. En stor skyvedør i glass åpner opp mot den sørvendte balkongen og slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord.

Balkong:

Den sørvendte balkongen på 13 m² fungerer som en forlengelse av stuen. Takoverbygget og tette skjermvegger mot naboene skaper en lun og privat uteplass. Her er det god plass til utemøbler.

Kjøkken:

Kjøkkenet er plassert i en egen sone i den åpne løsningen. Innredningen har slette, hvite fronter og en laminert benkeplate med god arbeidsplass. Alle hvitevarer er integrerte: induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Sikkerheten er ivaretatt med komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Soverom:

Soverommet ligger skjermet til innerst i leiligheten. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Bad/Vaskerom:

Badet er et kombinert baderom og vaskerom med vannbåren gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengt toalett og en dusjnise med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett i oppholdsrom og soverom. Fliser på bad/vaskerom.

Vegger: Malte plater i oppholdsrom og soverom. Fliser på bad/vaskerom.

Himling: Malte plater i oppholdsrom og soverom. Malte plater med downlights på bad/vaskerom.

Lagring:

Leiligheten har en innvendig bod på 4 m² som også fungerer som teknisk rom. I tillegg disponeres en ekstern bod på 5 m² i fellesareal i kjelleren.

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

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

egenerklærings skjema.

Innhold

Leiligheten inneholder følgende rom:

4. etasje: Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

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

Seksjonen disponerer en bod på 5 kvm i kjeller. Bodarealet er medtatt som BRA-e i arealoppsettet. Videre disponerer seksjonen en parkeringsplass i carportanlegg. Parkeringsarealet er ikke medtatt som BRA-e i arealoppsettet. Boden og parkeringsplassen følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer. Tjenesten bidrar med utkast og struktur, men alt innhold er gjennomgått, kvalitetssikret og bearbeidet av ansvarlig megler.

Byggeår

2018

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1711.8 m²

Beskrivelse av tomten

Sameiets felles eiet tomt er på 1711,8 m². Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, gangvei og kjørevei rundt bygget.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 2 950 000,-

Omkostninger Kr 74 840,-

Totalpris inkl. omk. Kr 3 024 840,-

Kjøpsomkostninger

Kr 2 950 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 73 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 74 840 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 87 340 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring
Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 4 032,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale fellesutgifter er kr 4 032,- per måned. Dette inkluderer blant annet felleskostnader for bolig, vann- og avløpsgebyr, renovasjon, service/filterer for ventilasjon, kabel-TV/bredbånd, avsetning til vedlikehold, samt a-konto for kaldtvann og fjernvarme.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Avsetning vedlikehold: kr 116,-
- Felleskostnader bolig: kr 1 264,-
- Vann- og avløpsgebyr: kr 721,-
- Ventilasjon service/filter: kr 152,-
- Kabel-TV/Bredbånd: kr 479,-
- Manuell avregning - Kaldtvann (a konto): kr 350,-
- Manuell avregning - Fjernvarme (a konto): kr 950,-

Det betales a-konto for fjernvarme og vann, som avregnes årlig. Faktiske kostnader vil variere med forbruk.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Det er pr. 12.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Andel Fellesformue

Kr 23 592 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon er inkludert i felleskostnadene, men avhenger av antall beboere og forbruk. Eiendomsskatt faktureres direkte fra kommunen og kommer i tillegg.

Eiendomsskatt

Kr 3 768 pr 2025

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

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 712 877 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 851 506 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer

SP1751784

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolig og forretningsbygg datert 25.09.2020.

At en slik tillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 13.06.2016, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.09.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er sameiets sitt ansvar.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert i henhold til detaljregulering «MOELV SENTRUM, KVARTALET MØLLERGATA, ÅSMARKVEGEN OG STORGATA» (plan-ID 2017010895), vedtatt 31.05.2017. Av eiendommens areal er 1051 m² regulert til bolig/forretning/kontor (felt BFK6, BFK7, BFK8), 588 m² til parkering (felt FP3) og 72 m² til gangveg/gangareal/gågate. Planen legger opp til at Møllergata skal opparbeides som miljøgate med trerekke.

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanens arealdel 2025-2040» (plan-ID 2023004), vedtatt 22.10.2025. I planen er hele arealet på 1712 m² avsatt til sentrumsformål (nåværende). Området er i tillegg definert som parkeringssone 1 og støyfølsom bebyggelse.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv

gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H310_2: Ras- og skredfare, som angitt i kommuneplanen.
- Hensynssone H140: Frisikt, som angitt i detaljreguleringen. For denne sonen gjelder følgende: Frisiktsone i område BFK6 og BFK7 kan overbygges med konstruksjon som ligger minimum 3,5 m over nivået på tilliggende gang- og sykkelveg. I frisiktsonen i område BFK7 kan bestående byggverk/ konstruksjon ikke re-etableres.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare, dvs. fare for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrensener. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag, se www.nve.no. for mer informasjon.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare, dvs. fare for støy. Avhengig av hensynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv). Interessenter og budgivere må gå ut i fra at det ikke vil tillates etablering av nye boenheter innenfor støysonene, se kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Radonmåling

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

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1980/10826-1/11 24.11.1980 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 581

Eier av gnr. 377, bnr. 16 i Ringsaker kommune vedtar det til enhver tid gjeldende reglement for Moelven vannforsynings- og kloakkanlegg som gjeldende for eiendommen. Eiendommen og senere eiere forpliktes til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse. Dersom deler av anlegget er utført ved dispensasjon, vedtas vilkårene for dispensasjon, og Ringsaker kommune har rett til å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår ulemper eller kommunen finner det nødvendig. Erklæringen kan ikke avlyses uten Ringsaker kommunes samtykke.

1982/2935-1/11 23.04.1982 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0412 GNR: 377 BNR: 11

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 581

Eier av eiendommen Storgaten 117, Moelv, gnr. 378, bnr. 24, feste nr. 15, gir eier av eiendommen Storgaten 115, Moelv, gnr. 377, bnr. 11, adgang til ved fremtidig utbygging å bygge inntil nordvegg ved det planlagte bakeri.

1983/307-1/11 11.01.1983 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 581

Eier av gnr. 378, bnr. 24 i Ringsaker kommune vedtar det til enhver tid gjeldende reglement for Moelv vannforsynings- og kloakkanlegg som gjeldende for eiendommen. Eiendommen og senere eiere forpliktes til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse. Dersom deler av anlegget er utført ved dispensasjon, vedtas vilkårene for dispensasjon, og Ringsaker kommune har rett til å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår ulemper, eller kommunen finner det nødvendig. Erklæringen kan ikke avlyses uten Ringsaker kommunes samtykke.

2006/16178-3/11 28.11.2006 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 377 BNR: 13

Rett til innkjøring fra Møllergata

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 581

Selger forbeholder seg retten til å ha innkjøring fra Møllergata til sine eiendommer gnr. 377 bnr. 8 og gnr. 377 bnr. 13. Denne innkjøringsretten gjelder over eiendommen gnr. 377 bnr. 16.

2009/15098-1/200 09.01.2009 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 377 BNR: 12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 377 BNR: 13

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 37

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 581

Nåværende og fremtidige eiere av eiendommene gnr. 377 bnr. 12, gnr. 377 bnr. 13, gnr. 378 bnr. 37, og gnr. 378 bnr. 9 gis ubegrenset veirett over eiendommen gnr. 377, bnr. 16.

2018/327383-1/200 16.01.2018 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 377 BNR: 13

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 581

Nåværende og fremtidige eiere av eiendommen gnr. 377, bnr. 13 gis veirett over eiendommen gnr. 378, bnr. 581.

2018/327402-1/200 16.01.2018 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver for KNR: 3411 GNR: 377 BNR: 8 gjelder SNR 1-8.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 581

Nåværende og fremtidige eiere av eiendommen gnr. 377, bnr. 8, seksjon nr. 1 til 8 gis veirett over eiendommen gnr. 378, bnr. 581.

2018/327434-1/200 16.01.2018 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 377 BNR: 46

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3411 GNR: 378 BNR: 581

Nåværende og fremtidige eiere av eiendommen gnr. 377, bnr. 46 gis veirett over eiendommen gnr. 378, bnr. 581.

2018/392777-1/200 02.02.2018 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 78/3822

Registrert feil formål/tilleggsdel for snr. 24-27 18.11.2019. Arkivref. 17/59701-7

Rettet etter tingl. §18

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har inngått en kollektiv avtale om levering av TV og bredbånd, og utgiftene for dette dekkes via felleskostnadene.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de eventuelle tilleggstjenester man ønsker, og selv dekke kostnaden ved dette.

Sameiet

Sameie

Sameiet Bakerihjørnet

Om sameiet

Sameiet Bakerihjørnet (org.nr. 920602088) er et boligsameie i Ringsaker kommune bestående av 23 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Forretningsfører for sameiet er Boligbyggelaget Usbl.

Fra ordinært årsmøte avholdt 07.05.2025 ble følgende vedtatt:

- Godkjenning av årsregnskap for 2024.
- Godtgjørelse til styret på kr 40 000,- for perioden 2024-2025.
- Inngåelse av avtale om installasjon og tilrettelegging for elbillading. Prosjektet finansieres ved å benytte inntil 30 % av sameiets frie likviditet.
- Styret fikk i oppgave å besvare innkomne saker fra seksjonseiere vedrørende fordeling av felleskostnader og støy fra en avtrekksvifte på nabobygget.

Sameiet har heis. Det er boder og garasjeanlegg i bygget.

I henhold til vedtektene er det ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegget til personer som ikke er seksjonseiere. Videre forbeholder Bakerihjørnet Eiendom AS seg retten til å være representert i styret, og kun fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

I 2023 ble det gjennomført tiltak mot skjeggkre, innført tidsbegrenset parkering og installert varmekabel på parkeringsplassen.

Organisasjonsnummer

920602088

Eierbrøk

78/3822

Forretningsfører

USBL Innlandet

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Forretningsfører er ikke kjent med at det er utarbeidet husordensregler. Det er ikke nevnt noe om husdyrhold i vedtektene.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Disse kan oversendes til interessenter ved forespørsel. Årsregnskapet for 2024 ble godkjent på årsmøtet 07.05.2025.

- Årsresultat for 2024: overskudd på kr 446 271,-
- Budsjettet resultat for 2025: overskudd på kr 93 922,-
- Sameiets disponible midler (arbeidskapital) per 31.12.2024: kr 729 521,-
- Sameiets egenkapital per 31.12.2024: kr 768 320,-

På årsmøtet 07.05.2025 ble det vedtatt å inngå avtale om installasjon og tilrettelegging for elbillading. Finansieringen vil skje ved å benytte inntil 30 % av den frie likviditeten i sameiet.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes med vannbåren gulvvarme fra et fjernvarmeanlegg.

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

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en statlig finansieringsordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. Denne prisen gjelder frem til 31. desember 2026. I tillegg til Norgespris-prisen betaler forbrukeren nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra sin kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger er det en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh. Forbruk over denne grensen faktureres til markedspris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 9 000 - 15 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

B.

Energiklasse

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

vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Lie Bygg og Takst AS

tor@lietakst.no

470 43 802

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 17.03.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Sprekk i flis.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Eier

Eier

Håkon Rogne

Turid Barli Rogne

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

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

Personopplysningsloven

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

Diverse

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og

kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

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

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon kr 45 000

Tilstandsrapport fra kr 11 000

Kommunale opplysninger fra kr 5 700

Forretningsfører fra kr 5138
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 25 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Lene Sæther v/Eftk Norge AS
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Jan Erik Dahlsveen
avdelingsleder/eiendomsmegler MNEF

jan.erik.dahlsveen@em1ostlandet.no
Tlf: 950 22 489

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

























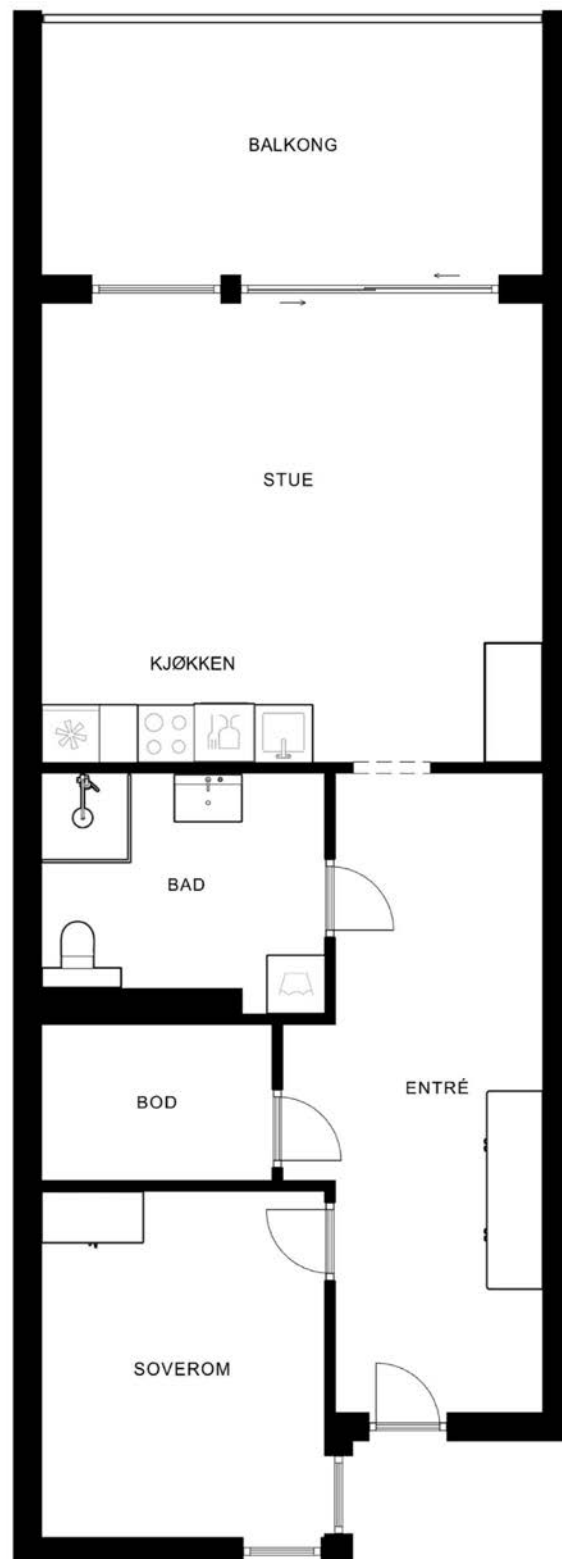








Plantegning



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

EFXIT

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



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

MØLLERGATA 18

Nabolaget Moelv sentrum/Moelv brygge - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Moelv stasjon	4 min
Linje F6, RE10, RE11	0.3 km
Moelv brannstasjon	5 min
Linje 602, 607	0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

SKOLER

Moelv skole (1-7 kl.)	8 min
341 elever, 25 klasser	0.6 km
Fossen skole (1-4 kl.)	24 min
60 elever, 5 klasser	2 km
Moelv ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
211 elever, 16 klasser	0.7 km
Statens gartner- og blomsterdekoratør...	4 min
80 elever, 7 klasser	2.9 km
Ringsaker videregående skole	17 min
750 elever	17.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Spar Mjøsbrua Moelv	8 min
----------------------------------	--------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100



KVALITET PÅ SKOLENE

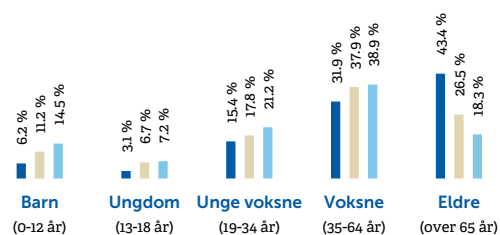
Veldig bra 75/100



NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Moelv sentrum/Moelv brygge...	964	675
Moelv	4 495	2 340
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kremmerhuset barnehage (0-5 år)	7 min
53 barn	0.5 km
Moelv barnehage (0-5 år)	6 min
81 barn	0.5 km
Borgen barnehage (1-5 år)	22 min
62 barn	1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Moelv	1 min
Kiwi Moelv	2 min
PostNord	0.2 km




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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  **1. Egen bil**
-  **2. Gående**

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 91/100

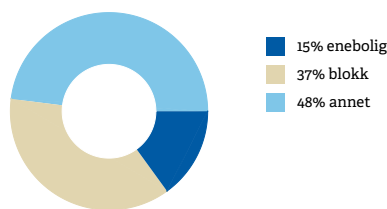
 **VEDLIKEHOLD VEIER**
Godt velholdt 77/100

 **GATEPARKERING**
Lett 77/100

SPORT

-  **Gressbane** **6 min** 
Ballspill 0.5 km
-  **Kunstgressbane** **7 min** 
Fotball 0.5 km
-  **Frisk Treningssenter** **8 min** 
-  **NEXT Biri** **10 min** 

BOLIGMASSE

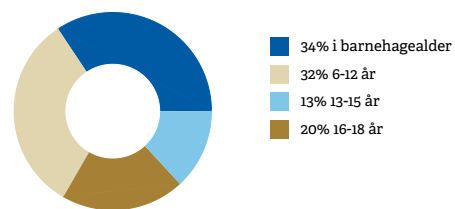


” «Sentralt, men med nærhet til skog og mark. Pent og veletablert med nærhet og utsikt over Mjøsa.»
Sitat fra en lokalkjent

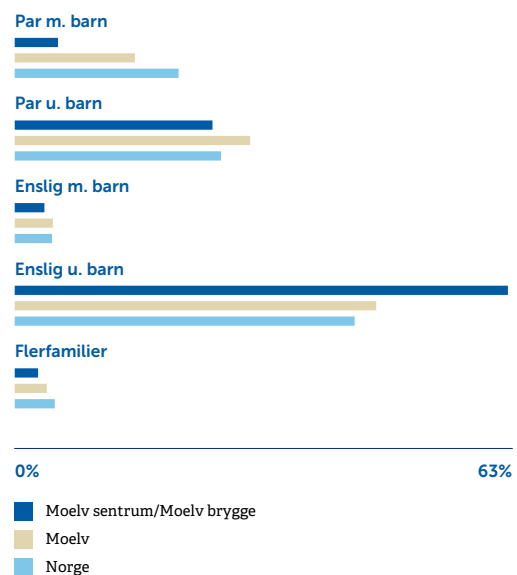
VARER/TJENESTER

-  **Moelv Torget** **3 min** 
-  **Apotek 1 Moelv** **2 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

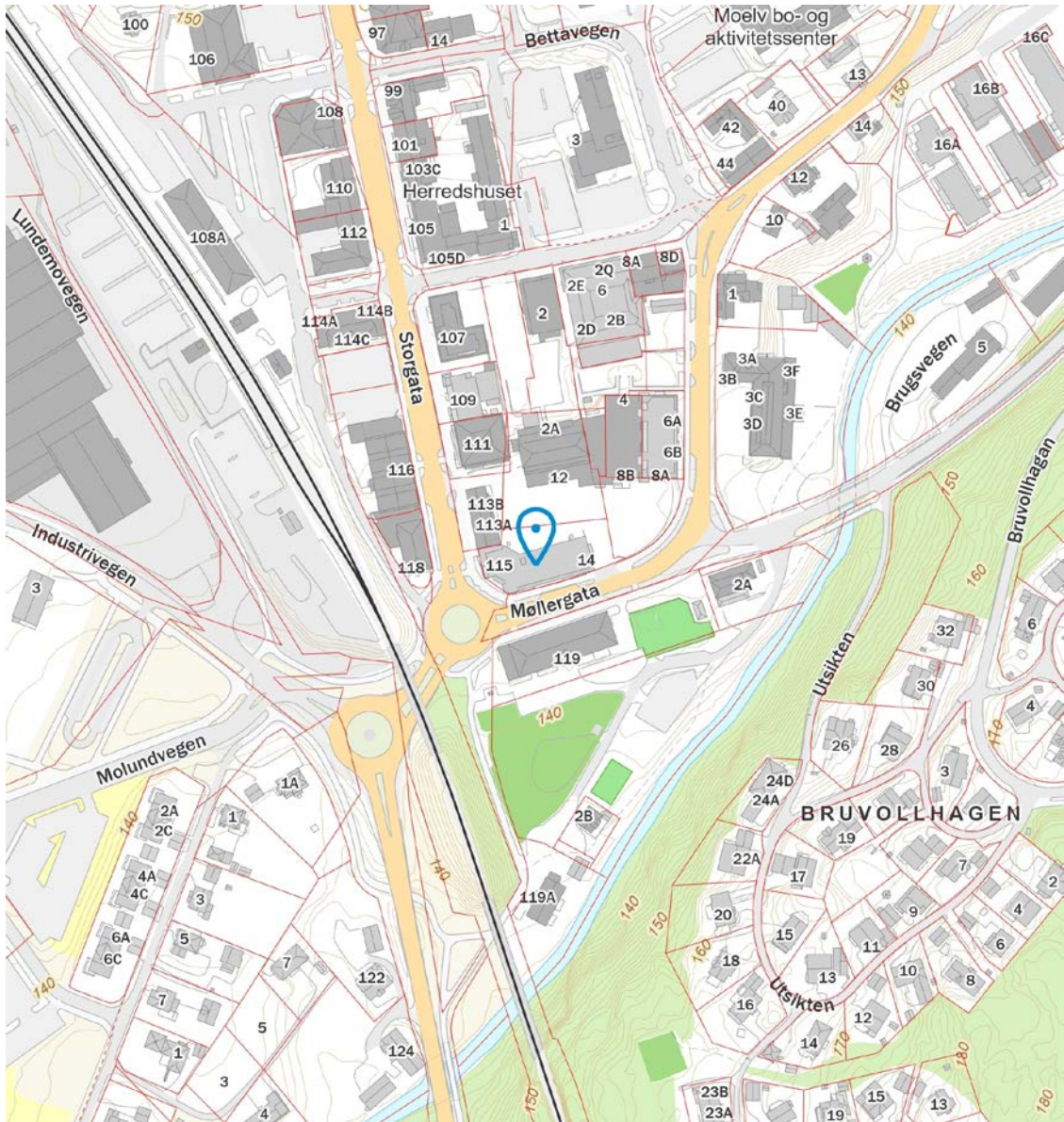
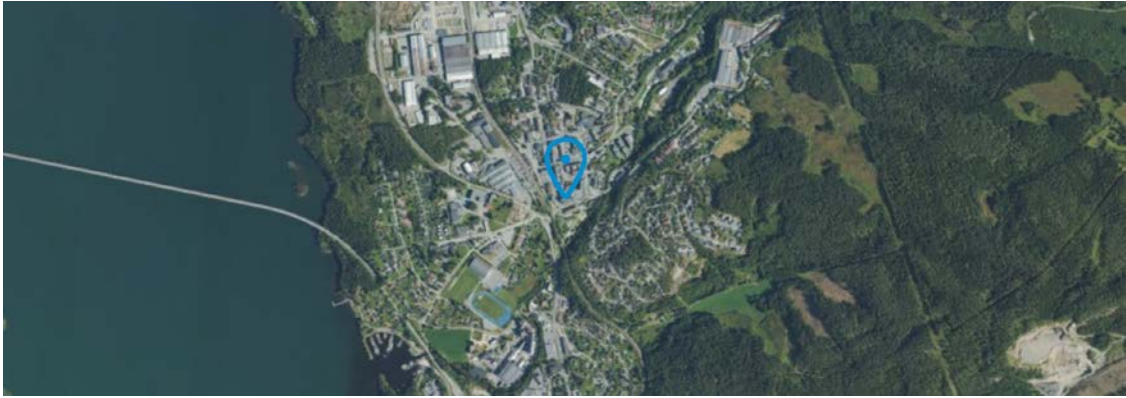


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separett	13%	9%
Enke/Enkemann	17%	4%



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




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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Møllergata 18 , 2390 MOELV

 RINGSAKER kommune

 # gnr. 378, bnr. 581, snr. 16

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 13235-1664

Referansenummer: QL2078

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Egil Sjørengen



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

Lie Bygg & Takst AS

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

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

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

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275

Rapportansvarlig



Egil Sjørengen

egil@lietakst.no

404 85 208



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 funksjonssviikt 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

GENERELT OM EIENDOMMEN:

Selveierleilighet i blokk, beliggende i sentrum av Moelv. Umiddelbar nærhet til fasiliteter i Moelv. Kort vei til barnehage, skoler og idrettsanlegg. Leilighet ligger i 4 etasje og bygningen har heis. Leilighet inneholder 1 soverom, bad/vaskerom, kjøkken med åpen løsning til stue, innvendig bod (teknisk rom) og balkong mot syd med takoverbygg. Det er i tillegg biloppstillingsplass med takoverbygg og egen bod på fellesarealer i kjeller.

BYGGEÅR, BYGGEMÅTE OG OPPVARMING:

Boligen er oppført i 2018. Bygningen er oppført over 5 etasjer + kjeller og leilighet ligger i 4 etasje. Kjeller består av murvegger og støpt gulv på grunn. Etasjeskiller av betongdekker. Vegger over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, stål og bindingsverk. Utvendig kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon på bygningen. Leilighet varmes med vannbåren gulvvarme (fjernvarme).

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Leilighet oppført i 2018 med en normal standard. Fremstår med lite bruksslitasje ift. alder. Sprekker i fliser på bad bør undersøkes/skiftes. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra kommunal veg.

VANN:

Offentlig vann via private stikkledninger.

AVLØP:

Offentlig avløp via private stikkledninger.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er felles eiet. Asfaltert parkeringsplasser, gangvei og kjørevei rundt bygget.

REGULERING:

Kommuneplanens arealdel 2025-2040. Reguleringsplan for Moelv Sentrum, Kvartalet Møllergata, Åsmarkvegen og Storgata. Eiendommen er regulert for bolig/forretning/kontor (Boligformål og næring).

ANDRE FORHOLD:

Eiendommen ligger innenfor støvsone for veg og jernbane. Felleskostnader pr. mnd. kr. 4032,- pr. mars 2026. Seksjonen har ingen fellesgjeld.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller består av murvegger og støpt gulv på grunn. Vegger over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, stål og bindingsverk. Utvendig kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon på bygningen. Malte trevinduer med 3 lags isolerglass, produsert i 2017. Skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass produsert i 2017, mellom stue og balkong. Lydklassifisert ytterdør (40 dB), med malte flater. Balkong mot syd, med adkomst fra skyvedør i stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i leilighet med parkett. Vegger og himlinger med malte plater. Etasjeskiller med betongdekke. Innvendige slagdører med malte og slette overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med fliser på gulv/vegger og malte plater med downlights i himling. Innredet med servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett med innebygget systerne og vegghengt dusj med skjermører i herdet glass. Ventileres med avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dørbblad. Varmes med vannbåren gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vaskekuem og induksjonstopp. Integret i innredning er nevnte induksjonstopp, stekeovn, kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Dette er installert automatisk vannstopp i benkeskap og komfyrvakt over kokesone. Beskyttelse på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er avtrekk over kokesone via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i leilighet med rør i rør av plast. Stoppekran og vannmåler er montert på teknisk rom i vannfordelingskap. Det er synlige avløpsrør av plast. Leilighet har balansert ventilasjon med aggregat i himling på innvendig bod. Leilighet varmes med vannbåren varme i gulv. Varme fra fjernvarmeanlegg. Varmt tappevann fra samme kilde. 230V el-anlegg installert ved etablering av leilighet. Sikringsskap med jordfeilautomater og 40A hovedbryter er installert på innv. bod.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

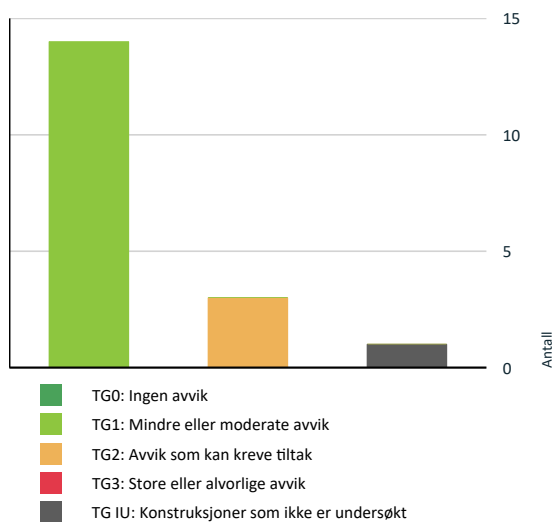
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger (13.06.2016) er innhentet fra Ringsaker kommune, og stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Eier har ikke selv bodd i leilighet og eierinformasjonen kan derfor være noe begrenset.

Leilighet hovedsaklig vurdert innvendig. Sameiet er ansvarlig for drift/vedlikehold av fellesarealer og utvendig fasade.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

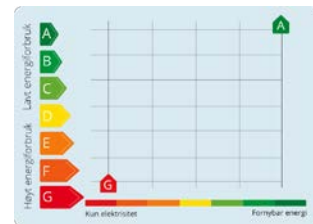
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar

Anvendelse
4 etasje i leilighetsbygg med 5 etasjer.

Standard
Leilighet med en normal standard.

Vedlikehold
Leilighet fremstår med et normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass, produsert i 2017.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass produsert i 2017, mellom stue og balkong.
Lydklassifisert ytterdør (40 dB), med malte flater.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong mot syd, med adkomst fra skyvedør i stue.
Balkong med betongdekke belagt med plastfliser (løst).
Rekkverk med høyde på ca. 150 cm. i metall med glassflater (frostet opp til ca. 100 cm.). Det er tette skjermvegger mot naboer på hver side, kledd med fasadeplater.
Betongdekke har fall mot ytterliggående renne med nedløp.
Membran/tettesjikt i dekke (og overliggende dekke) er ikke vurdert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulv i leilighet med parkett.
Vegger og himlinger med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Listfrie overganger mellom vegger og tak med enkelte sprekkdannelser, ansees til en viss grad som normalt.
- Misfarge for gulv ved hovedinngang (fuktighet fra sko).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etterfuge sprekkdannelser mellom vegg/tak.



Eksempel på sprekker i listfrie overganger

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller med betongdekke.
Etasjeskiller er lukket og kun vurdert for overflater (høydeforskjeller målt med laser på utvalgte steder).

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slagdører med malte og slette overflater.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med fliser på gulv/vegger og malte plater med downlights i himling.
Innredet med servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett med innebygget susterne og vegghengt dusj med skjermdører i herdet glass.
Ventileres med avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dørblad.
Varmes med vannbåren gulvvarme.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater og malte plater med downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekker i enkelte fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Fliser må skiftes.

Det anbefales å skifte ut fliser med sprekker. Dette bør utføres av faglært, da det må forsikres om at underliggende membran er uskadet/hel. Det er alltid en risiko for at underliggende membran kan ha skade i slike tilfeller.



Sprekker i fliser på vegg i dusjsone.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

101 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk utenfor dusjsone på ca 1:100 (10 mm. pr. m). Dusjsone er nedsenket med ca. 10 mm. Fallforhold på gulv mot sluk i dusjsone med ca. 1:50(20 mm. pr. m.). Fallforhold på gulv er tilfredsstillende iht. gjeldende forskrift (tek 10).

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

101 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av ferdigattest (krav om uavhengig kontroll for tek 10 og 17).



Sluk under slukrist i dusjsone.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

102 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett med innebygget systerne og vegghengt dusj med skjermdører i herdet glass.

Vurdering av avvik:

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

Servantskap er ikke tilfredsstillende festet til vegg. Dette kan også sees på fuge mellom vegg og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Undersøk om det finnes dokumentasjon på skjulte løsninger ifm. fuksikring av innebygget sisterne for toalett. Det bør være/etableres løsning som synliggjør evt. lekkasjer fra innebygget sisterne.
- Servantskap må festes tilfredsstillende i vegg (etterskrus for innfesting).

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

Ventileres med avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dørblad.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Kjøkkeninnredning (stekeovn og oppvaskmaskin) dekker aktuelle områder for hulltaking mot våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TGI Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp.

Integrert i innredning er nevnte induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

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

Beskyttelse på vegg mellom benkeplate og overskap (bør etterlimes).

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TGI Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesone via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TGI Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i leilighet med rør i rør av plast.

Stoppekran og vannmåler er montert på teknisk rom i vannfordelingsskap.

Tilstandsrapport



Vannfordelingskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast. Lufting for avløp er ikke kontrollert. Forutsettes at dette er ført ut og helst over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighet har balansert ventilasjon med aggregat i himling på innvendig bod.
Filterskifte er ikke kontrollert.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leilighet varmes med vannbåren varme i gulv. Varme fra fjernvarmeanlegg. Varmt tappevann fra samme kilde.
Vurdert etter alder, synlige forhold og funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V el-anlegg installert ved etablering av leilighet. Sikringsskap med jordfeilautomater og 40A hovedbryter er installert på innv. bod.
Leilighet hovedsaklig med skjult opplegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring for nyinstallasjon er ikke fremlagt (Boligmappa.no er ikke undersøkt).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (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?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag el-kontroll av anlegg i boliger, hvert 5 år.

Generell kommentar

El-anlegg installert av Brødrene Melby AS ved oppføring. Det er ikke opplyst om tilleggsarbeider på el-anlegg etter oppføring.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/64 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 3 350 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Selveierleilighet i blokk, beliggende i sentrum av Moelv.

Umiddelbar nærhet til fasiliteter i Moelv. Kort vei til barnehage, skoler og idrettsanlegg.

Leilighet oppført i 2018 med en normal standard. Fremstår med lite bruksslitasje ift. alder.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Markedsverdi: Med markedsverdi menes det antatte beløpet undertegnede takstmann mener boligen/eiendommen kan omsettes for i dagens marked.

Markedsverdi er grundig vurdert ut fra salg av tilsvarende boliger i nrområdet og vedlikehold/standard på bygningen.

Eiendomsverdi er benyttet for innhenting av priser i nrområdet.

Teknisk verdi: Verdi som er beregnet ut fra hva det koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens byggepriser.

Frdrag i teknisk verdi for elde og slitasje.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	48 384
Eiendomsskatt	Kr.	3 768
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 750 000

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

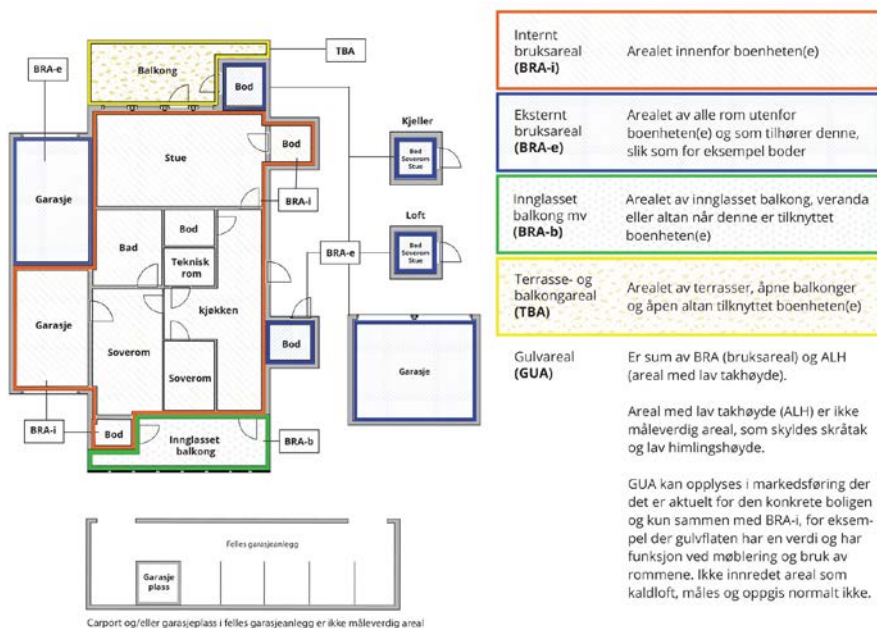
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	64			64	13
Kjeller		5		5	
SUM	64	5			13
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

Alle arealer innvendig i boligen er medtatt som BRA-i. Bod på fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e (eksternt). Bod på fellesarealer i kjeller har netting innhegning (innsyn).

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

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder balkong mot syd med adkomst fra dør i stue.

- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger (13.06.2016) er innhentet fra Ringsaker kommune, og stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Tidligere arealstandard med P-rom og S-rom:

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Egil Sjørengen	Takstingeniør
	Håkon Rogne	Kunde
	Turid Barli Rogne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	378	581		16	1712 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Møllergata 18

Hjemmelshaver
Rogne Håkon, Rogne Turid Barli

Kommentar
Felles eiet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.09.2020		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.06.2016		Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Håkon Rogne

Turid Barli Rogne

Boligen

Møllergata 18

2390 Moelv

3411-378/581/0/16

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6031260032 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

Sprekk i flis.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

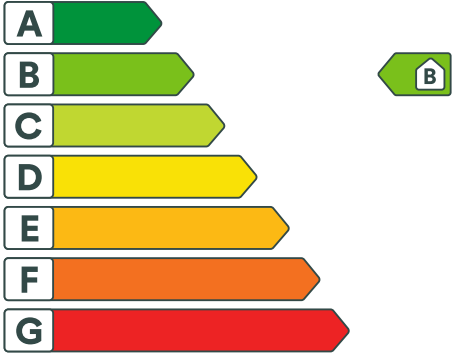
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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




Adresse Møllergata 18, 2390 MOELV	
Dato for energimerking 23.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273649
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300587613
Gårdsnummer 378	Bruksnummer 581
Seksjonsnummer 16	Bruksenhetsnummer H0405






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 2018	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 64,0 m²	Oppvarmet bruksareal 64,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
85,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 100,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 224 kWh
---	--



Møllergata 18, 2390 MOELV



Detaljering

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



Møllergata 18, 2390 MOELV



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



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>



INNKALLING 2025

Sameiet Bakerihjørnet

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Garveriet Moelv

úsbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bakerihjørnet

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Garveriet Moelv

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 El-bil ladning
- 5.2 Innmeldte saker fra seksjonseiere

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Honoraret settes i.h.t Budsjettet

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 El-bil ladning

Det vil bli inngått avtale om installasjon og tilrettelegging for El-bil ladning.

Finansieringen vil være at vi benytter inntil 30 % av den frie likviditet vi har i Sameiet Bakerihjørnet.

Forslag til vedtak: Forslaget fra styret godkjennes.

5.2 Innmeldte saker fra seksjonseiere

5.2.1 Ønske om nærmere forklaring av " Fordeling av kostnader pr

1 september 2024"

5.2.2 Støy fra avtrekksvifte på nabobygg

Forslag til vedtak: Styret svarer opp punktene i 5.2

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Nilsen
Styremedlem, Kari Tømte
Styremedlem, Liv Helene Skaug
Styremedlem, Morten Andersen
Styremedlem, Ole Jacob Bolstad
Varamedlem, Roger Olsen

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Geir Nilsen, gjenvalg 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Kari Tømte, gjenvalg 2 år

Anne Marie Pedersen, ny 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Roger Olsen, gjenvalg 2 år

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Signy Mengshoel, Svanhild Kjendlie og Aage Tømte alle for 2 år.

Årsregnskap 2024 Sameiet Bakerihjørnet

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	278 979	405 282
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	446 271	-130 574
Tilbakeføring av avskrivning	4 271	4 271
B. Endring arbeidskapital	450 542	-126 303
C. Arbeidskapital	729 521	278 979
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 656 629	1 162 452
Kortsiktig gjeld	-927 108	-883 473
C Arbeidskapital	729 521	278 979

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Bakerihjørnet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 319 002	946 041	1 129 398	1 341 858
Sum leieinntekt		1 319 002	946 041	1 129 398	1 341 858
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	64 237	1 300	0	0
Sum annen inntekt		64 237	1 300	0	0
Sum inntekt		1 383 239	947 341	1 129 398	1 341 858
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	79 219	73 245	71 523	86 600
Styrehonorar	3	30 000	20 000	20 000	40 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	4 271	4 271	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		107 934	117 606	170 000	160 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	95 900	67 156	72 000	55 000
Kommunale avgifter/renovasjon		271 935	274 637	288 000	286 140
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	705	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	500	7 596	3 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	104 601	246 619	212 000	338 000
Revisjonshonorar		5 685	5 430	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		61 091	57 962	61 000	63 500
Andre honorar	9	9 288	40 208	8 000	8 000
Kontorkostnad		138	1 350	1 500	0
TV/bredbånd		120 474	106 674	110 200	123 924
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		725	0	0	0
Kontingenter og gaver		1 200	2 710	3 000	0
Forsikringer		67 698	64 351	67 698	74 672
Andre kostnader	10	4 705	2 493	5 500	5 600
Sum kostnad		966 070	1 092 305	1 099 421	1 247 936
Driftsresultat		417 169	-144 964	29 977	93 922
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 101	14 390	0	0
Netto finansposter		-29 101	-14 390	0	0
Arsresultat		446 271	-130 574	29 977	93 922
Overført sameiekapital		446 271	-130 574	0	0
SUM OVERFØRINGER		446 271	-130 574	0	0

Balanse 2024 Sameiet Bakerihjørnet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	38 799	43 070
Sum anleggsmidler		38 799	43 070
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 346
Kostnader til avregning		457 817	472 874
Andre kortsiktige fordringer		6 563	67
Forskuddsbetalte kostnader		21 229	19 362
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 171 020	667 803
Sum omløpsmidler		1 656 629	1 162 452
SUM EIENDELER		1 695 428	1 205 522

Balanse 2024 Sameiet Bakerihjørnet

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		768 320	322 049
Sum opptjent egenkapital		768 320	322 049
Sum egenkapital	11	768 320	322 049
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 166	143 966
Skyldig off. myndigheter		8 375	8 798
A konto til avregning		818 326	645 600
Annen kortsiktig gjeld		70 242	85 108
Sum kortsiktig gjeld		927 108	883 473
Sum gjeld		927 108	883 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 695 428	1 205 522

Sted: _____

Dato: _____

Geir Nilsen
Styreleder

Liv Helene Skaug
Styremedlem

Ole Jacob Bolstad
Styremedlem

Kari Tømte
Styremedlem

Morten Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bakerihjørnet

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	619 452	519 420
3601 Innbetalte fellesutgifter	229 812	229 812
3609 Leie parkering	47 520	47 520
3617 Leietillegg ventilasjon service/filter	40 020	18 975
3618 Leietillegg strøm	2 200	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	110 124	96 324
3625 Avsetning vedlikehold	67 980	33 990
3630 fastledd vann/avløp	201 894	0
Sum	1 319 002	946 041

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	1 300
3999 Andre inntekter	64 237	0
Sum	64 237	1 300

Konto 3999 - dette gjelder måeravregning for 2023 som ble utført i 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	0	40 500
5129 Annen lønn fra lønssystemet	57 500	13 500
5150 Påløpne feriepenger	8 223	7 722
5400 Arbeidsgiveravgift	12 338	10 434
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	1 159	1 089
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	30 000	20 000
Sum	109 219	93 245

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,12.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bakerihjørnet

Note 4 - Varige driftsmidler

	Oppgradering porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 071
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 071
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	25 272
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 799
Årets avskrivninger :	4 271
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	15

Sameiet består av 29 seksjoner.
 Sameiet er oppført på g.nr. 378 b.nr 581 i Ringsaker Kommune. Tomteareal 1711,8 kvm.
 Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisnr. SP 1751784.4.1.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	21 176	17 984
6361 Fast renhold	29 057	25 486
6362 Skadedyrtryddelse	22 000	0
6391 Snømaking/strøing/feiing	22 725	21 659
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	942	2 026
Sum	95 900	67 156

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	705	0
Sum	705	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	334
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	500	7 262
Sum	500	7 596

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bakerihjørnet

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	0	19 139
6611 Vedlikehold heiser	27 167	111 082
6617 Vedlikehold brannvernustyr	18 089	20 971
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	17 577
6648 Vedlikehold dører og porter	21 394	30 410
6663 Vedlikehold ventilasjon	37 951	37 440
Sum	104 601	246 619

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 288	8 520
6730 Teknisk honorar	0	31 688
Sum	9 288	40 208

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	1 548	1 100
7770 Betalingskostnader	976	1 023
7773 Omkostninger innkreving	2 181	368
7792 Øredifferanse	0	2
Sum	4 705	2 493

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	322 049	446 271	768 320
Sum opptjent egenkapital	322 049	446 271	768 320
Sum egenkapital	322 049	446 271	768 320

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bakerihjørnet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bakerihjørnet

Styreleder	Geir Nilsen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ole Jacob Bolstad (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Morten Andersen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Kari Tømte (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Liv Helene Skaug (sign.)	04.03.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bakerihjørnet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bakerihjørnet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-06 16:59:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WGEHW-7HDIC-DFU65-XI3T6-CEZQQ-NGLAA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Bakerihjørnet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Nilsen
Styremedlem, Kari Tømte
Styremedlem, Liv Helene Skaug
Styremedlem, Morten Andersen
Styremedlem, Ole Jacob Bolstad
Varamedlem, Roger Olsen

Styret i Sameiet Bakerihjørnet består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bakerihjørnet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bakerihjørnet ligger i Ringsaker kommune, og har organisasjonsnummer 920602088

Sameiet Bakerihjørnet består av 23 boliger og 6 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bakerihjørnet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalnr SP1751784. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets arbeid Oppsummering av 2024

Gjennomførte styremøter

Det er gjennomført 4 fysiske styremøter

Oppsummering av tiltakene i 2023

- Skjeggkre, tidsbegrenset parkering og varmekabel på parkeringsplassen

Alle disse tiltakene har virket godt i året som har gått.

Oversikt over prinsipper for fordeling av felleskostnader.

Disse har blitt distribuert til alle seksjonseierne.

Aktivetsbruken av Heisen

Det har vært usikkerhet om fordelingen av bruken av heisen mellom bolig og næring.

Her har vi fått laget en statistikk som viser at antall stopp i 2 etasje er lavere enn 3 og 4 etasje.

Åpningen av trappeoppgangen fra 1 etasje har bidratt til at mange benytter trappen, både opp og ned fra 2 etasje.

Døråpner

Det er investert i automatikk slik at enkeltpersoner kan forlenge åpningstiden på Hovedinngangsdøren gjennom bruk av fjernkontroll. I tillegg er det montert bedre følere. Slik at ingen skal bli klemt i døra.

El -bil ladning

Det har blitt jobbet videre med denne saken og det vil bli lagt fram en sak på årsmøtet hvor vi vil foreslå at vi finansier grunninvesteringen ved å benytte opptil 30 % av den likviditeten vi har klart å spare opp i sameiet.

Inngått serviceavtale på alle dørpumper

Leverandør er Certego

Omsatte leiligheter

Schumann har solgt til Svenskerud og Larsen har solgt til Haukåsveen

Til styret i Sameiet Bakerihjørnet

v/ Ole Jacob Bolstad

Undertegnede ønsker følgende saker behandlet på årsmøtet 2025:

1. Hva regnes som fellesarealer i 1. og i 2. etasje? Ønsker at dette blir vist og markert på plantegninger.
2. Fordeling av felleskostnader og avvik: Ønsker en bedre forklaring på avvik og fordeling av kostnader. Jeg trenger et tydelig og ryddig oppsett/utregning av regnestykket (ikke bare prosentfordeling som ble sendt til oss i september 2024).
3. Ønsker fortsatt, som andelseier, å få tilsendt referat fra styremøtene. (Gjelder ikke saker som er unntatt offentligheten.)

Videre har jeg to saker til som jeg vil ha svar på fra Sameiet Bakerihjørnet. Viser til informasjon i melding om eFaktura: «*Har du spørsmål knyttet til innholdet i fakturaen, må disse rettes direkte til Sameiet Bakerihjørnet.*»

1. Utregning av gulvvarme i min leilighet: Hvordan kommer dere fram til mitt beløp? Ønsker et tydelig og ryddig oppsett/utregning av regnestykket.
2. Utregning av forbruk av kaldt og varmt vann i min leilighet: Hvordan kommer dere fram til mitt beløp? Ønsker et tydelig og ryddig oppsett/utregning av regnestykket.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Anne Marie Pedersen.

Til styret i Bakervikbyen.

Vi er helt ferske i å bo i
ledighet. Å vi synes veldig godt.

Men en ting håper jeg kan ordnes.
Det gjelder bruk fra arbeidsvifte
på Høyegården.

Eller kanskje jeg har prøvd med
blagen på det.

Kan ikke ha vindu åpent
på soverom, på grunn av
fuktighet på vifte.

Jeg vet det er ei grunn på hvor
mange desibel som kan
godkjennes på naboen.

Håper dere kan ta tak i dette.

Vennlig hilsen

Trine Sverreby. Ledighet 401

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usb1@usb1.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bakerihjørnet onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Garveriet Moelv.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Stig Tore Engen, Boligbyggelaget Usbl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Stig Tore Engen, Boligbyggelaget Usbl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Roger Olsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Honoraret settes i.h.t Budsjettet

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 El-bil ladning

Det vil bli inngått avtale om installasjon og tilrettelegging for El-bil ladning.

Finansieringen vil være at vi benytter inntil 30 % av den frie likviditet vi har i Sameiet Bakerihjørnet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Innmeldte saker fra seksjonseiere

5.2.1 Ønske om nærmere forklaring av " Fordeling av kostnader pr

1 september 2024"

5.2.2 Støy fra avtrekksvifte på nabobygg

Vedtak:

Styret svarer opp punktene i 5.2.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Geir Nilsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kari Tømte for 2 år.

Valgt ble: Anne Marie Pedersen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Roar Olsen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Signy Mengshoel, Svanhild Kjendlie og Aage Tømte alle for 2 år.

Protokoll for Sameiet Bakerihjørnet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Roger Olsen (sign.)	08.05.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ fagre

Dato utkjrt: 12.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Bakerihjmet	V ³ r ref.: 1489/16	Fjdselsdato eier: 02.08.1957
Md LLERGATA 18	Type: Boligsameie	Fjdselsdato medeier: 22.07.1958
2390 MOELV	Eiere: H ³ kon Rogne, Turid Barli Rogne	
Organisasjonsnr: 920 602 088	Seksjonsnr: 16	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 032	
Felleskostnader:	Avsetning vedlikehold	116
	Felleskostnader bolig	1 264
Tilleggsytelser:	Vann- og avlpsgebyr	721
	Ventilasjon service/filter	152
	Kabel-TV/Bredb ³ nd	479
M ³ ler:	1489 Manuell avregning - Kaldtvann: Enhet: 1489/16 (191 - 16)	350
	1489 Manuell avregning - Fjernvarme: Enhet: 1489/16 (190 - 16)	950

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Geir Nilsen
Adresse: Frants Olsens veg 19
Postnr/-sted: 2817 Gj d VIK
Telefon: Mob.: 91729579
E-post: bakerihjmet@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	23 592	Gjeld:	0	Andre inntekter:	974
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 16	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2018
G³ rds/bruksnr: 378/581 - seksjon:16
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1711.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1751784
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.03.2018	SSBnr:	H0405
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Fastledd p³ vann/avlnp: Kreves inn m³ nedlig av hver enkelt bolig.

Eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnaden, faktureres direkte av kommunen.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ fagre

Dato utkjrt: 12.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Bakerihjmet	V ³ r ref.:	1489/16	Fjdselsdato eier:	02.08.1957
Md LLERGATA 18	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	22.07.1958
2390 MOELV	Eiere:	H ³ kon Rogne, Turid Barli Rogne		
Organisasjonsnr:	920 602 088			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forretningsfjrer er ikke kjent med at det er utarbeidet husordensregler

Det betales a konto for fjernvarme og vann som avregnes ³ rlig etter oppsett fra styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BAKERIHJØRNET

Sist endret 20. mai 2019

1. Formål

Sameiets navn er Sameiet Bakerihjørnet og består av 23 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Eiendommen gnr. 378 bnr. 581 i Ringsaker kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

2. Forholdet mellom seksjonseierne

Den enkelte seksjonseier rår fritt som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 25).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Seksjonseierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass som iht. i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne i sameiet, kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkering å bytte parkeringsplass med seksjonseier med slikt behov. Dette gjelder ikke dersom alle parkeringsplasser opparbeidet for personer med nedsatt funksjonsevne iht. vedtak etter plan- og bygningsloven, er i bruk av andre seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

3. Årsmøte

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i årsmøtet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret må på forhånd forelegge for årsmøtet alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver boligseksjon de eier og 1 stemme for snr. 24, 5 stemmer for snr. 25, 2 stemmer for snr. 26 og 2 stemmer for snr. 27 og 5 stemmer for snr. 28.

4. Styret

Styret består av 3 - 5 medlemmer, hvorav 1 formann og 2 - 4 styremedlemmer som velges på årsmøtet for ett år av gangen om ikke annet er bestemt. Bakerihjørnet Eiendom AS forbeholder seg retten til å være representert i styret som styremedlem som representant for næringsseksjonene. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på seksjonseierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som seksjonseierne til enhver tid bestemmer.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39.



Saksbehandler: Elling Bøllestad
Direkte linje: 476 96 755

Vår dato
25.09.2020
Deres dato

Vår ref.
16/225- 74
Deres ref.

Bakerihjørnet Eiendom AS
Storgata 115
2390 MOELV

Ferdigattest - BAKERIHJØRNET, MOELV, GNR. 378 BNR. 581

Ansvarlig søker:

Øst-Tek Østlandske Byggeteknikk AS
Strandgata 13
2815 GJØVIK

Tiltakshaver:

Bakerihjørnet Eiendom AS
Storgata 115
2390 MOELV

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for bolig og forretningsbygg

Eiendom/adresse: Storgata 115 og 117 og Møllergata 14, 16 og 18	gnr.: 378	bnr: 581	fnr:	seksjonsnr.:
--	--------------	-------------	------	--------------

Bygningsnummer: 300587613

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr 431/16 Vedtaksdato 29.6.16.

Kontroll:

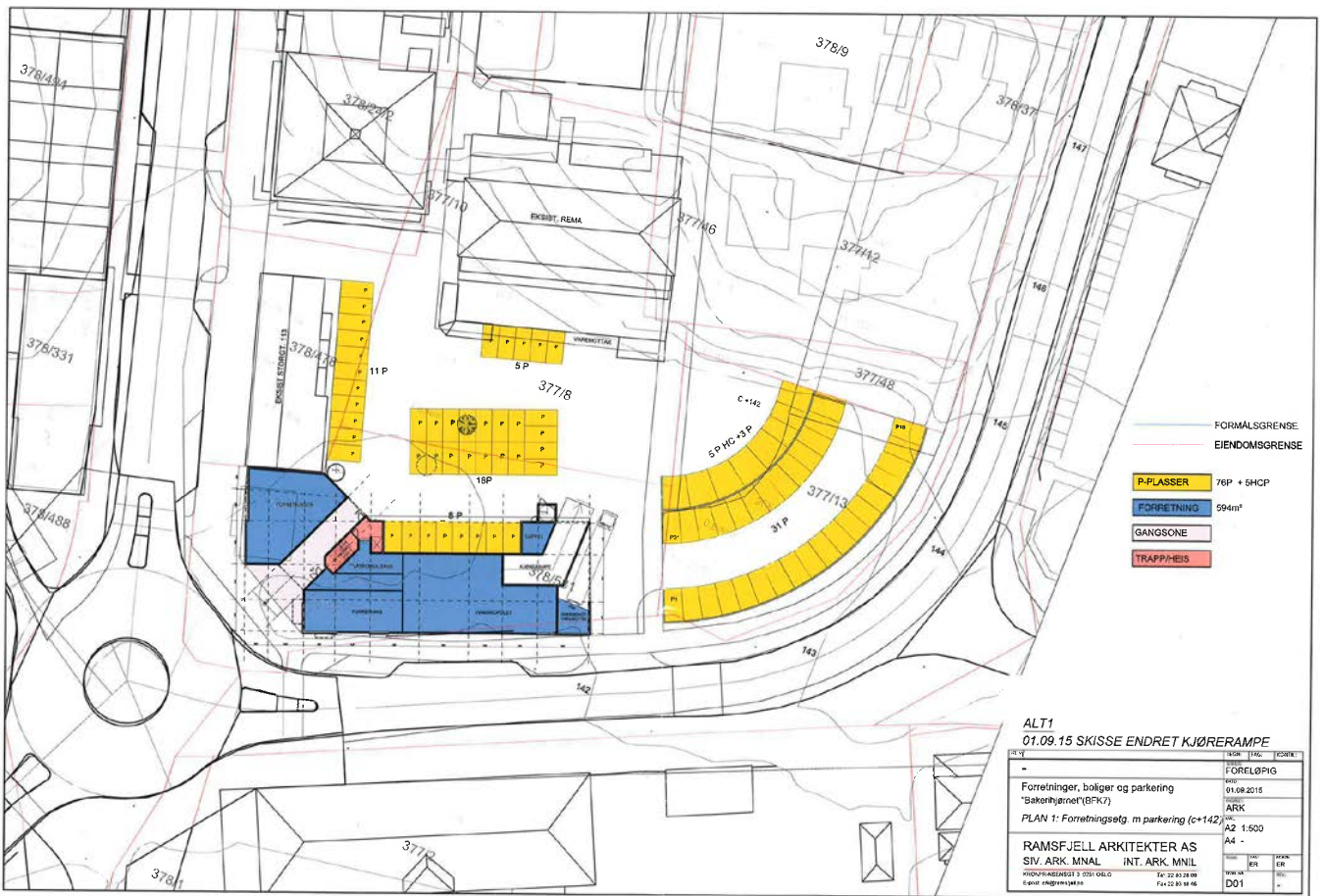
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Kontrollen er en bekreftelse på at alle krav og betingelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven er ivaretatt. Bygningen eller deler av den må ikke tas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

Tiltakshaver er ansvarlig for at den enkelte bygning og bruksenhet blir merket med adressenummer og eventuelt adressemerke før denne tas i bruk.

Postadresse:
Postboks 64
2381 BRUMUNDAL
Epost: postmottak.kart.byggesak@ringsaker.kommune.no

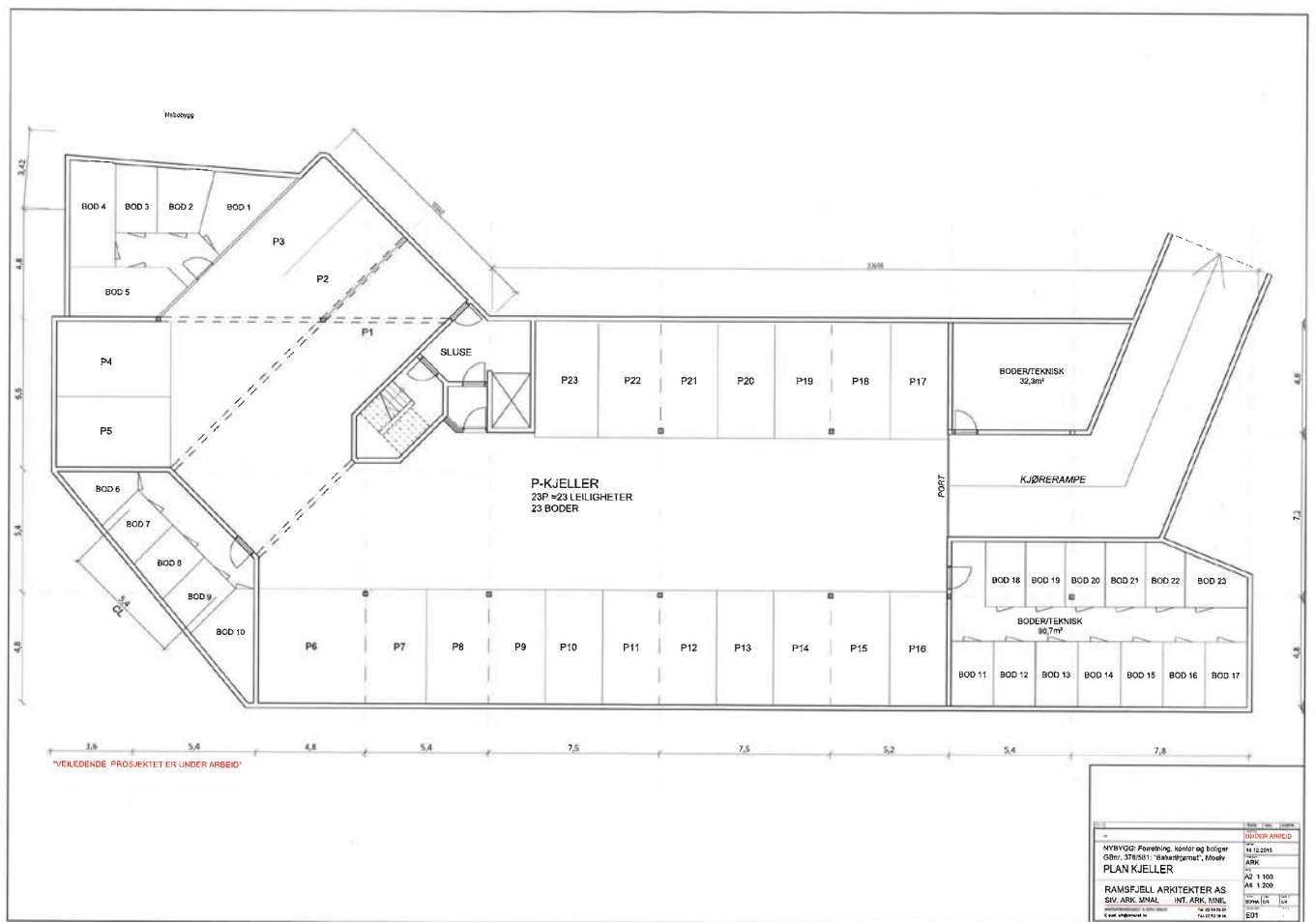
Kontrolladresse:
Furnesvegen 28
2381 BRUMUNDAL

Telefon: 62 33 50 00
Facebook: ringsakerkommune
Organisasjonsnummer: 864 950 582
Nett: ringsaker.kommune.no / ringsaker.no

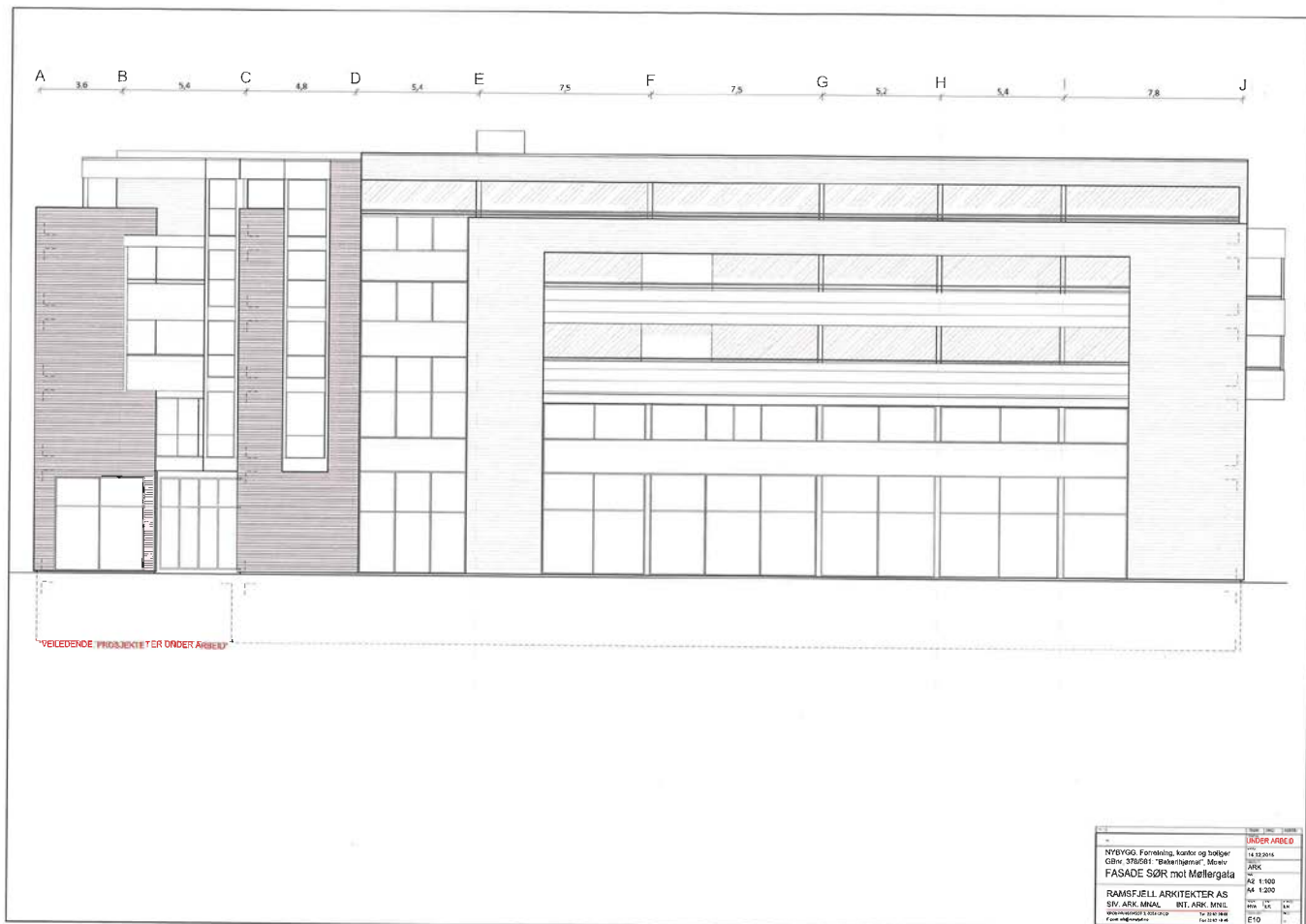


ALT1
01.09.15 SKISSE ENDRET KJØRERAMPE

PROJ	NOE	TRAC	FORRETT
-			FORELØPIG
Forretninger, boliger og parkering "Bakerhyrnet" (BF-K7)			DATO
			01.09.2015
PLAN 1: Forretningslg. m parkering (c+142)			PROJENT
			ARK
			SKALA
			A2 1:500
			ARK
			A4
RAMSFJELL ARKITEKTER AS			DRAG
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL			ER
INDPENTRINGSVEI 3 0201 OSLO			DRAG
Elevat. reguleringsplan			NOE
			DD1
			-



DATER ARBEID	
NYBYGG Forening, kontor og boliger	14.12.2015
ØSLO, STRØM: Røysengården, Høstev	2006
PLAN KJELLER	A2 1:100
RAMSFJELL ARKITEKTER AS	A4 1:200
SIV. ARK. MNAL. INT. ARK. MNEL.	2006/06/14
UTDRAG AV PLAN 1:100	14.12.2015
© 2006 RAMSFJELL ARKITEKTER AS	ED1







Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 11.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	378	Bruksnr.	581	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Møllergata 18, 2390 MOELV								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5006780891	178	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	26
5922220380	2636	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	633
5922220375	8717	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	996

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 11.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	378	Bruksnr.	581	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Møllergata 18, 2390 MOELV								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 768,00 kr
Sum	3 768,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	0%	942200 Prom	4.00	1/1	0 %	3 769,00 kr	942,00 kr
Sum						3 769,00 kr	942,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 11.03.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	378	Bruksnr.	581	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Møllergata 18, 2390 MOELV								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	1 346 000,00 kr
Skatt	3 768,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	18.02.2019
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 11.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	378	Bruksnr.	581	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Møllergata 18, 2390 MOELV								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	22.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/8620/Vedlegg%203%20Bestemmelser_221025.pdf
Delarealer	Delareal 1 712 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 1 712 m ² BestemmelseOmrådenavn 10.1 Parkeringssone 1 KPBestemmelseHjemmel krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport
	Delareal 1 712 m ² BestemmelseOmrådenavn 10.2 Støytølsom bebyggelse KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

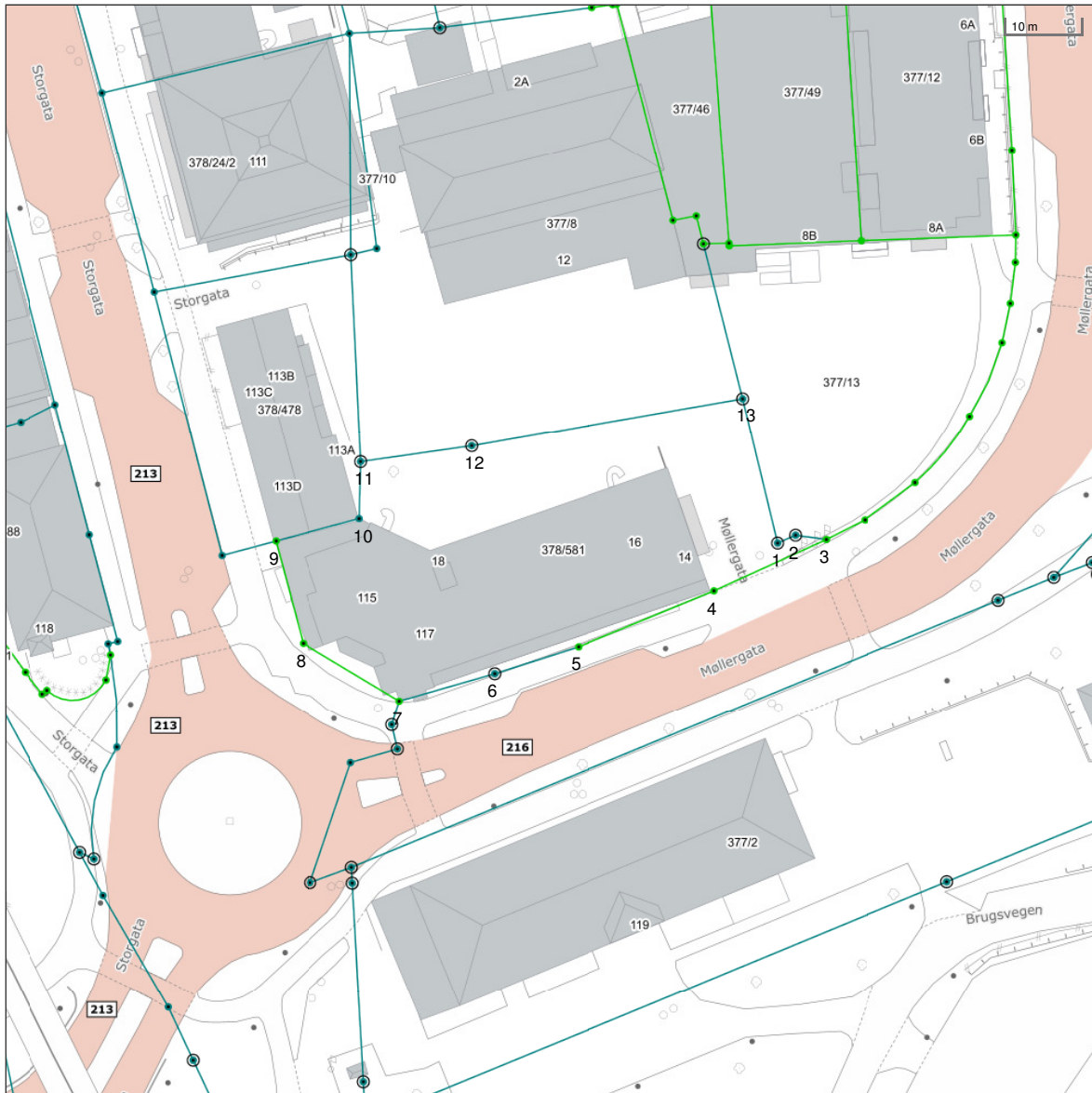
Delareal	1 712 m ²
KPHensynsonenavn	H310_2
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017010895						
Navn	MOELV SENTRUM, KVARTALET MØLLERGATA, ÅSMARKVEGEN OG STORGATA						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	31.05.2017						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/1560/895_Bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>2 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Bolig/forretning/kontor</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>BFK8</td></tr></table>	Delareal	2 m ²	Formål	Bolig/forretning/kontor	Feltnavn	BFK8
Delareal	2 m ²						
Formål	Bolig/forretning/kontor						
Feltnavn	BFK8						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>588 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Parkering</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>FP3</td></tr></table>	Delareal	588 m ²	Formål	Parkering	Feltnavn	FP3
Delareal	588 m ²						
Formål	Parkering						
Feltnavn	FP3						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>72 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Gangveg/gangareal/gågate</td></tr></table>	Delareal	72 m ²	Formål	Gangveg/gangareal/gågate		
Delareal	72 m ²						
Formål	Gangveg/gangareal/gågate						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>24 m²</td></tr><tr><td>RPHensynsonenavn</td><td>H140</td></tr><tr><td>RPSikring</td><td>Frisikt</td></tr></table>	Delareal	24 m ²	RPHensynsonenavn	H140	RPSikring	Frisikt
Delareal	24 m ²						
RPHensynsonenavn	H140						
RPSikring	Frisikt						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>1 037 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Bolig/forretning/kontor</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>BFK7</td></tr></table>	Delareal	1 037 m ²	Formål	Bolig/forretning/kontor	Feltnavn	BFK7
Delareal	1 037 m ²						
Formål	Bolig/forretning/kontor						
Feltnavn	BFK7						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>12 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Bolig/forretning/kontor</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>BFK6</td></tr></table>	Delareal	12 m ²	Formål	Bolig/forretning/kontor	Feltnavn	BFK6
Delareal	12 m ²						
Formål	Bolig/forretning/kontor						
Feltnavn	BFK6						

Eiendomskart for eiendom 3411 - 378/581//16



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 711,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6756044,2	Øst	592240,4

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6756036,47	592281,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,80	
2	6756037,58	592284,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,61	
3	6756037,11	592288,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,14	
4	6756029,91	592273,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,43	
5	6756022	592255,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,56	
6	6756018,15	592244,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,68	
7	6756014,16	592231,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,20	
8	6756021,52	592218,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,93	
9	6756035,01	592214,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,06	
10	6756038,27	592225,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,51	
11	6756045,86	592225,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,59	
12	6756048,36	592240,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,88	
13	6756055,59	592276,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,63	



Ringsaker kommune

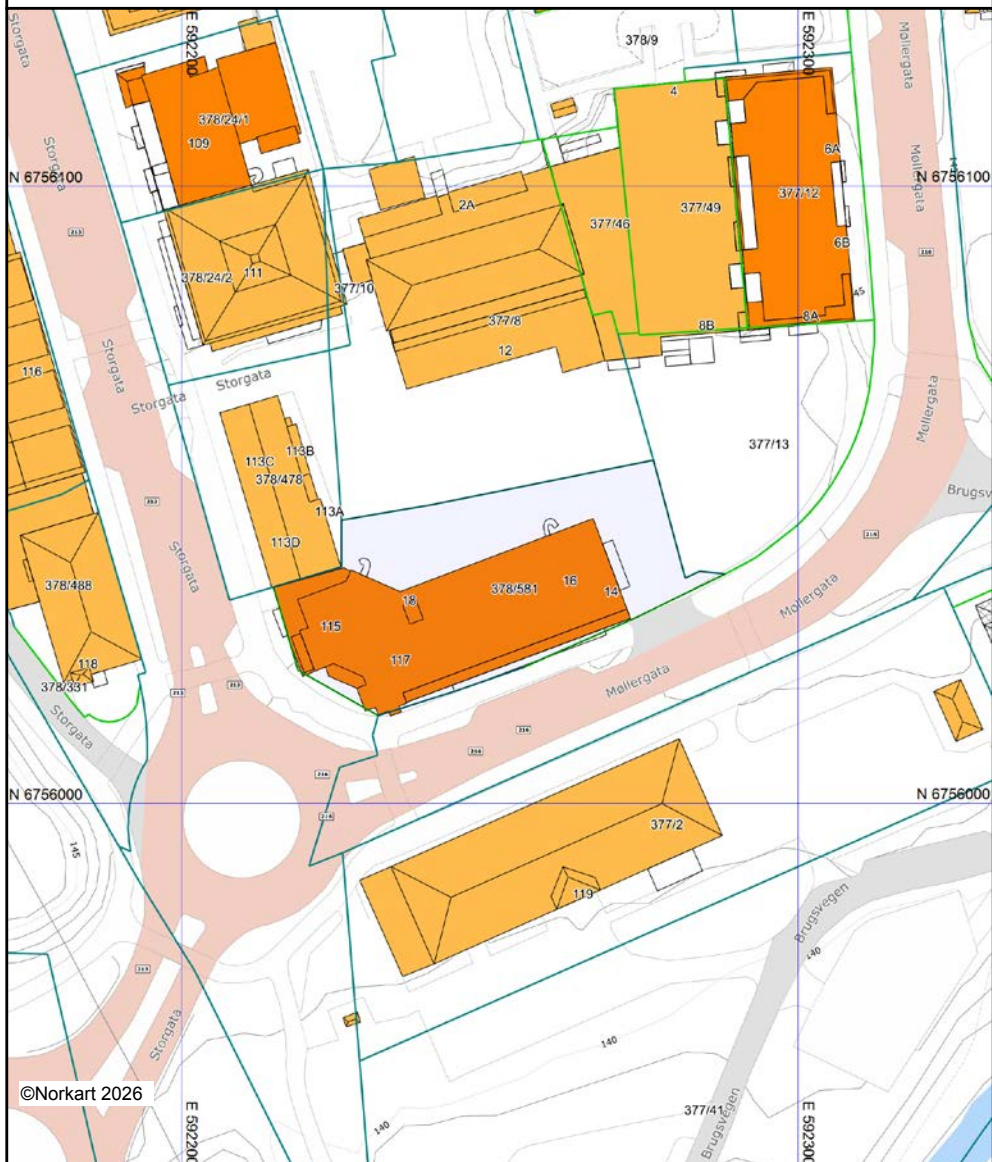
Grunnkart

Eiendom: 378/581/0/16
Adresse: Møllergata 18
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©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.



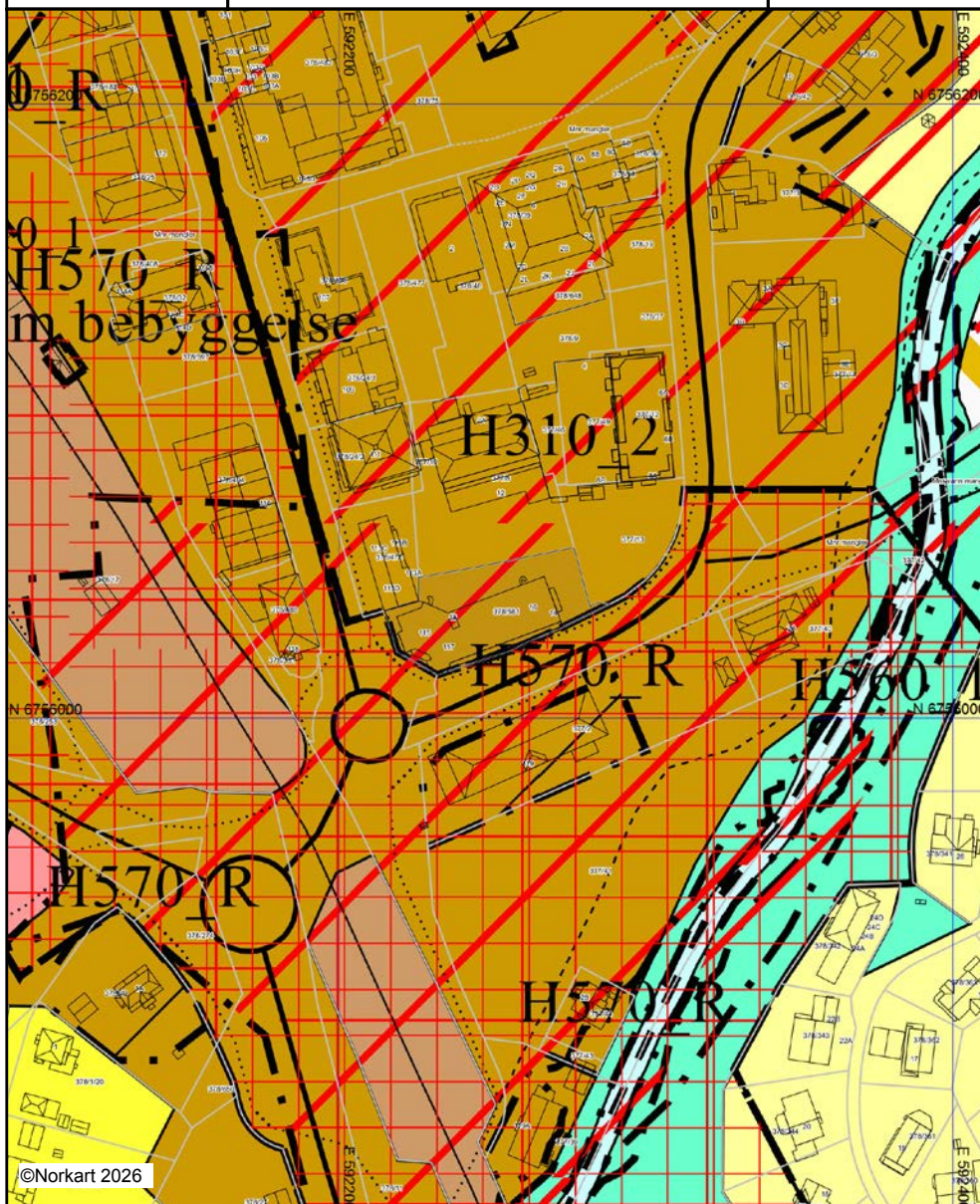
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 378/581/0/16
Adresse: Møllergata 18
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Ringsaker kommune

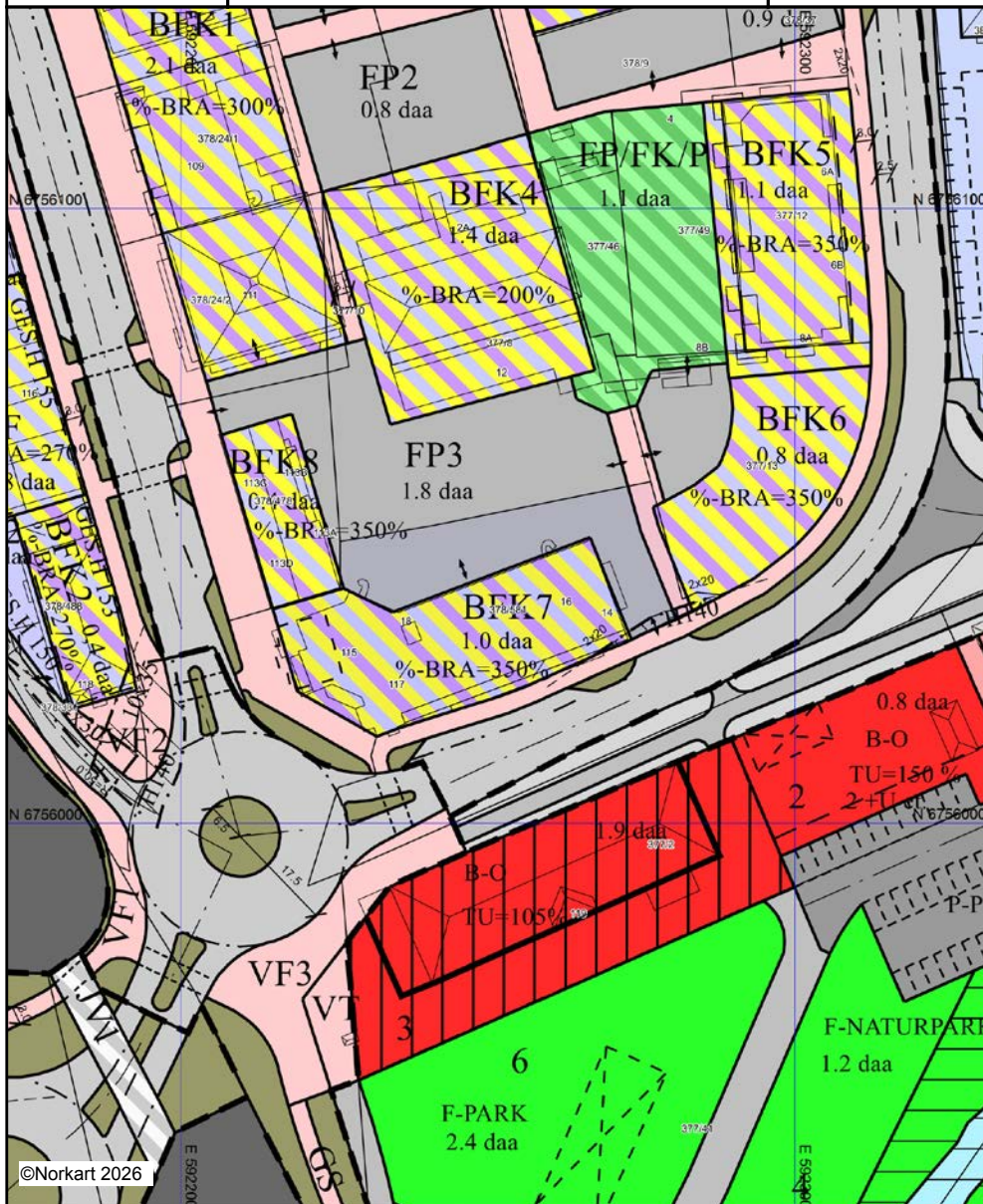
Reguleringsplankart

Eiendom: 378/581/0/16
Adresse: Møllergata 18
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N



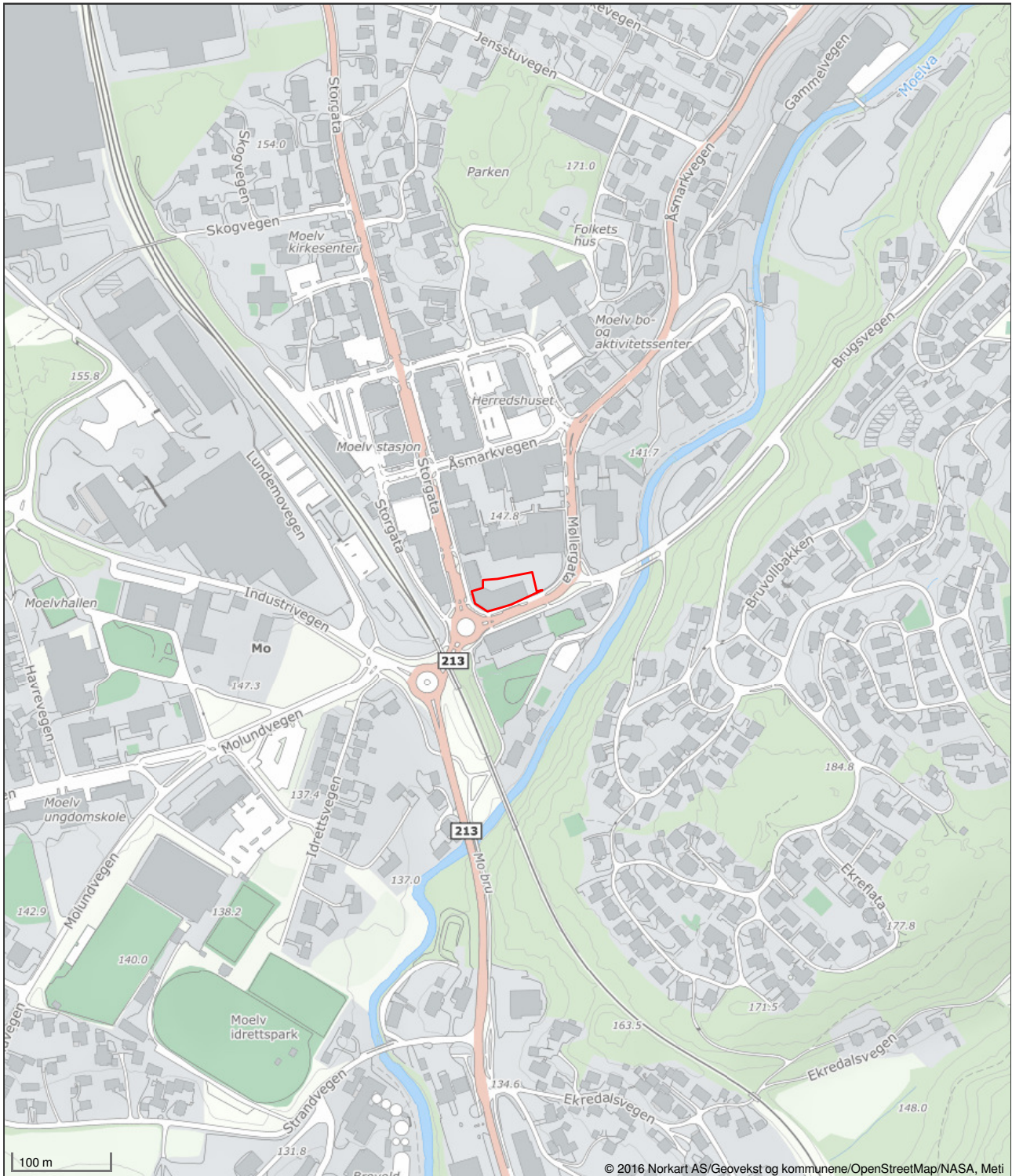
UTM-32



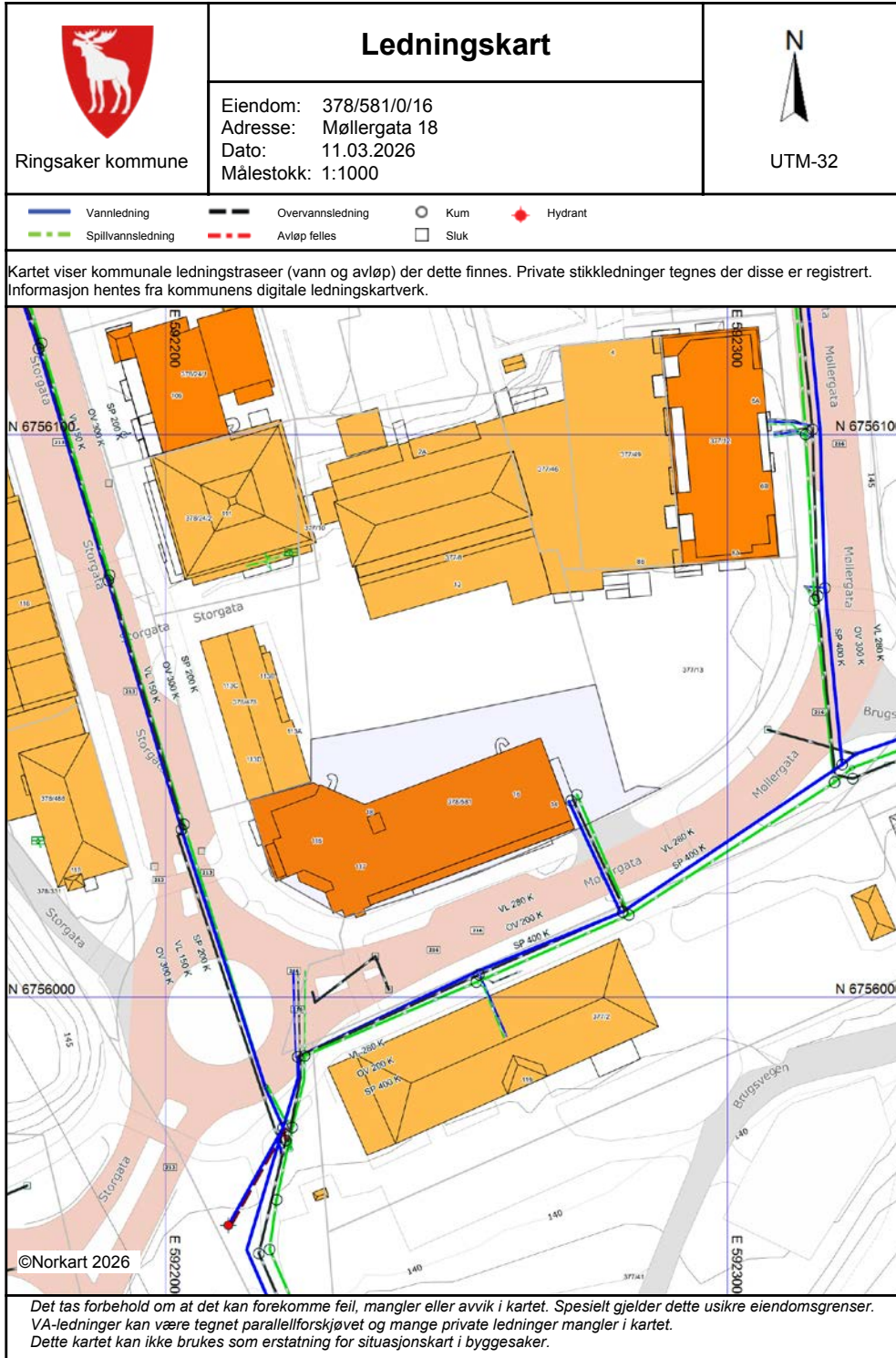
©Norkart 2026

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

Oversiktskart for eiendom 3411 - 378/581//



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





RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR MOELV SENTRUM, KVARTALET MØLLERGATA, ÅSMARKVEGEN, STORGATA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sist revidert 4.4.2017
Vedtatt av kommunestyret 31.5.2017 Sak 36/17

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven

%-BRA Tomteutnyttelse. Bruksareal (BRA) i prosent av tomtas areal.

Bruksareal beregnet etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, § 3-5, og reguleringsbestemmelser.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, samferdsel, miljø og plan v/kulturvernseksjonen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

ENERGIFORSYNING

Linjeeier Eidsiva Nett AS minner om at utbyggere må ta kontakt med konsesjonshaver for distribusjon av elektrisk kraft for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

- | | |
|---|-------------|
| BEBYGGELSE OG ANLEGG | (§ 12-5, 1) |
| - Bolig/forretning/kontor | |
| SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR | (§ 12-5, 2) |
| - Kjøreveg | |
| - Gang- og sykkelveg, fortau | |
| - Annet vegareal | |
| - Adkomst, parkering | |
| GRØNNSTRUKTUR (I KOMBINASJON MED BYGG OG ANLEGG) | (§ 12-5, 3) |
| - Friområde park/ forretning/kontor/parkering | |
| HENSYNSSONE | (§ 12-6) |
| - Frisiktsone ved veg | |

REGULERINGSBESTEMMELSER

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan som viser eksisterende og framtidig situasjon. Planen skal utarbeides i egnet målestokk og vise:
- Tomtegrenser og byggegrenser
 - Bebyggelsens hovedform
 - Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
 - Fellesarealer for lek og opphold
 - Gangforbindelser gjennom området
 - Kjøreveger og parkeringsplasser
 - Overflatebehandling
 - Anlegg for avfallshåndtering
 - Lokalisering av evt. transformator
- Med planen skal følge:
- Terrengsnitt og fasadeoppriss som viser eksisterende og nytt terreng, sammenhengen mellom eksisterende og ny bebyggelse, og konsekvenser for sol og utsikt.
- 1.2 Ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 BOLIG/ FORRETNING/KONTOR (BFK)

- 2.2 I områdene BFK 1-8 kan det oppføres bygninger for forretning, kontor, håndverksbedrifter og boliger med en øvre grense for tomteutnyttelse (%-BRA) som angitt på plankartet. Det tillates ikke boliger i 1. etasje. Unntak kan gjøres for område BFK5. Inngang til boliger, kontor og forretninger som ligger til gate, skal være fra gaten.

Rom for parkering som ligger under bakken, regnes ikke med ved beregning av utnyttingsgraden hvis arealet over parkeringsrommet kan nyttes til annet formål, slik som til bygning eller uteoppholdsareal.

- 2.3 Bygninger skal plasseres i formålsgrenser mot Møllergata, Storgata og Åsmarkvegen. I område BFK5 skal bebyggelse over bakken oppføres i byggegrense mot Møllergata og innenfor øvrige byggegrenser. Balkonger mer enn 0,5 meter utenfor byggegrense mot offentlig veg tillates ikke. Balkonger må ha minimum 3 meter fri høyde over fortau. I område BFK6 kan det bygges ut over fortau mot FP3 fra og med 2. etasje.
- 2.4 Det skal etableres gjerde eller beplantning mellom område BFK 5 og offentlig friområde i FP/FK/P.
- 2.5 Maksimal gesimshøyde (til og med 3. etasje) skal i områdene BFK1 – 4 og BFK6 ikke overstige 11 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg kan det tillates en tilbaketrukket toppetasje med flatt tak eller en loftsetasje med skråtak. Gesims eller

mønehøyde på denne skal maksimalt være 14,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

I område BFK7 skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 18,5 m

I område BFK5 skal maksimal gesimshøyde ikke overstige kote 160,0. I tillegg kan det tillates en tilbaketrukket toppetasje med flatt tak. Gesims på denne skal ikke overstige kote 163,5.

- 2.6 Tekniske rom skal være en del av bygningskroppen, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.
- 2.7 Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal tilpasses omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom. Ved utforming av bebyggelsen i BFK7 skal det legges spesiell vekt på hjørnebygningens eksponerte posisjon ved innkjøringen til sentrum.
Ubebygde deler av tomtebredde mot gate skal ikke være mer enn 1/3 av tomtebredden. Et kvartals fasaderekke skal fremstå som flere bygninger. Lange bygg skal brytes slik at enkeltfasaders lengde ikke overstiger 30 meter.
- 2.8 Nye boliger skal ha skjermet privat uteoppholdsplass eller balkong, ca 10% av boligens areal eller min. 6 m². Balkongen kan innglasses forutsatt at glasset kan åpnes.
- 2.9 Parkeringsplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser skal fortrinnsvis dekkes innenfor byggeområdene eller i felles parkeringsområder.
- 2.10 Nye bygninger skal ha fasadeisolering slik at støynivået innendørs ikke overstiger kravene i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
Grenseverdiene i sentral retningslinje T-1442/nyeste for støy på uteoppholdsplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk, skal overholdes. Dersom kommunen seinere gjennom kommuneplanbestemmelse definerer området som del av avviksområde, kan grenseverdiene etter konkret vurdering fravikes.
- 2.11 Utomhusarealer og fellesområder skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig, og ferdigstilles senest 1 år etter at brukstillatelse for byggetiltakene er gitt, og før ferdigattest utstedes. Områdene skal ha universell utforming.
- 2.12 Lagring av varer, avfall m.m. skal skjermes mot innsyn av bygning, gjerde eller beplantning.
- 2.13 Skilt og reklameinnretninger skal utformes i samsvar med kommunens retningslinjer, og tillates ikke oppsatt uten kommunens godkjenning.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1 I områder regulert til offentlig trafikkformål kan det anlegges kjøreveg, kantparkering, fortau og gangveger med tilhørende skjæringer, fyllinger og beplantning. Avkjørsler fra offentlig veg er vist på plankartet.
- 3.2 Møllergata skal opparbeides som miljøgate med trekke i området regulert til annet vegareal. For fartsdemping kan det etableres opphøyde fotgjengerfelt med høy kvalitet.

3.3 FELLES ADKOMST OG PARKERING (FP)

FP1 og FP2 skal være felles atkomst og parkering for områdene BFK 1, 2 og 4.

FP3 skal være felles atkomst, kunde- og gjesteparkering for områdene BFK 1,4,5,6,7 og 8. Parkeringsløsningene skal ikke vanskeliggjøre atkomst til byggeområdene eller muligheten for felles parkeringsanlegg under terreng.

Område FP4 kan brukes til offentlig og/ eller privat parkering.

Områdene skal opparbeides med høy kvalitet og på grunnlag av en detaljert utomhusplan som viser kjøreveg, parkeringsplasser, atkomst til parkeringsanlegg under terreng, beplantning, gangveger m.m. Utomhusplanen skal sendes inn sammen med søknad om tiltak innefor planområdet. Parkeringsplassene skal merkes opp og avgrenses mot kjøreveg og gangveger med beplantning eller kantstein.

- 3.4 Innenfor området kan det tillates mindre bygninger og anlegg som har direkte sammenheng med bruken av området.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 FRIOMRÅDE PARK /FORRETNING/ KONTOR/ PARKERING (FP/FK/P)

- 4.2 På område FP/FK/P skal det opparbeides og driftes offentlig friområde/ park. Parken skal være universelt tilgjengelig fra offentlig gangvegareal nord for parken. Parkarealet skal også forsynes med trappeadkomst fra regulert gangvegareal sør for parken, dvs. fra område FP3. Ingen del av parkarealet skal ligge lavere enn kote 146,5. Parken skal opparbeides som offentlig park- og lekeområde med høy standard. Før opparbeiding skal en detaljert plan for området godkjennes av kommunen. Innenfor området kan det tillates mindre bygninger og anlegg som har direkte sammenheng med bruken av området.

- 4.3 Areal under parken som bebygges med forretnings-, kontor- og/ eller parkeringsarealer, regnes ikke med i grad av utnytting.

5 HENSYNSSONE

- 5.1 Frisiktsone i område BFK6 og BFK7 kan overbygges med konstruksjon som ligger minimum 3,5 m over nivået på tilliggende gang- og sykkelveg. I frisiktsonen i område BFK7 kan bestående byggverk/ konstruksjon ikke re-etableres.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Opparbeiding av område FP3 skal skje samtidig med utbygging av områdene BFK 6,7 og 8.
- 6.2 Opparbeiding av park på område FP/FK/P jf. punkt 4.2 foran, skal skje som integrert del av byggetiltak i dette eller i tilstøtende byggeområder. Brukstillatelse for de nye byggetiltakene kan ikke gis før parken er opparbeidet.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3411-378/581/0/16, Møllergata 18, 2390 MOELV



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	02.03.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	02.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.03.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.17 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.8 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	4.7 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	111.7 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 02.03.2026

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

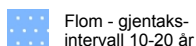
10-20 år



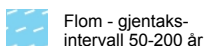
Tegnforklaring



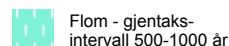
Vann / elv



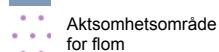
Flom - gjentakintervall 10-20 år



Flom - gjentakintervall 50-200 år



Flom - gjentakintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	02.03.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
 Annet SEFRAK-bygg
 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

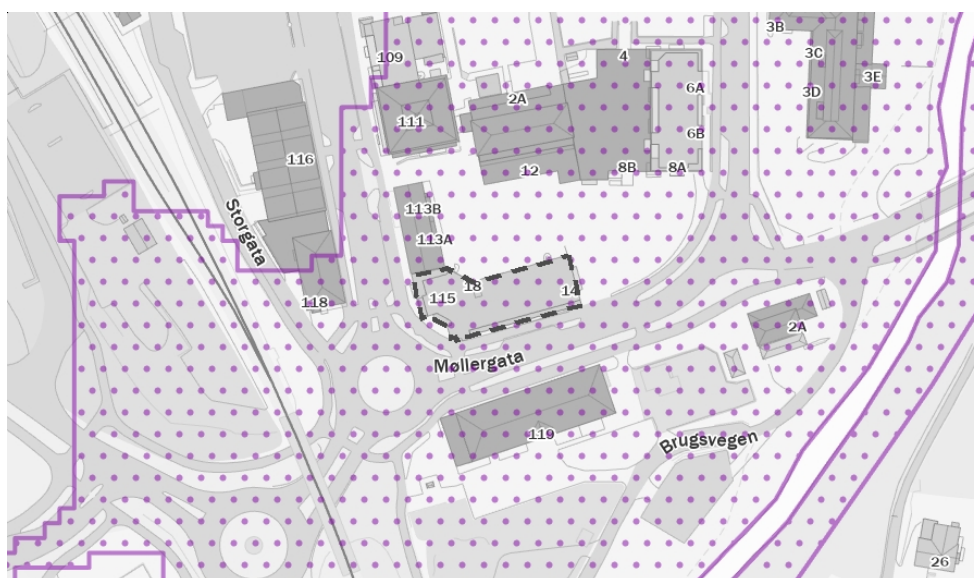
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.






Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.03.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet


Høy aktsomhet


Særlig høy aktsomhet




Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet

 Middels til lav aktsomhet

 Høy aktsomhet

 Særlig høy aktsomhet

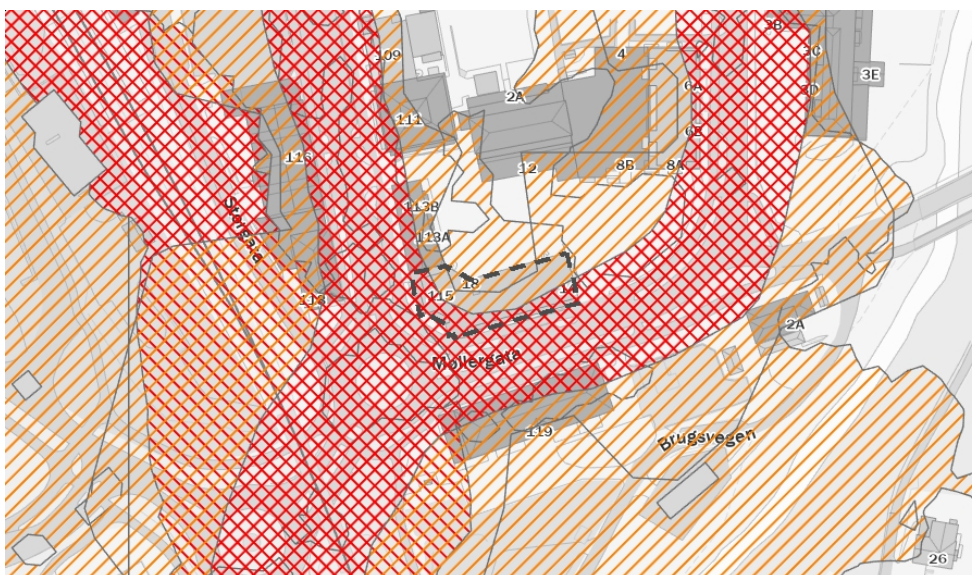
Beskrivelse

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


Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

 Gul støysone	 Rød støysone
--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	02.02.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	78/3822	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Bruktifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	378/581, 378/581/0/1, 378/581/0/2, 378/581/0/3, 378/581/0/4, 378/581/0/5, 378/581/0/6, 378/581/0/7, 378/581/0/8, 378/581/0/9, 378/581/0/10, 378/581/0/11, 378/581/0/12, 378/581/0/13, 378/581/0/14, 378/581/0/15, 378/581/0/16, 378/581/0/17, 378/581/0/18, 378/581/0/19, 378/581/0/20, 378/581/0/21, 378/581/0/22, 378/581/0/23, 378/581/0/24, 378/581/0/25, 378/581/0/26, 378/581/0/27
Seksjonering Seksjonering	23.01.2018 23.01.2018	18/148	Tinglyst 06.02.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROGNE HÅKON F020857*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Biristrandvegen 382 2837 BIRISTRAND	Bosatt (B)
ROGNE TURID BARLI F220758*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Biristrandvegen 382 2837 BIRISTRAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møllergata 18	H0405	378/581/0/16	64	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Møllergata 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2390 MOELV	Kirkesogn	03011205 Ringsaker
Grunnkrets	1202 Moelv sentrum	Tettsted	1023 Moelv
Valgkrets	2 MOELV		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300587613		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	25.09.2020

1: Bygning 300587613: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 25.09.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	2139
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2442
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4581
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	647
Energikilder	Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	23

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.06.2016	01.11.2016	
Igangsettingstillatelse	02.11.2016	02.11.2016	
Midlertidig brukstillatelse	22.01.2018	22.01.2018	
Ferdigattest	25.09.2020	25.09.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møllergata 18	H0405	378/581/0/16	64	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	5	615	0	615	0	0	0
H04	9	762	0	762	0	0	0
H03	9	762	0	762	0	0	0
H02	0	0	915	915	0	0	0
H01	0	0	680	680	0	0	0
K01	0	0	847	847	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 378/581

Bruksnavn		Beregnet areal	1711.8
Etablert dato	25.10.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	24.01.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6756044.2	592240.4		Ja	1711.8	



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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.

Bindende bud på eiendommen

Møllergata 18, 2390 MOELV

Gnr 378, bnr 581, snr 16, , i Sameiet Bakerihjørnet med orgnr.: 920602088 i Ringsaker kommune.

Oppdragsnr. 6031260032

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

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



Oppdragsnummer 6031260032
Sist oppdatert 25.03.2026

EiendomsMegler  1

Jan Erik Dahlsveen
avdelingsleder/eiendomsmegler MNEF

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

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no