PETER SINNERUDS VEG 4C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Ferdigattest og tegninger
Grunnboksutskrift
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

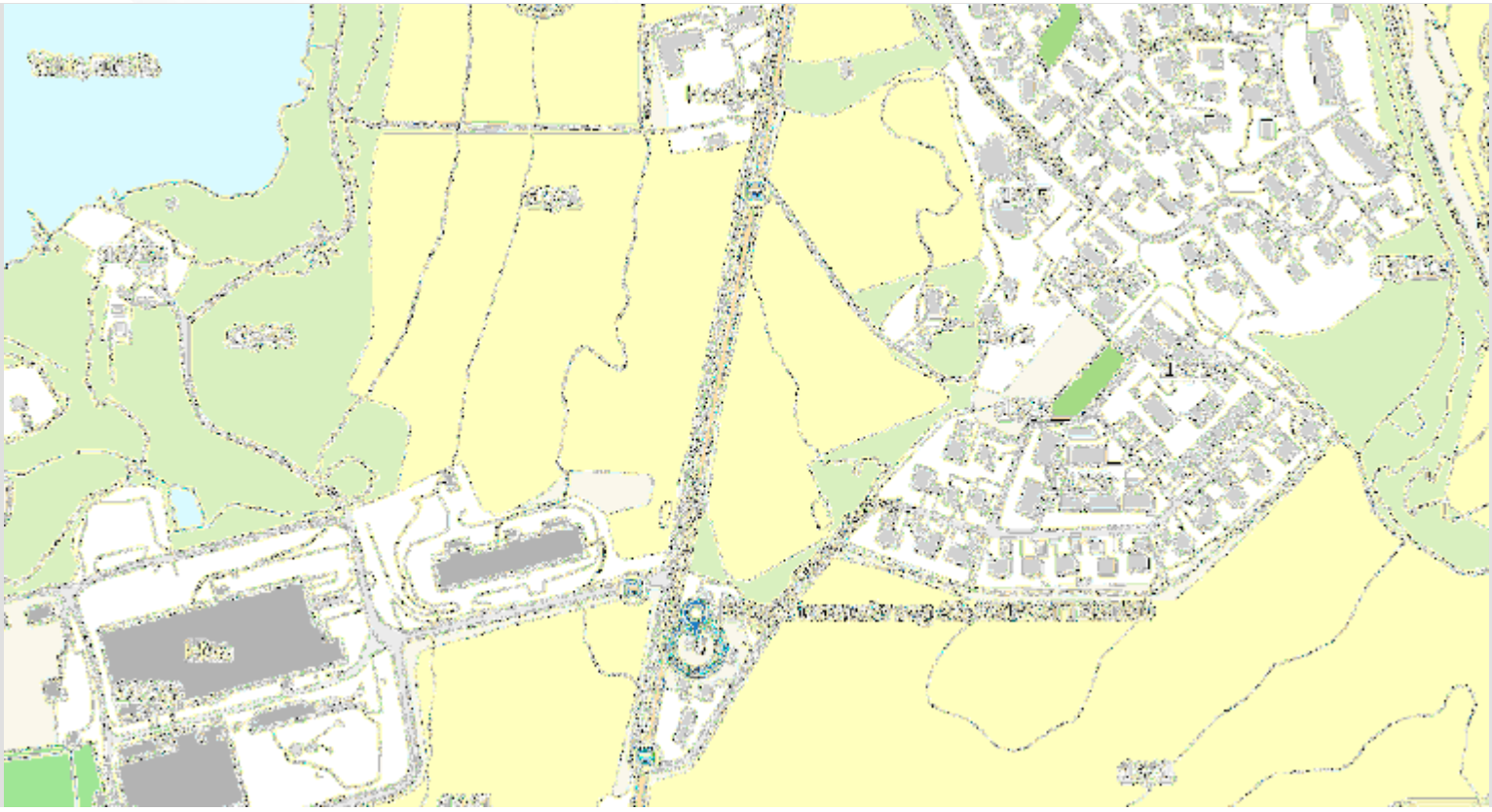
Enebolig

Peter Sinneruds veg 4 C, 2312 OTTESTAD

STANGE kommune

gnr. 11, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 268 m²



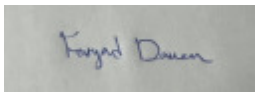
Befaringsdato: 06.07.2025 **Rapportdato:** 23.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21642-1032 **Referansenummer:** CI1650

Foretak: Daven Takst og Eiendom **Vår ref:** Faryad Daven

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



Rapportansvarlig



Faryad Daven
Uavhengig Takstingeniør
post@daven-takst-og-eiendom.no
467 18 316



Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Støpt såle i fundament med grunnmur av isolerte ringmur elementer type Jackon. Byggegrunn av antatt jord -/morenemasser. Etasjeskillere og gulv er støpt/av betongdekke. Veggene har isolerte betongelemter med 2-sidig isolasjon. Pussede fasader med stående bordkledning enkelte steder. Flat tak med takkonstruksjon av takstoler tekket utvendig med takbelegg. Nedløp med skjult innvendig nedløpssystem i flatt tak via sluk. Nedløp er opplyst ført ned til drenering gjennom vegg. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2020. Bygningen har malt hovedytterdør med regntetthets klasse 7B og luftlekkasje klasse 4 og skyvebalkongdør med 3-lags glass. Brann- og lydklassifisert ytterdør i garasje, samt malt garasjeport med automatisk portåpner.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med takbelegg/papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er observert fra takfot i takterrasse og deler av tak er dekket av takterrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på hele taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp med skjult innvendig nedløpssystem i flatt tak via sluk.
Nedløp er opplyst ført ned til drenering gjennom vegg.
Veggene har isolerte betongelemter med 2-sidig isolasjon. Pussede fasader med stående bordkledning enkelte steder.
Flatt tak med takkonstruksjon av takstoler tekket utvendig med takbelegg.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2020.
Bygningen har malt hovedytterdør med regntetthets klasse 7B og luftlekkasje klasse 4 og skyvebalkongdør med 3-lags glass.
Brann- og lydklassifisert ytterdør i garasje, samt malt garasjeport med automatisk portåpner.
Terrasse med knevegger og glassrekkverk samt fliser og sluk i gulv med utgang fra innglasset balkong i 2.etasje.
Takterrasse med spaltegulv av trekonstruksjoner type MøreRoyal og glassrekkverk.
Innglasset balkong med fliser i gulv.
Utvendige trapper av trekonstruksjoner mellom første og andre etasje, og tretrapper ned til underetasje. Det er også utvendige trapper av metall opp til takterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, parkett fliser og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskillere og gulv er støpt/av betongdekke.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Biopeis i 2.etasje. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved peisen.
Gulvet har parkett. Veggene har plater på mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig/ikke hensiktsmessig. Hulltaking er ikke foretatt i vegg mot terreng da denne har plater antagelig direkte på grunnmur.
Boligen har innvendige betongtrapper med stål rekkverk.
Innvendig har boligen malte 1-speils tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad (1.etasje)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser. Taket/himlingen er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist i ene sluket til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.45 mm. Det er nedsenk i dusjsone på ca.15 mm.
Det er 2 stk. plastsluk og smøremembran. Synlig tettesjikt/mansjett med klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med dokumentasjon. Tilstandsgrad er ikke satt på grunn av manglende hulltaking.

Bad (underetasje)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser. Taket/himlingen er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.36 mm. Det er nedsenk på ca.16 mm i dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran. Synlig tettesjikt/mansjett med klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri og glatte fronter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med dokumentasjon. Tilstandsgrad er ikke satt på grunn av manglende hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert dobbelt kjøl/fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg. Kullfilter i platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i 2.etasje med parkettfliser i gulv, fliser i vegg og malt himling. Avtrekk med balansert ventilasjon, og tilluft via spalte under dør. Innredet med vegghengt toalett, servant og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran med vannmåler plassert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har sluk i teknisk rom samt sluk i garasje som er direkte koblet til drenering.
Oppvarming hovedsakelig med vannbåren gulvvarme. Det er opplyst at det er lagt opp for elektriske varmekabler i innglasset balkong, men dette er ikke koblet til. Biopeis i 2.etasje.
Bergvarmepumpe type NIBE modell s-1255 med kjøling til viftekonvektor i himling i stue i 2.etasje og hoved soverom i 1.etasje.
Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og er plassert i teknisk rom.
Sentral støvsuger. Det er ikke opplyst om feil ved anlegget.
Vannbåren varme med anlegg plassert i teknisk rom.
Bergvarmepumpe type NIBE modell s-1255 med kjøling til viftekonvektor i himling i 2.etasje.
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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe i 1.etasje.
Skjult sprednett.
Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser.
Dreneringen er fra 2021.
Støpt såle i fundament med grunnmur av isolerte ringmur elementer type Jackon.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Tilnærmet flat terreng med svak helning vegg fra boligen. Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG er satt ut ifra observasjoner og alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

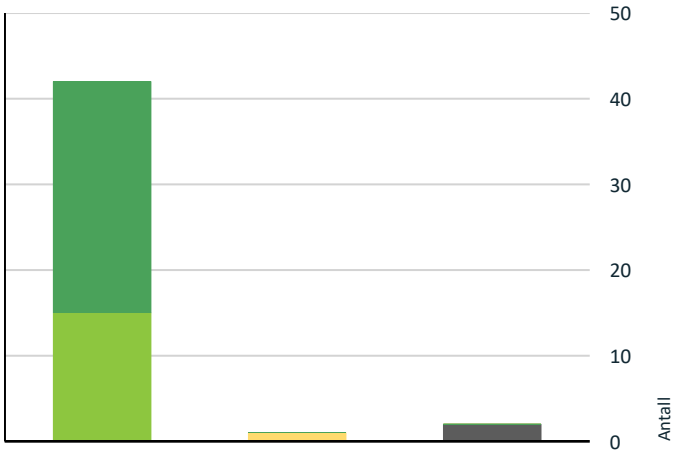
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Yttervegg ved teknisk rom er utvidet, slik at det faller under yttervegger i øvrige etasjer. Dette sto ikke på tegninger fremvist på befaring, men det er opplyst at det ellers er godkjent da de søkte om byggetillattelse. Boligen har ferdigattest på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

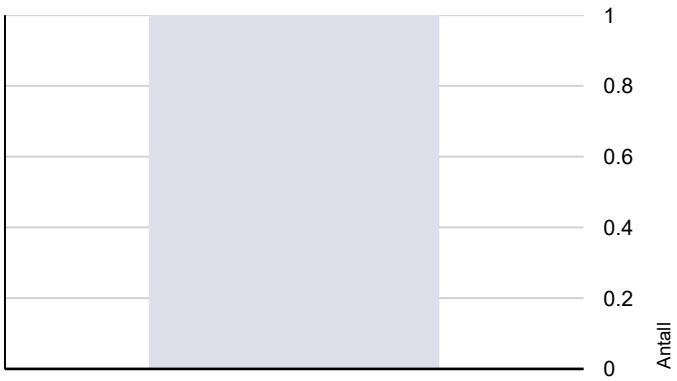
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje/kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Status: ferdigattest- Eiere bor i boligen

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard med materialer og løsninger av noe høyere kvalitet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med takbelegg/papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er observert fra takfot i takterrasse og deler av tak er dekket av takterrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på hele taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp med skjult innvendig nedløpssystem i flatt tak via sluk. Nedløp er opplyst ført ned til drenering gjennom vegg.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har isolerte betongelemter med 2-sidig isolasjon. Pussede fasader med stående bordkledning enkelte steder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak med takkonstruksjon av takstoler tekket utvendig med takbelegg.

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2020.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med regntetthets klasse 7B og luftlekkasje klasse 4 og skyvebalkongdør med 3-lags glass.
Brann- og lydklassifisert ytterdør i garasje, samt malt garasjeport med automatisk portåpner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med knevegger og glassrekkverk samt fliser og sluk i gulv med utgang fra innglasset balkong i 2.etasje.
Takterrasse med spaltegulv av trekonstruksjoner type MøreRoyal og glassrekkverk.
Innglasset balkong med fliser i gulv.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av trekonstruksjoner mellom første og andre etasje, og tretrapper ned til underetasje. Det er også utvendige trapper av metall opp til takterrasse.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, parkett fliser og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere og gulv er støpt/av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 0 Pipe og ildsted

Biopeis i 2.etasje. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved peisen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater på mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig/ikke hensiktsmessig. Hulltaking er ikke foretatt i vegg mot terreng da denne har plater antagelig direkte på grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige betongtrapper med stål rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

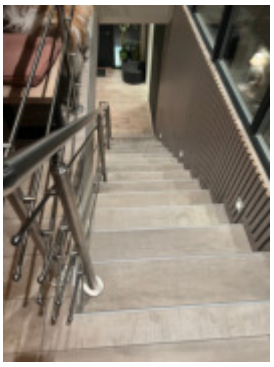
Åpninger i rekkverk i en høyde på minst 0,75 m skal ikke være større enn 10 cm. Målte åpninger er ca.15 cm.
Diameter på åpning i nedre del skal ikke være større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kjøper bør være klar over tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 1-speils tredører.

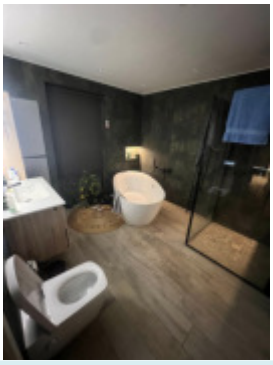
VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket/himlingen er malt.

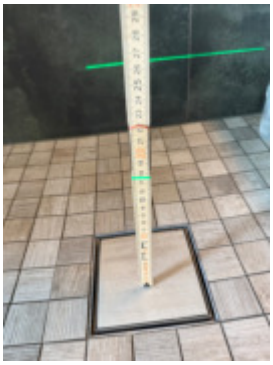
1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp slukrist i ene sluket til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.45 mm. Det er nedsenk i dusjsone på ca.15 mm.



Høyde ved terskel



Høyde ved topp slukrist i sluk under dusj



Høyde ved nedsenk

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk og smøremembran. Synlig tettesjikt/mansjett med klemring.



Sluk under dusj



Sluk under badekar

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

1.ETASJE > BAD

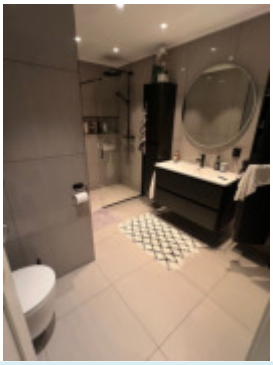
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med dokumentasjon. Tilstandsgrad er ikke satt på grunn av manglende hulltaking.

UNDERETASJE/KJELLERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



UNDERETASJE/KJELLERETASJE > BAD

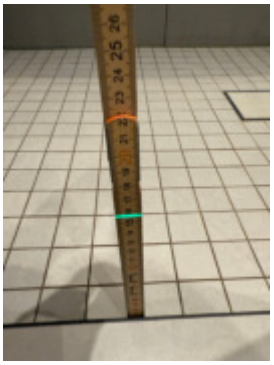
TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket/himlingen er malt.

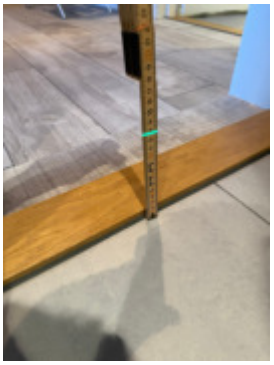
UNDERETASJE/KJELLERETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.36 mm. Det er nedsenk på ca.16 mm i dusjsone.



Høyde ved nedsenk



Høyde ved terskel



Høyde ved topp slukrist

UNDERETASJE/KJELLERETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Synlig tettesjikt/mansjett med klemring.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE/KJELLERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri og glatte fronter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE/KJELLERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE/KJELLERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

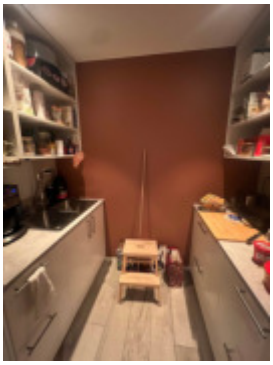
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med dokumentasjon. Tilstandsgrad er ikke satt på grunn av manglende hulltaking.

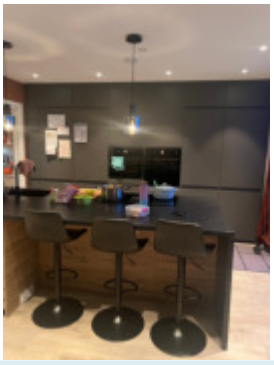
KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert dobbelt kjøl/fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

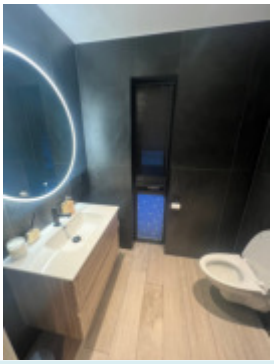
Det er avtrekk via balansert anlegg. Kullfilter i platetopp.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2.etasje med parkettfliser i gulv, fliser i vegg og malt himling. Avtrekk med balansert ventilasjon, og tilluft via spalte under dør. Innredet med vegghengt toalett, servant og speil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

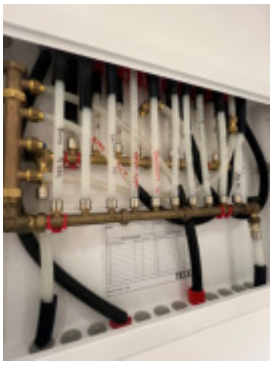
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran med vannmåler plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport



Fordelerskap i 2.etasje



Fordelerskap i teknisk rom

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har sluk i teknisk rom samt sluk i garasje som er direkte koblet til drenering.



Sluk i garasje



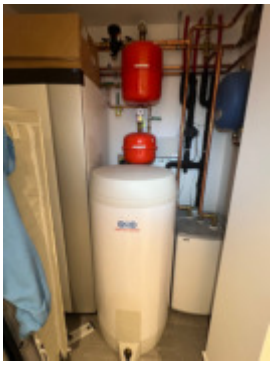
Sluk i teknisk rom

TG 0 Varmesentral

Oppvarming hovedsakelig med vannbåren gulvvarme. Det er opplyst at det er lagt opp for elektriske varmekabler i innglasset balkong, men dette er ikke koblet til. Biopeis i 2.etasje. Bergvarmepumpe type NIBE modell s-1255 med kjøling til viftekonvektor i himling i stue i 2.etasje og hoved soverom i 1.etasje.
Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, og er plassert i teknisk rom.



TG 0 Andre installasjoner

Sentral støvsuger. Det er ikke opplyst om feil ved anlegget.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme med anlegg plassert i teknisk rom. Bergvarmepumpe type NIBE modell s-1255 med kjøling til viftekonvektor i himling i 2.etasje.

Tilstandsrapport



TG 0 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.

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

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe i 1.etasje. Skjult sprednett.

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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

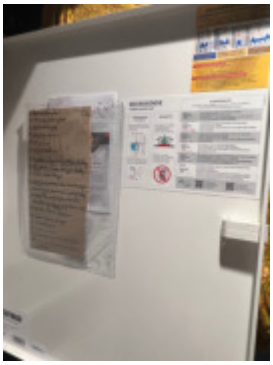
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person. Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

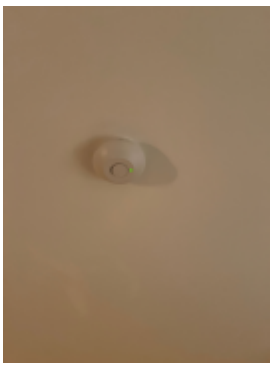
Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Røykvarselere i hver etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2021.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle i fundament med grunnmur av isolerte ringmur elementer type Jackon.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat terreng med svak helning vegg fra boligen. Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG er satt ut ifra observasjoner og alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

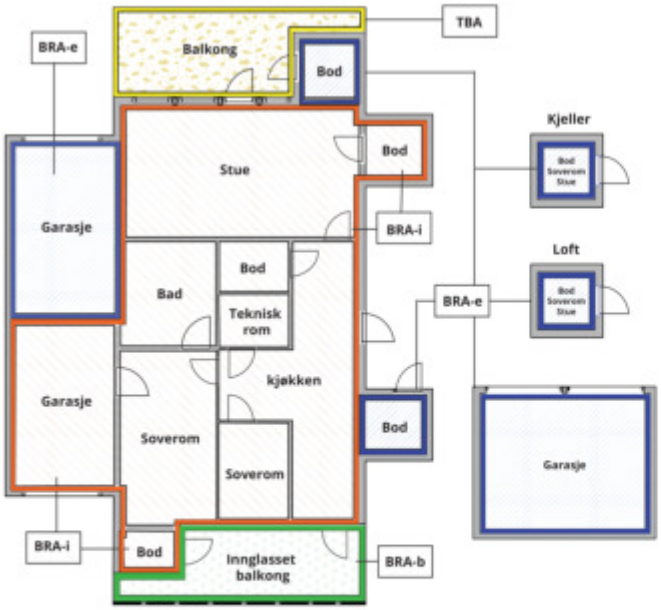
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje	98	6		104	3	1	105
2.etasje	63		16	79	70		79
Underetasje/kjelleretasje	107			107	6		107
SUM	**268**	**6**	**16**		**79**	**1**	**291**
SUM BRA	**290**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Bad, Entré, Soverom, Garasje, 2 garderober, Hall m/trapp	Utvendig bod	
2.etasje	Kjøkken, Stue, Toalettrom, Gang m/trapp		Innglasset balkong
Underetasje/kjelleretasje	Bad, Entré, Gang m/trapp, Stue, 3 soverom, Teknisk rom /Vaskerom		

Kommentar

Utvendig bod er BRA-e. Deler av utvendig bod under trapp er areal ved lav himlingshøyde. Utvendig bod er for enkelhets skyld skrevet under samme etasjetall (1.etasje) selv om boden er noe adskilt fra etasjen.
Åpent areal i 2.etasje er summen terrasse i 2.etasje og takterrasse som for enkelhets skyld er oppgitt under samme etasjetall.
Åpent areal i 1.etasje er areal av overbygget inngangsparti.
Åpent areal i underetasje/kjelleretasje er areal av platting ved utvendige trapper.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Yttervegg ved teknisk rom er utvidet, slik at det faller under yttervegger i øvrige etasjer. Dette sto ikke på tegninger fremvist på befaring, men det er opplyst at det ellers er godkjent da de søkte om byggetillattelse. Boligen har ferdigattest på befaringstidspunktet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er fra 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	199	91

Kommentar	
Enebolig	Innglasset balkong i 2.etasje er s-rom. Deler av garderober og hele garasjen samt utvendig bod i 1.etasje er s-rom. Teknisk rom i underetasje er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2025	Faryad Daven	Takstingeniør
	Mats Jonas Oskarsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	11	13		0	496.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Peter Sinneruds veg 4 C

Hjemmelshaver
Mats Jonas Oskarsson og Laila Susanne Sara Oskarsson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevenlig boligfelt i Sandvika/Bekkelaget. Det er ca.7 km til Hamar sentrum, der en kan benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, restauranter, togstasjon med tog til Oslo o.l.. Det er ca.2,8 km til Vikasentret som er et kjøpesenter i Bekkelaget. Det er ca.3,7 km til barneskole og ungdomsskole. Kort svstand til strand, golfbane og turterreng. Gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse etter eldre reguleringsplan Fjetrehagen med planid 204.
Aktuelle planer:
Fjetrehagen(Eldre reguleringsplan) med planid 204. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 20.04.2007.
Kommunedelplan for Ottestad med planid 200801. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 12.08.2011.
Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid 202301. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.10.2023.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner.

Om tomten

Seveier tom på ca.467 kvm. Flat tomt opparbeidet med plen, heller , noe beplanting og gruset gårdsplass. Gode lys- og solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:
1960/100394-2/11 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
09.02.1960 Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/102426-1/11 BEST. OM ADKOMSTRETT
04.07.1961 Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/105272-1/11 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
04.08.1975 Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/105615-1/11 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
21.08.1975 vedr. vedlikehold
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/102595-1/11 ERKLÆRING/AVTALE
04.04.1979 Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Stange ing.vesen
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179002-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
25.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:3
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179002-2/200 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
25.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:3
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179029-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
25.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:0417 GNR:11 BNR:8
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179052-1/200 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
25.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:0417 GNR:11 BNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:10 BNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:2
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179073-1/200 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
25.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:10 BNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:2
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179094-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
25.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3172539-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

14.10.2020 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: STANGE KOMMUNE
ORG.NR: 970169717
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:2
Bestemmelse om solidaransvar
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3172626-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
14.10.2020 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:13
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter på andre eiendommer:
Rettigheter på 3413-11/9, 3413-11/11, 3413-11/12

Servitutter i eiendomsrett:
2020/3172626-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
14.10.2020 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:13
Gjensidig rett
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter på 3413-11/12

2023/802556-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
27.07.2023 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:11 BNR:13

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 100 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				

Kommentar
Boligen er opplyst forsikret av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2024	
2	19.02.2024	
3	02.08.2024	
4	21.08.2024	
5	23.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar (WM)

Oppdragsnr.
320250178

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Laila S Sara Oskarsson	Mats Jonas Oskarsson

Gateadresse
Peter Sinneruds veg 4C

Poststed	Postnr
Ottestad	2312

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3214614

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320250178

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet toalettstol i toalett rom i 2.etasje.

Arbeid utført av: Rørleggern Hamar AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320250178

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320250178

Tilleggskommentar

Fuger i terasse utenfor kjøkkenet svetter når solen står på. Utbygger har forklart at man kan impregnere fugene. Vi har ikke gjort noe med det.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320250178

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Susanne Oskarsson	54c2c23102800c1a008c6 45e2145cac0e7785c72	29.07.2025 09:23:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Oskarsson	2daad7a6a66770d524d4 550cf86242781f038b30	29.07.2025 09:30:25 UTC	Signer authenticated by One time code

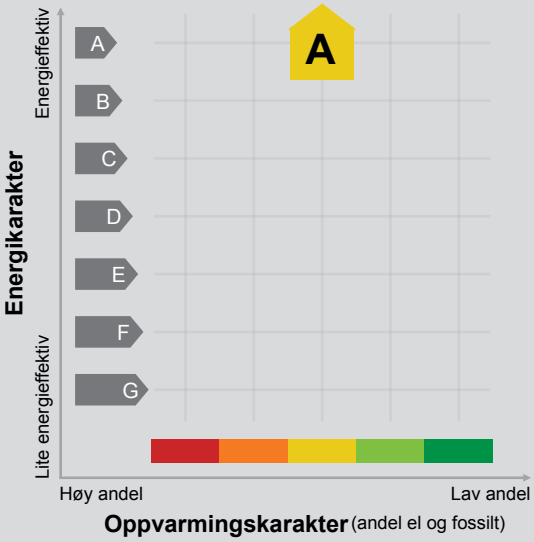
Document reference: 320250178

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Peter Sinneruds veg 4C
Postnummer	2312
Sted	OTTESTAD
Kommunenavn	Stange
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300825843
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d4f20554-ea34-4145-a58d-a06aad244277
Dato	08.12.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	277
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Peter Sinneruds veg 4C
Postnummer: 2312
Sted: OTTESTAD
Kommune: Stange
Bolignummer: H0101
Dato: 08.12.2023 21:53:30
Energimerkenummer: d4f20554-ea34-4145-a58d-a06aad244277

Kommunenummer: 3413
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 13
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300825843

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

FERDIGATTEST OG TEGNINGER

Stange kommune

Ferdigattest 20/2872-24

Etter plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. Juni 2008 § 21-10

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Hedmark-Rør AS Peter Sinneruds veg 4A, 2312	Robert Zalar Peter Sinneruds veg 4 A, 2312 OTTESTAD

Ferdigattest er gitt for

Eiendom	Gnr./Bnr./Festenr./Seksjon nr
Peter Sinneruds veg 4 C	11/13

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art	Bygningsnummer:
Nybygg bolig m/garasje	300 825 843

Vedtaket fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Stange kommune, Bygg- og oppmåling	13.09.2020	20/291

Merknader

Ferdigattesten utstedes med bakgrunn i framlagt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jfr. Pbl § 21-10. For tiltak som krever uavhengig kontroll er det framlagt dokumentasjon for utført sluttkontroll, jfr. Pbl § 24-2. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1)

Antall pipeløp: 0
Energiforsyning: Elektrisitet og varmepumpe - luft
Varmefordeling: Vannbåren gulvvarme

Tiltakshaver er ansvarlig for at den enkelte bygning og bruksenhet blir merket med adressenummer og eventuelt adressemerke før denne tas i bruk, jf. matrikkelforskriften § 57.

Underskrift

Sted	Dato
Stange	22.09.2021

Anders Strand Vestjordet
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi sendt til

Hedmark-Rør AS, Peter Sinneruds veg 4A, 2312 OTTESTAD
Stange Kommune Teknisk administrasjon, Postboks 214, 2335 STANGE
Hedmarken Brannvesen, Åkersvikvegen 3, 2321 HAMAR
Stange Energi Nett AS, Storgata 43, 2335 STANGE
Sirkula IKS, Postboks 3, 2301 HAMAR
Eiendomsskattekontoret



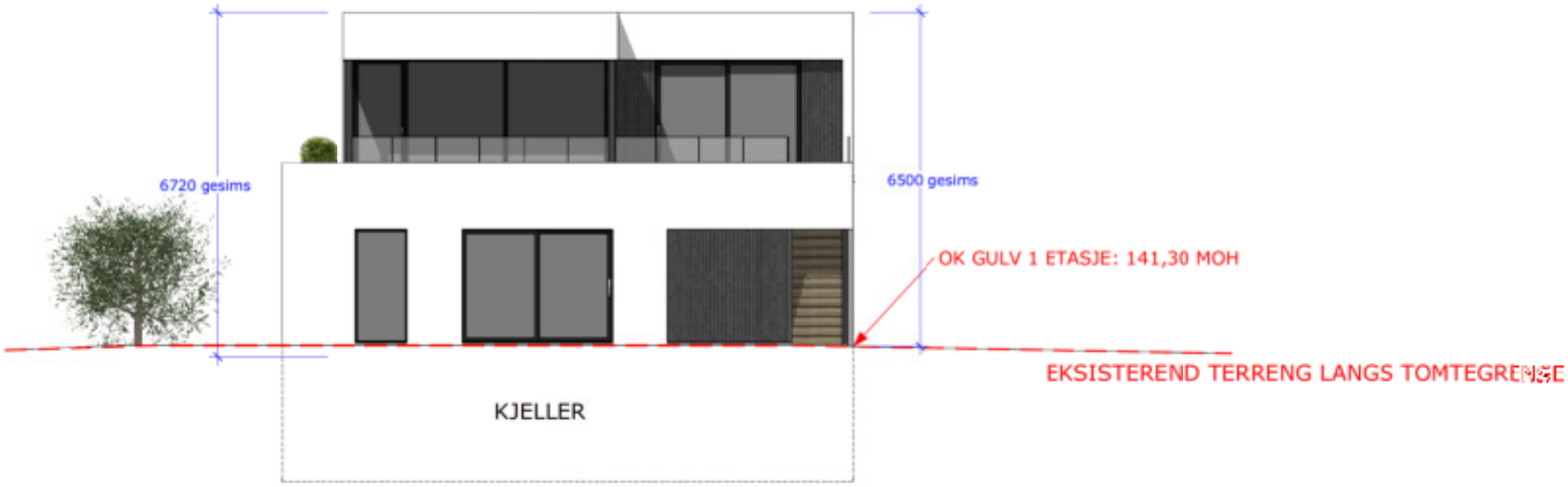
FASADE ILLUSTRASJON

KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A01
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK:	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	



FASADE ILLUSTRASJON

KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A02
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK:	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	

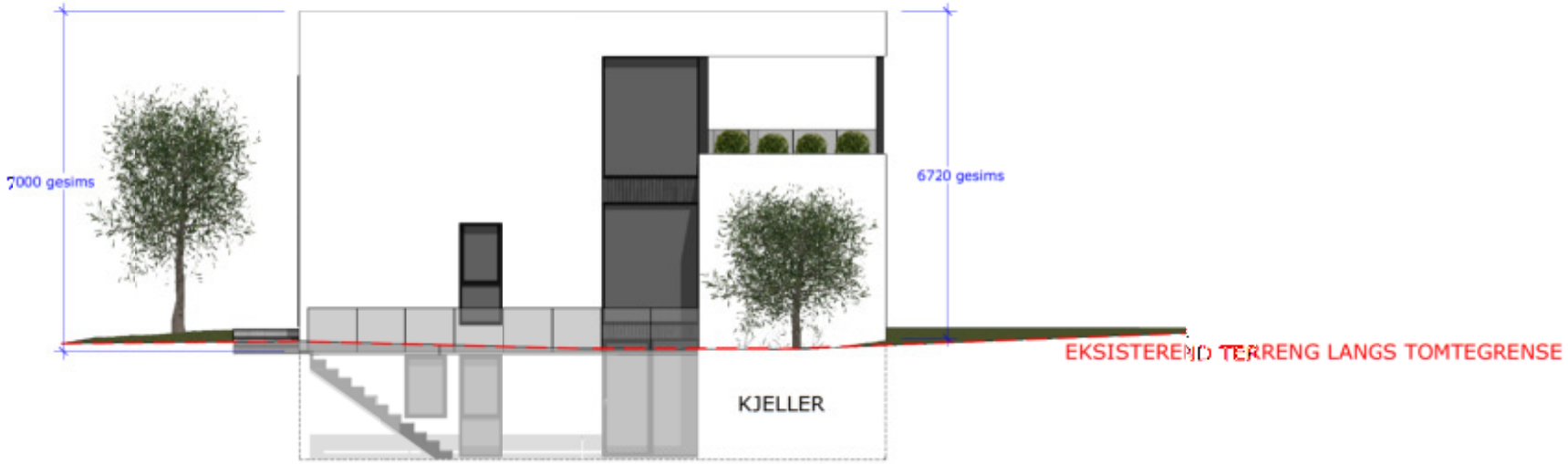


FASADE NORD VEST

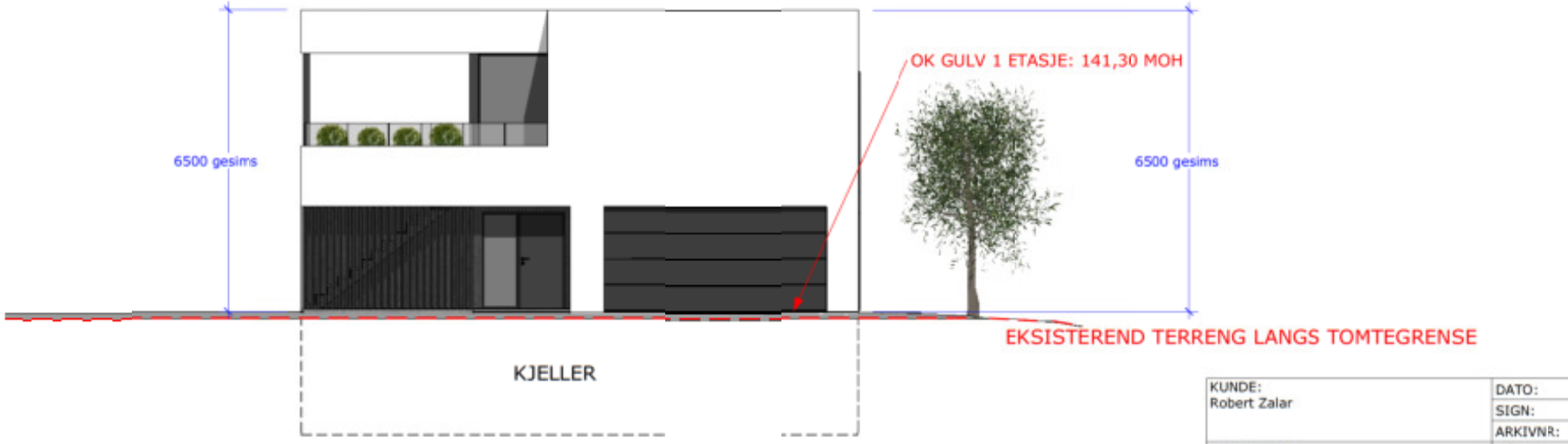


FASADE SØR ØST

KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A03
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK: 1:100	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	



FASADE NORD ØST



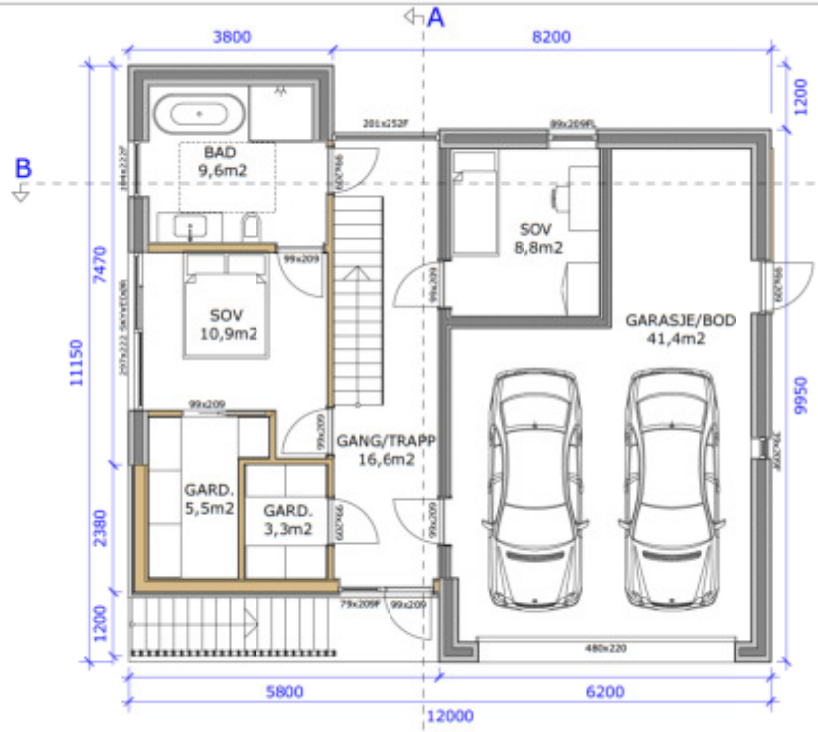
FASADE SØR VEST

KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A04
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK: **1:100**	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	

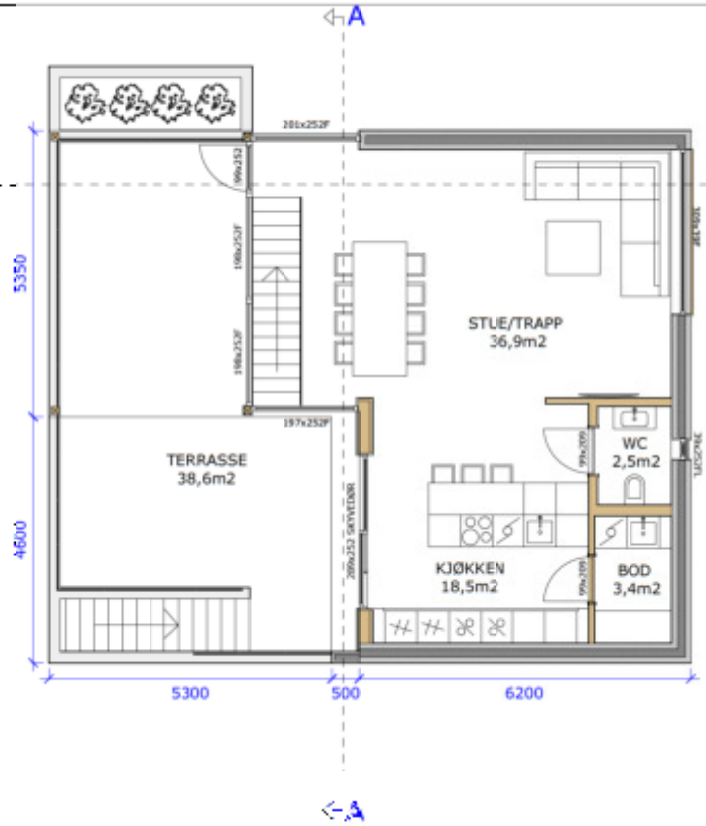


SITUASJONSKART

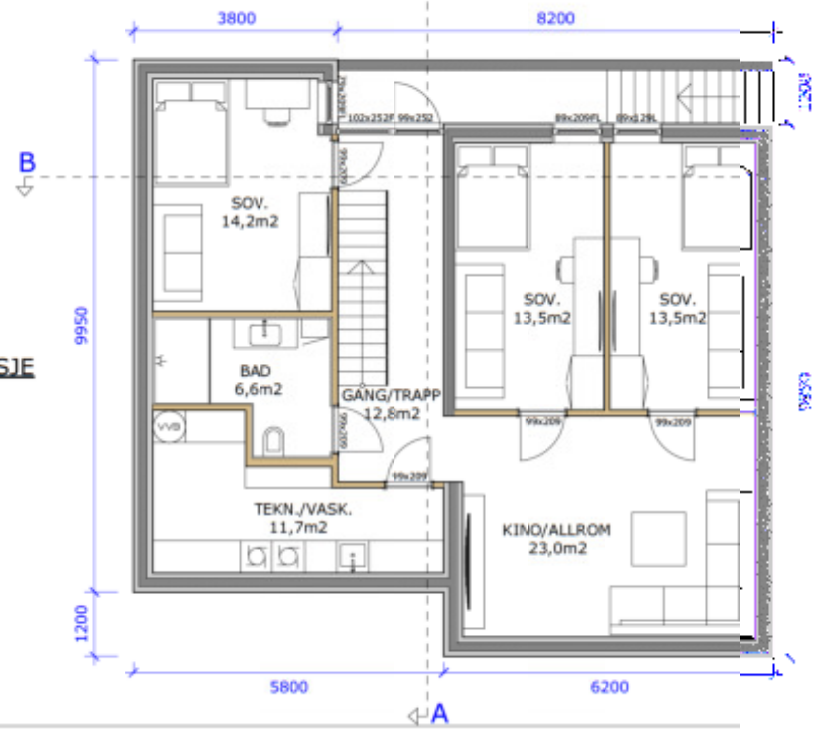
KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A05
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK: **1:500**	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	



1 ETASJE



2 ETASJE

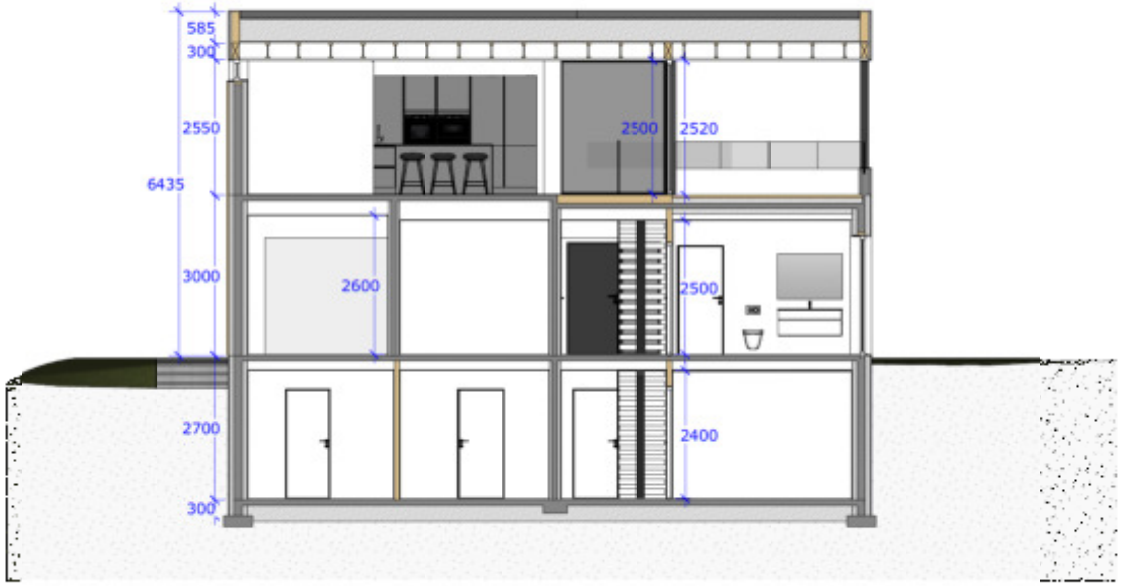


UNDERETASJE

BYA:	124m2
BRA UNDERETASJE:	100,7m2
BRA 1 ETASJE:	56,5m2
BRA 2 ETASJE	61,7m2
BRA OVERBYGG:	20,5m2
BRA GARASJE:	41,4m2
BRA SUM:	280,8m2

PLAN

KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A06
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK: **1:100**	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	

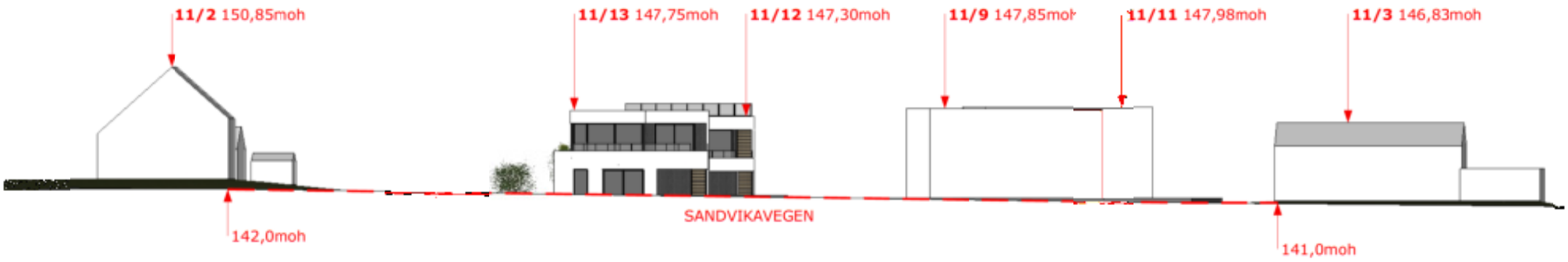


SNITT B-B

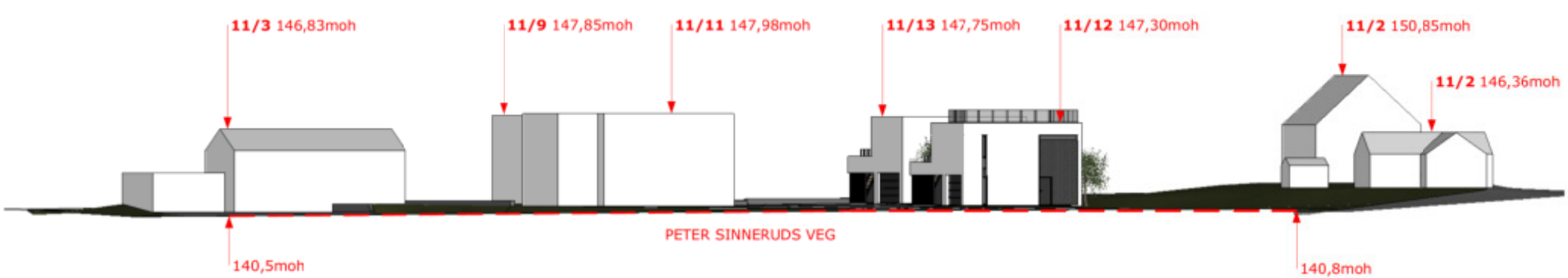


SNITT A-A

KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A07
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK: **1:100**	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	

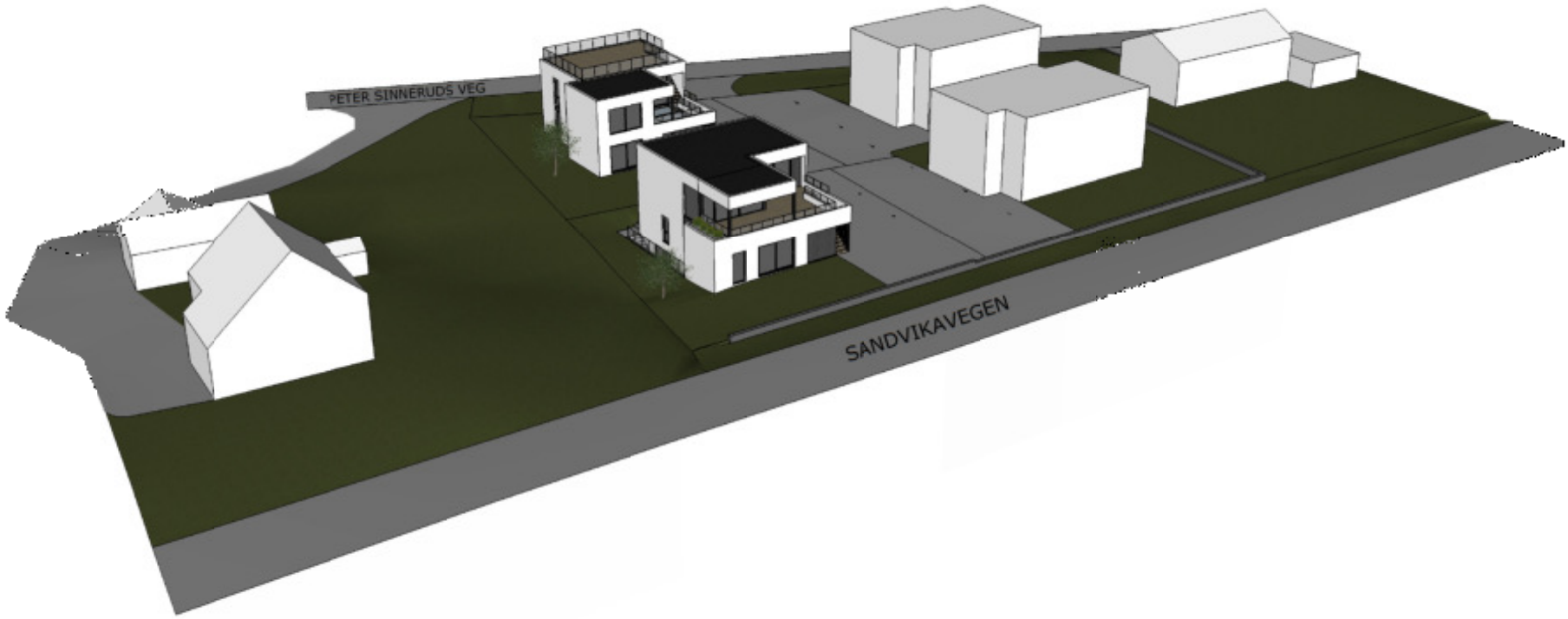


TERRENG PROFIL VEST



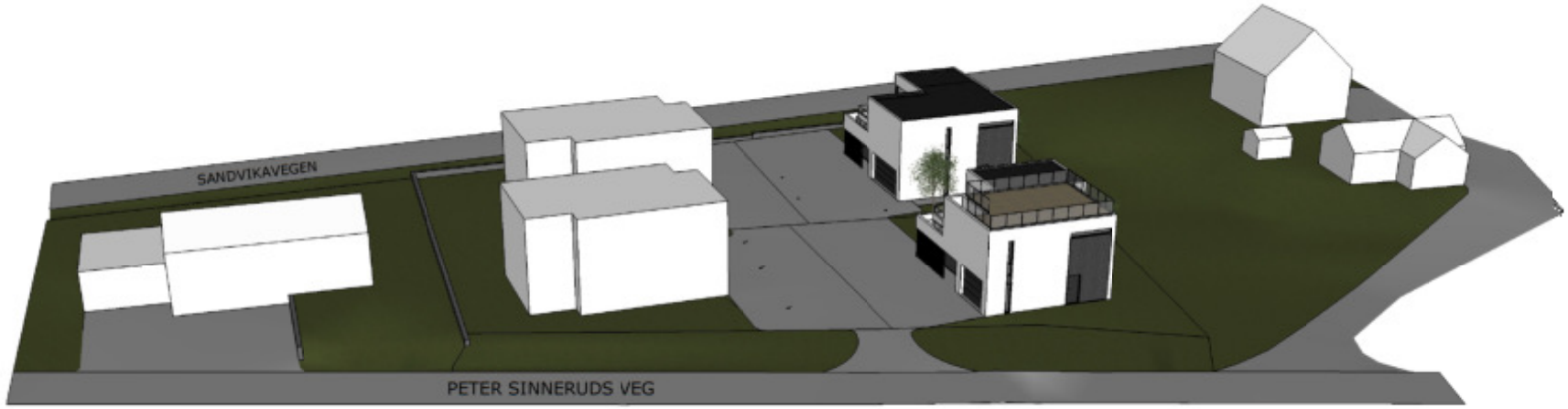
TERRENG PROFIL ØST

KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A08
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK: 1:300	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	



TERRENG PERSPEKTIV

KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A09
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK:	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	



TERRENG PERSPEKTIV

KUNDE: Robert Zalar	DATO: 25.08.2020 SIGN: ARKIVNR:	A10
BYGGESTED: Peter Sinneruds veg 4C, 2312 Ottestad	MÅLESTOKK:	
PROSJEKTERENDE: Rune Kirkerud Tlf: 404 16 350	SKAADEN ARKITEKTUR	
BYGGEFIRMA:	post@skaadenarkitektur.no Tlf:41247907 www.skaadenarkitektur.no	

GRUNNBOKSUTSKRIFT

320-25-0178 Peter Sinneruds veg 4C - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3413 STANGE
Grunneiendom: Gnr: 11 Bnr: 13

Data uthentet: 02.07.2025 kl. 15:14
Oppdatert per: 02.07.2025 kl. 15:14

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2344516-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
09.12.2024 09:40
Vederlag: NOK 10.100.000
KJØPER:Oskarsson Laila S Sara — IDEELL: 1/2
KJØPER:Oskarsson Mats Jonas
Elektronisk innsendt — IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1960/100394-2/11 — **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
09.02.1960
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/102426-1/11 — **BEST. OM ADKOMSTRETT**
04.07.1961
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/105272-1/11 — **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
04.08.1975
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/105615-1/11 — **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
21.08.1975
vedr. vedlikehold
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/102595-1/11 — **ERKLÆRING/AVTALE**
04.04.1979
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Stange ing.vesen
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179002-1/200 — **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

25.10.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:3
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179002-2/200 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
25.10.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:3
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179029-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
25.10.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:Knr:0417 Gnr:11 Bnr:8
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179052-1/200 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
25.10.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:Knr:0417 Gnr:11 Bnr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:10 Bnr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:2
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179073-1/200 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
25.10.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:10 Bnr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:2
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1179094-1/200 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
25.10.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:9
OVERFØRT FRA: 3413-11/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3172539-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
14.10.2020 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:STANGE KOMMUNE
Org.nr: 970169717
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:2
Bestemmelse om solidaransvar
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3172626-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
14.10.2020 21:00
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:13
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2344517-1/200 **PANTEDOKUMENT**
09.12.2024 09:40
BELØP: NOK 10.100.000
PANTHAVER:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
PANTHAVER:DNB BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 985621551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2019/19583-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**

04.01.2019 13:57 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:9
Elektronisk innsendt

2020/908075-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3413-11/9, 3413-11/11, 3413-11/12

Rettigheter i eiendomsrett

2020/3172626-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
14.10.2020 21:00 RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:13
Gjensidig rett
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3413-11/12

Rettigheter i eiendomsrett

2023/802556-1/200 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
27.07.2023 21:00 RETTIGHETSHAVER:Knr:3413 Gnr:11 Bnr:13

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
28.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3413 STANGE

Gnr 11 Bnr 13 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Peter Sinneruds veg 4C, 2312 OTTESTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 704 234
Som sekundærbolig:	kr 6 816 935

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Peter Sinneruds veg 4C
Gnr. 11 Bnr. 13 i Stange kommune

Oppdragsnummer:
320-25-0178

Meglerforetak: Innlandet Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Arbresh Vitija

Telefon / Mobil: / 99 25 23 01

E-post: arbresh.vitija@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater