PRIVATMEGLEREN

RINGVEGEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

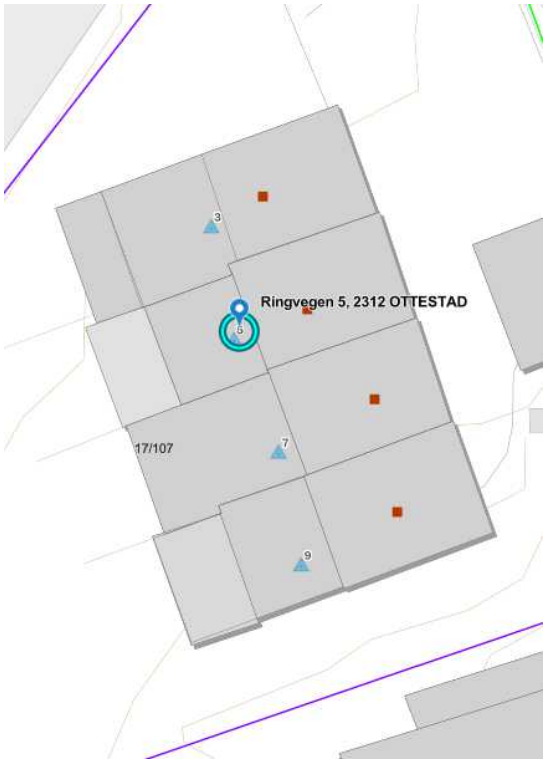
Rekkehus

Ringvegen 5, 2312 OTTESTAD

STANGE kommune

gnr. 17, bnr. 107, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14566-1961 **Referansenummer:** FC1797

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Sørlie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sørlie Takst AS

Sørlie Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sørlie Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Takflaten er tekket med takpanner.
Eier opplyser: Taktekking opplyst utført av firma etter 2000 tallet.
Eksakt alder er ukjent.

Malte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis -og/eller mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel og tømmermannpanel.
Brannskillevegg mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Sydde matter med mineralull.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Takflatene er tekket med takplater av plast.
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.
Sperretakkonstruksjon.
Understøttet med trestolper.
Overbygget tak over inngang.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1987 i 2.etasje.
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.

Terrasseplatting ved inngang.
Fundamentert på lettklinkerblokker.
Utført med terrassebord og levegger.
Areal på ca. 7m²

Adkomst til veranda fra stue.
Fundamentert på heller.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegger.
Areal på ca. 15m² ved stue.

Utvendig tretrapp med adkomst til veranda.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv og malt tregulv.
Lagt nytt gulv i 2.etasje og vindfang samt malt store deler av øvrige rom og innvendig i vinduer i 2.etasje. Malt kjellervegger og kjellergulv med diffusjonsåpen maling. Utført av: faglært/egeninnsats. Kilde: eiers opplysning. Utført i 2026.
Overflater med malt panel, malte plater, panel og malte MDF-veggplater.
Himlinger med panel, folierte takessplater, malt mdf-takpanel og malt panel.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull -og/eller flis.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Støpt gulv.
Kjellerytterv egg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.
Overflater med malt murpuss og malt panel.
Utforet vegg mot nabokjeller.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Boligens blindkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom blindkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Malt tretrapp til kjeller. Montert håndløper av treverk.
Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.
Malt begge innvendige trapper og montert håndløper i trapp til 2.etasje. Utført av: egeninnsats i 2026. Kilde: eiers opplysning.
Laminerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2026.
Arbeider utført som faglært/egeninnsats. Rør og elarbeider er utført av firma.
Fremlagt dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater og fliser.
Det er påsmurt membran bak fliser på pipe.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator, ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri og skuffer.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

IKEA innredning antatt fra 2008/2009. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, skuffer, fliser i benkerygg, glatte fronter og plast kum.
Integrert koketopp, micro, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stoppekran og vannmåler montert i himling over kjellerrom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør frem til inntak.
Fordelerstokk montert på vegg i kjellerrom.
Nye innvendige vannrør (plast rør-i-rør) fra inntak i kjeller og opp til alle etasjer. Opplegg for vaskemaskin i kjeller. Arbeid utført av Innlandet Rør og Bad AS i 2026.
Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Nye innvendige avløpsrør av plast fra kjeller og opp til alle etasjer med støydempende rør gjennom 1.etasje. Arbeid utført av Innlandet Rør og Bad AS. Kilde: eiers opplysning.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.
Nyere varmepumpe.
Varmekabler i baderomsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter fra 2013.
Fast tilkoblet.
Montert lekkasjestopper.

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.
Opplegg for vaskemaskin i kjellerrom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang i 1.etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn med jord - morenemasser.
Synlig fuktsikring med grunnmursplast på kjellerytterv egg mot øst.
Ukjent drenering på kjellerytterv egg mot vest.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eier opplyser: Etablert ny drenering på kjellerytterv egg mot øst.
Utført av firma i 2020. Skiftet for hele sameiet.
Kjellerytterv egg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

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

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Avvik om åpninger mellom trinn og manglende rekkverk gjelder kjellertrapp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Avvik fra tegninger: Soverom i 2.etasje er ombygget til 2 soverom og en lettvegg i 1.etasje er åpnet.

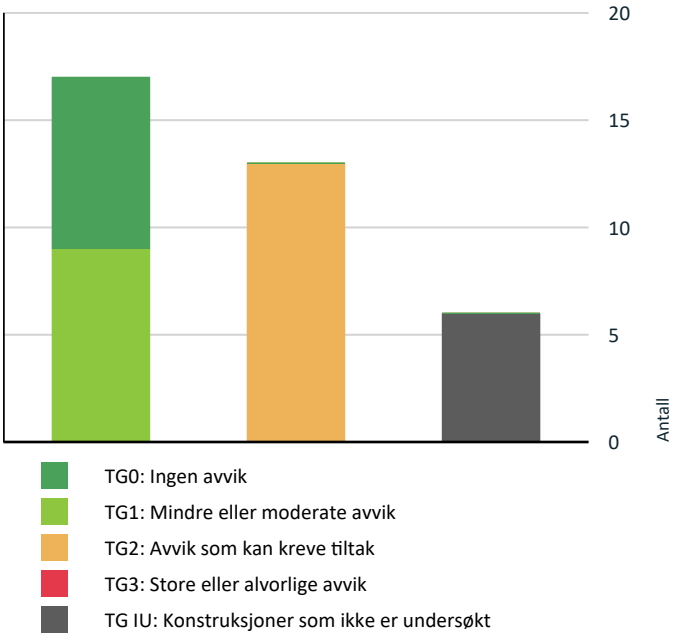
Ett garasjerom i dobbel garasje

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

Sørlie Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover det som er anført i taksten.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Tilstandsrapporten gjelder kun leiligheten.
Garasjerom i dobbel garasje er kun enkelt beskrevet.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sørlie Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligen for tiden ubebodd.

Standard
Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold
Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Bad i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2026. Arbeider utført som faglært/egeninnsats. Rør og elarbeider er utført av firma. Fremlagt dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.
2026	Utskiftning av vannrør	Nye innvendige vannrør (plast rør-i-rør) fra inntak i kjeller og opp til alle etasjer. Opplegg for vaskemaskin i kjeller. Arbeid utført av Innlandet Rør og Bad AS. Kilde: eiers opplysning.
2026	Utskiftning av avløpsrør	Nye innvendige avløpsrør av plast fra kjeller og opp til alle etasjer med støydempende rør gjennom 1.etasje. Arbeid utført av Innlandet Rør og Bad AS. Kilde: eiers opplysning.
2026	Modernisering	Installert appstyrt lekkasjestopper Waterguard i kjeller og under kjøkkenbenk. Arbeid utført av Innlandet Rør og Bad AS. Kilde: eiers opplysning.
2026	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg ifbm. gulvvarme på bad, og lokale utbedringer som fastkobling av vvb, oppgradering av eldre stikkontakt og brytere, enkelte ledninger og montering av nye lamper. Arbeid utført av Mjøsen Elektro AS. Kilde: eiers opplysning.
2026	Modernisering	Lagt nytt gulv i 2.etasje og vindfang samt malt store deler av øvrige rom og innvendig i vinduer i 2.etasje. Malt kjellervegger og kjellergulv med diffusjonsåpen maling. Utført av: faglært/egeninnsats. Kilde: eiers opplysning.
2026	Modernisering	Malt begge innvendige trapper og montert håndløper i trapp til 2.etasje. Utført av: egeninnsats. Kilde: eiers opplysning.
2026	Modernisering	Byttet innvendige dører og karmer på vindfang, bad og begge soverom i 2.etasje. Utført av: egeninnsats/dugnad. Kilde: eiers opplysning.
2020	Utskiftning av drenering	Etablert ny drenering på kjellerytterveggmot øst. Utført av firma i 2020. Skiftet for hele sameiet. Kilde: eiers opplysning.
2008	Modernisering	Enkelte vinduer og balkongdør i 1.etasje. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takflaten er tekket med takpanner.
Eier opplyser: Taktekking opplyst utført av firma etter 2000 tallet. Eksakt alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Malte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mangler utkast på takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis -og/eller mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel og tømmermannpanel.
Brannskillevegg mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist andre avvik:

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.
Noe begynnende aldersslitasje på utvendig kledning.
Svertesopp på utvendig kledning. Behov for vedlikehold og enkelte utskiftninger.
Dels manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Sydde matter med mineralull.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Takflatene er tekket med takplater av plast.
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.
Sperretakkonstruksjon.
Understøttet med trestolper.

Overbygget tak over inngang.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist synlig svertesopp i gesims.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Andre tiltak:

Svertesopp i undertaket bør fjernes, og årsaken til problemet må utbedres for å hindre videre vekst.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere soppvekst og mulig skade på takkonstruksjonen.
Påse god gjennomlufting på loft.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1987 i 2.etasje.

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til veranda fra stue.
Fundamentert på heller.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegger.
Areal på ca. 15m² ved stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gjenstående arbeider: Kledning under terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledning må monteres for å lukke avviket.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting ved inngang.
Fundamentert på lettklinkerblokker.
Utført med terrassebord og levegger.
Areal på ca. 7m²

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med adkomst til veranda.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malte plater, panel og malte MDF-veggplater.
Himlinger med panel, folierte takessplater, malt mdf-takpanel og malt panel.

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og malt tregulv.
Lagt nytt gulv i 2.etasje og vindfang samt malt store deler av øvrige rom og innvendig i vinduer i 2.etasje. Malt kjellervegger og kjellergulv med diffusjonsåpen maling. Utført av: faglært/egeninnsats. Kilde: eiers opplysning. Utført i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i gang i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Knirk i gulv bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull -og/eller flis.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på ca. 2,5 cm i stue i 1.etasje.
Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i gang/mellomgang i 2.etasje.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv.
Kjellerytterv egg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.
Overflater med malt murpuss og malt panel.
Utforet vegg mot nabokjeller.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Antydninger til fukt målt i kjellerytterv egg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

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



TG IU Krypkjeller

Boligens blindkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom blindkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

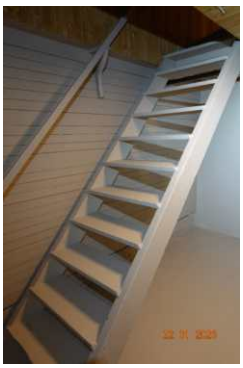
Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Montert håndløper av treverk.
Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.
Malt begge innvendige trapper og montert håndløper i trapp til 2.etasje.
Utført av: egeninnsats i 2026. Kilde: eiers opplysning.



Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Laminerte innerdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2026.
Arbeider utført som faglært/egeninnsats. Rør og elarbeider er utført av firma.
Fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





2.ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Overflater med våtromsplater og fliser.
Det er påsmurt membran bak fliser på pipe.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator, ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



2.ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri og skuffer.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning antatt fra 2008/2009. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, skuffer, fliser i benkerygg, glatte fronter og plast kum.
Integrert koketopp, micro, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av skapdører. Eier opplyser: Skapdører til kjøkken blir justert før salg.
Det er påvist hakk/slitasje på benkeplate.
Mangler del med forsokkel til kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skapdører bør justeres.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Del med kobberrør frem til inntak.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



TG 0 Vannledninger - 2

Stoppekran og vannmåler montert i himling over kjellerrom.
Vannledninger av rør i rør.
Fordelerstokk montert på vegg i kjellerrom.
Nye innvendige vannrør (plast rør-i-rør) fra inntak i kjeller og opp til alle etasjer. Opplegg for vaskemaskin i kjeller. Arbeid utført av Innlandet Rør og Bad AS i 2026.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder synlig avløpsrør av støpejern. Rust på rør.

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

Det bør vurderes utskiftning av det synlige avløpsrøret av støpejern, da rust kan føre til lekkasjer eller tette rør.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannskader og driftsproblemer i avløpssystemet.



TG 0 Avløpsrør - 2

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Nye innvendige avløpsrør av plast fra kjeller og opp til alle etasjer med støydempende rør gjennom 1.etasje. Arbeid utført av Innlandet Rør og Bad AS. Kilde: eiers opplysning. Fremlagt faktura.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.
Nyere varmepumpe.
Varmekabler i baderomsgulv i 2.etasje.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter fra 2013.
Fast tilkoblet.
Montert lekkasjestopper.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG IU Andre installasjoner

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.
Opplegg for vaskemaskin i kjellerrom.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang i 1.etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

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.
   Arbeidsbeskrivelse:
   Installasjon bad 2.etg med varmekabel.
   Fast tilkoblet varmtvannsbereder i kjeller.
   Nytt opplegg vindfang. Byttet mye koblingsbokser, samt byttet ut noen jordet stikkontakter i stue og soverom for å få ujordet overalt.
   Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.
   Ikke fremlagt samsvarserklæring på montering av automatsikringer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Arbeidsbeskrivelse:
   Installasjon bad 2.etg med varmekabel.
   Fast tilkoblet varmtvannsbereder i kjeller.
   Nytt opplegg vindfang. Byttet mye koblingsbokser, samt byttet ut noen jordet stikkontakter i stue og soverom for å få ujordet overalt.
   Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.
   Samsvarserklæring for strømmåler montert på skap. Utført i 2024.
   Ikke fremlagt samsvarserklæring på montering av automatsikringer.
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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Synlig fuktsikring med grunnmursplast på kjelleryttervegg mot øst.
Ukjent drenering på kjelleryttervegg mot vest.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eier opplyser: Etablert ny drenering på kjelleryttervegg mot øst. Utført av firma i 2020. Skiftet for hele sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Det bør monteres topplist for å feste grunnmursplasten.
Manglende topplist kan føre til at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Det ble stedvis påvist overflatesprekker i kjellervegger før overflatene ble overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Avvik om åpninger mellom trinn og manglende rekkverk gjelder kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Ett garasjerom i dobbel garasje



Anvendelse
Biloppstilling.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Gruset gulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Kledd med metallplater.
Tretakkonstrukjsoner. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.
Montert vippeport.
Eldre garasje, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitringer og skader. Kun deler er besiktiget.

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

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

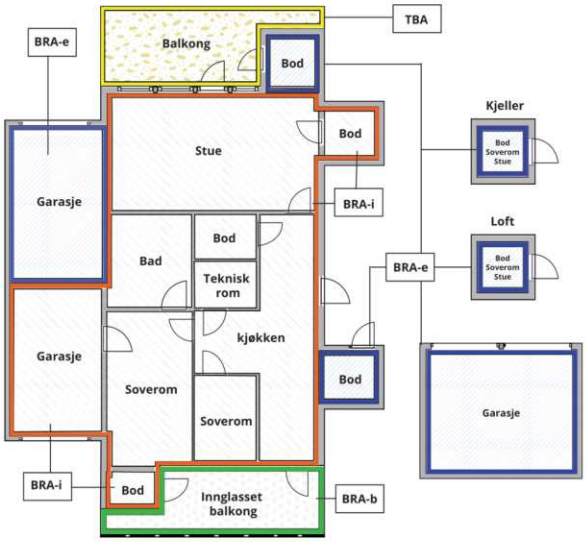
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	20			20			20
1.etasje	46			46	23		46
2.etasje	27			27		14	41
SUM	**93**				**23**	**14**	**107**
SUM BRA	**93**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
1.etasje	Vindfang, gang, kjøkken, trapperom, stue		
2.etasje	Gang, bad, mellomgang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loftsrom uten målverdig areal. Ca.areal: 14m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik fra tegninger: Soverom i 2.etasje er ombygget til 2 soverom og en lettvegg i 1.etasje er åpnet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ett garasjerom i dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	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		8		8		5	13
SUM		**8**				**5**	**13**
SUM BRA	**8**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Erik Sørlie	Takstingeniør
	Faryad Daven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 Stange	17	107		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringvegen 5

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Faryad Daven

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleilighet beliggende i Bekkelaget i Stange kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger og rekkehusleiligheter.
Solrik beliggenhet med mjøsutsikt, leilighet med terrasse orientert mot vest.
Hamar sentrum ca. 4,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Tomten var dekket med snø under befaring.

Bebyggelsen

Rekkehusleilighet oppført i 1960.
Ett garasjerom i dobbel garasje. Ukjent byggeår.
Felles kjellerrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Sørlie Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FC1797

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar

Oppdragsnr.
320260012

Selger 1 navn
Faryad Daven

Gateadresse
Ringvegen 5

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Boligen er forsikret gjennom sameie

Polise/avtalenr.

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: 320260012

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovert bad. Arbeid rundt rør, sluk og elektrisitet er utført av nevnte firmaer. Resten av arbeidet er utført av faglært på dugnad. Dokumentasjon foreligger for rør- og elarbeid. Øvrige deler har dokumentasjon kun i form av bilder som er lastet opp på Boligmappa.no.
Arbeid utført av	Innlandet Rør og Bad AS og Mjøsen elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er lagt isolasjon i etasjeskille under, sponplater med primer, støpt nytt gulv med smøremembran, mansjett og elektriske varmekabler med gulv som er flislagt. I vegger er det smøremembran og fliser bak dusj mot soverom og ellers våtromspanel. Det er lagt Litex plater i hjørner/overganger i tillegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Skiftet alle innvendige vann og avløpsrør fra inntakt og avløp i kjeller og opp til både bad og kjøkken. Det er i tillegg lagt lekkasjestopper både i kjøkken og i kjeller samt lagd opplegg for vaskemaskin i kjeller.
Arbeid utført av	Innlandet Rør og Bad 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert punktvis i boligen med utskifting av eldre stikkontakter og brytere, enkelte ledninger, arbeid relatert til bad (varmekabler, vifte, jording), utskifting av lamper og fastkobling av vvb.
Arbeid utført av	Mjøsen Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 320260012

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320260012

Tilleggskommentar

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: 320260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Faryad Daven	ad65753820b169a35ecc0 8d73fbb30bd87747bfb	20.01.2026 22:14:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 320260012

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Ringvegen 5, 2312 OTTESTAD**	
Dato for energimerking **19.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247521**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **153075883**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **276,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 683 kWh**

Ringvegen 5, 2312 OTTESTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Dagbok nr. 3962 1977 24/5 Konferert
Sør-Hedmark sorenskriverembet

OVERENSKOMST

Eierne av "Firetun", gnr. 17 bnr.107 og 141 i Stange, er blitt enige om følgende:

I. Utenfor hvert rekkehus gies det adgang til å sette opp en leevegg med etterfølgende gjerde, plassert loddrett p på veggen i skillet til neste rekkehus.
Gjerdet kan settes opp i en lengde av 8 meter, regnet fra veggen av huset.

Eier av de respektive rekkehus har eksklusiv rådighet over den del av eiendommen som går frem til enden av gjerdet. For to av rekkehusene i midten blir det gjerde på begge sider av det areal som er undergitt eksklusiv rådighet.

Øverste rekkehus skal disponere arealet mellom brannmur og gjerdet til naboeiendom.
De øvrige rekkehuseiere har adgang til å benytte dette areal som adkomst til kjøkkenhage, og også når det er nødvendig å frakte med utstyr til plenklipping etc.

Gjennomgang for de øvrige rekkehus til have etc. skal ikke tillates forbi det nederste rekkehus. Dette rekkehus skal ha eksklusiv rådighet over det område som grenser fra veien og frem til sandkasseog opp til neste rekke-hus, idag avgrenset ved gjerde.

II. Det areal som avgrenses av kjøkkenhage, vei og enden av de under I nevnte gjerder, i dag vesentlig beplantet med bærtrær, skal være fellesareal. Det samme skal være tilfelle med arealet som ligger nedenfor de sist oppsatte garasjer samt det område hvor klesstativet i dag står.

III. Beboerne skal i størst mulig utstrekning benytte sine respektive garasjer. Gjester henvises til å parkere utenfor de respektive eieres garasje.

IV. Nærværende overenskomst blir å tinglyse på eiendommens grunnboksblad.

Ottestad 23. mai 1977

Elisabeth Jahr

Navn Brit Heggelund

Bjørg S. Husby

Birgit H. Dahlen

VEDTEKTER FOR SAMEIET

"Firetun"

Stange kommune

Opprinnelige vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet
med senere endringer, sist av: 17. juni 2012

1. Navn og formål

Sameiets navn er "Firetun", 2312 Ottestad, og består av til sammen
4 boligseksjoner med tilhørende garasjer.

Eiendommen med gnr. 17 og bnr. 107 ligger i Stange kommune, og er et sameie som består av fire eierseksjoner.

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

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31.
http://www.lovdata.no/all/hl-19970523-031.html

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår over sin eierseksjon, og har enerett/eksklusiv bruksrett fram til enden på gjerdet mot vest
(gjerde/skillevegg kan settes opp i lengde av 8 meter,
regnet fra opprinnelig vegg av huset).
Mot øst til enden på trapp og hele bredden av sin seksjon (bruksenhet).
Disse områdene er vist på egen planskisse. Eierseksjonen inkluderer også utvendig bygningsmasse.

Med eksklusiv bruksrett menes at området kan brukes til det eier ønsker,
så fremt det ikke forstyrrer eller plager de andre sameierne.
Det kan dog ikke bygges eller settes opp faste installasjoner.
Se for øvrig punkt 5.
Seksjonene skal til en hver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Områdene mot nord og sør skal anses som grøntområde.
Ved bruk av fellesområder til egne private sosiale sammenkomster, skal delen mot vest brukes. Det skal ikke være til sjenanse for andre,
og man forholder seg til gjeldene regler for ro i sameiet.

3. Sameiermøte
Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
Hvis det er ønskelig velges revisor og forretningsfører av sameiermøtet.

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

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

4. Styret
Styret består av 4 medlemmer – ett medlem fra hver seksjon, hvorav 1 formann og 3 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen.
Bare personer som har eierforhold i sameiet kan velges som styremedlemmer.
Gjenvalg kan skje.

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

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

5. Vedlikehold av bruksenheter
Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige vedlikehold av boligen, herunder dører og vinduer.
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabol antenne og lignende, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter samlet plan for utvendig bygning,
og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

6. Driftsutgifter

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

Ekstraordinære utgifter må godkjennes av styret.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon.
Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale avtalt sum (kontonr; 18223674468) til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonsloven § 26.
Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. Felles frittstående garasjer / garasjer

Utgifter i forbindelse med frittstående garasjer bæres i sin helhet av eierne av de respektive seksjoner.

Det er alle seksjonseieres felles ansvar å sørge for snøbrøyting etc. foran garasjeporter.

Hver seksjon har sin garasje og parkering av eiers bil skal skje i eller foran egen garasje. Gjester henvises i størst mulig grad til å parkere på gjeste parkeringen.

8. Husorden
På hverdager skal det være ro mellom 22.00 og 07.00.
Og 23.00- 09.00 natt til lørdag og søndag.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer varsles på forhånd, minimum et døgn i forveien.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom 20.00 – 08.00 på hverdager og 10.00-17.00 på lørdager.
På søndager skal det være ro frem til mandag 07.00. mandag morgen.
Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonseiere varsles om dette.

Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhånds godkjennes av styret.

Kjellerdør skal til enhver tid holdes låst.

Alt dyrehold skal ivaretas på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre sameiere.

Arealet hvor hver boenhet har eksklusiv bruksrett- både området foran inngangen og ved utgangen til hagen og foran garagen, skal ikke være lagerplass og må til enhver tid se ryddig ut.

Leiligheten som har snømåking/gressklipping uke har hovedansvaret for vedlikehold, småreprasjoner og kjøp og påfyll av drivstoff. Er det behov for større reperasjoner, eller kjøp av deler, gis det beskjes til styret med en gang. La utstyret til enhver tid være slik du selv onsker å finne det.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal. Alle har adgang til plenområdet langs endeveggen ved nr. 9.

Frittstående garasjer der leilighetene har eksklusiv bruksrett iht. punkt 6. ansees ikke som fellesområde.

Grunnet sikkerheten skal trampoline, og andre lekeapparater plasseres slik at de til enhver tid skal sees av voksne.
Foreldre til mindreårige har plikt til å passe på at det er et akseptabelt støynivå, når disse brukes, slik at det ikke blir til sjenanse for de andre sameierne.

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

Sameierbrøken er basert på seksjonenes opprinnelige størrelse og fordelt med ¼ på hver seksjon.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret v. leder med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker med kontaktdata.

Sameierne har ikke forkjøpsrett.

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

Alle bruksenhetene har lik tilgang til bruk av utvendig tappekran/slange.
Leilighet nr. 3 bør få en liten kompensasjon pga at strøm og vann blir tatt fra den leiligheten.

Plenklipping og snømåking gjennomføres etter turnusliste som settes opp av formann. Sameierne skal brøyte snø og klippe plen også på de andre sameiernes område. Adkomst til felles plen er ved nr. 9. Viktig at det er mulig å passere med plenklipper etc.

Det skal gjennomføres 3 dugnader pr. år der alle beboere deltar hvis ikke annet er avtalt. Beboere har utover dette, gjensidig plikt til å bidra til løpende forefallende arbeider på eiendommen, ihht god samarbeidsånd.

9. Misligh old
Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens paragraf 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens paragraf 28.

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt i sameiermøte.

Ottestad den 17. juni 2012

Anne Mette Nielsen

Anne Mette Nielsen

Zoran Arsic Snezana Arsic

Zoran Arsic/Snezana Arsic

Paal Mork / Inger Sveen

Inger Sveen/Paal Mork

Steinar Hagen Ann-Elin Lium

Steinar Hagen/Ann-Elin Lium

FELLES BRANNVESEN FOR HAMAR, STANGE OG LØTEN KOMMUNER

Eiendomsmeglerrapport

Ringvegen 5. Stange kommune. Gnr. 17 Bnr.107 Snr. 2

Sist feiing: 18.10.2024

Sist tilsyn: 18.03.2019

.

Nedgravd Oljetank: Ingen oljetank registrert i våre register.

Avvik: Nei

Anmerkninger: Ja
Det må monteres sklisikring her som hindrer stigen fra å skli sideveis. Er litt skrånende helling på terrenget her og høyt opp til taket.

Hans Nilsen

Feierinspektør

Mob: 951 35 047
Sentralbord: 40 00 79 99
www.hedmarken-brannvesen.no

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00082029	14.10.2025	1250319

Ident
1959/100327/11

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

c/

Sak 62-5/73

ERKLÆRING.

Bygningsrådet i Stange

K.G.

Undertegnede eier av eiendommen Mørebo/Fjelltun gnr. 17 bnr. 47 erklærer seg enig i at det på naboeiendommen gnr. 17 bnr. 107 kan føres opp garasje i en avstand av inntil 0 meter fra den felles tomtegrense.

Videre forplikter jeg meg og senere eiere av førstnevnte eiendom til ikke å føre opp byggverk nærmere ~~det~~/den prosjekterte garasje på sistnevnte eiendom enn det som følger av bygningslovens bestemmelser, kfr. § 70 i bygningsloven.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendom gnr. 17 bnr. 47 og kan ikke avleses uten Stange bygningsråds samtykke.

Per Brönstad
eiere

Åse Brönstad
eiere

Stange, den 2/11 1972

Returneres etter tinglysing til

STANGE KOMMUNE
Reg.nr. 013107/05 Saksbeh. KSJ
31 MAI 2005
Ark.kode P MAT: 17/107
Ark.kode S L36
05/02225 001

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
28 JUNI 2005
HEDEMARKEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 7859

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0417	STANGE	17	107		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
030422 [redacted]	RAUDI ELISABETH ERVIK	
300461 [redacted]	INGER SVEEN	
040331 [redacted]	MARIT LUNDE	
180221 [redacted]	RAGNVALD KLEVEN	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1	TB 1	13				25				37				49			
2	B	1	TB 2	14				26				38				50			
3	B	1	TB 3	15				27				39				51			
4	B	1	TB 4	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 7859 Tinglyst: 28.06.2005 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ottestad 26-05-05	Marit Lunde	
Ottestad 26-05-05	Terje Kleven	
Ottestad 26/5.05	Randi Eriksen	
Ottestad 26/5-05	Inger Sveen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

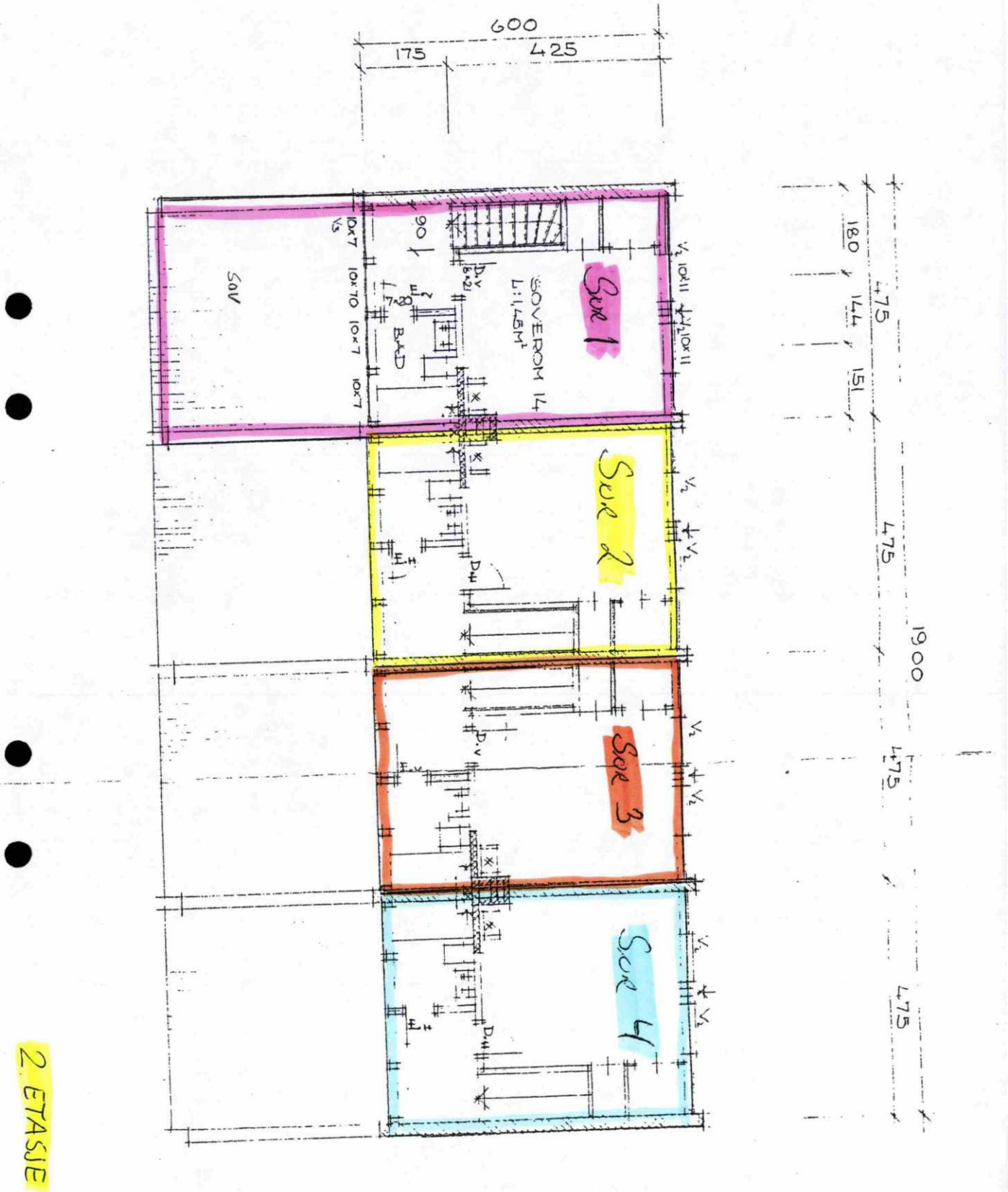
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

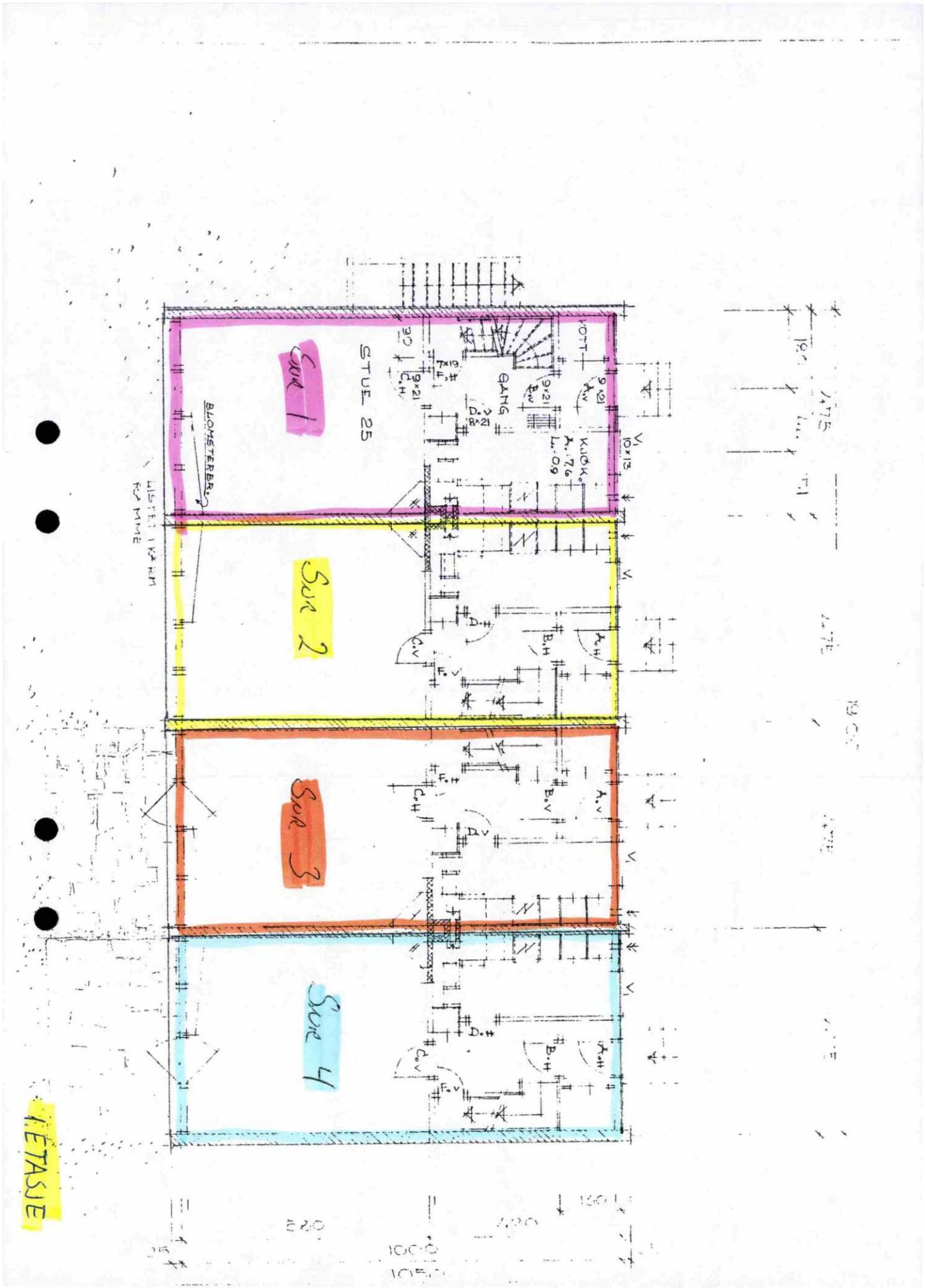
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
17	107			Stange kommune

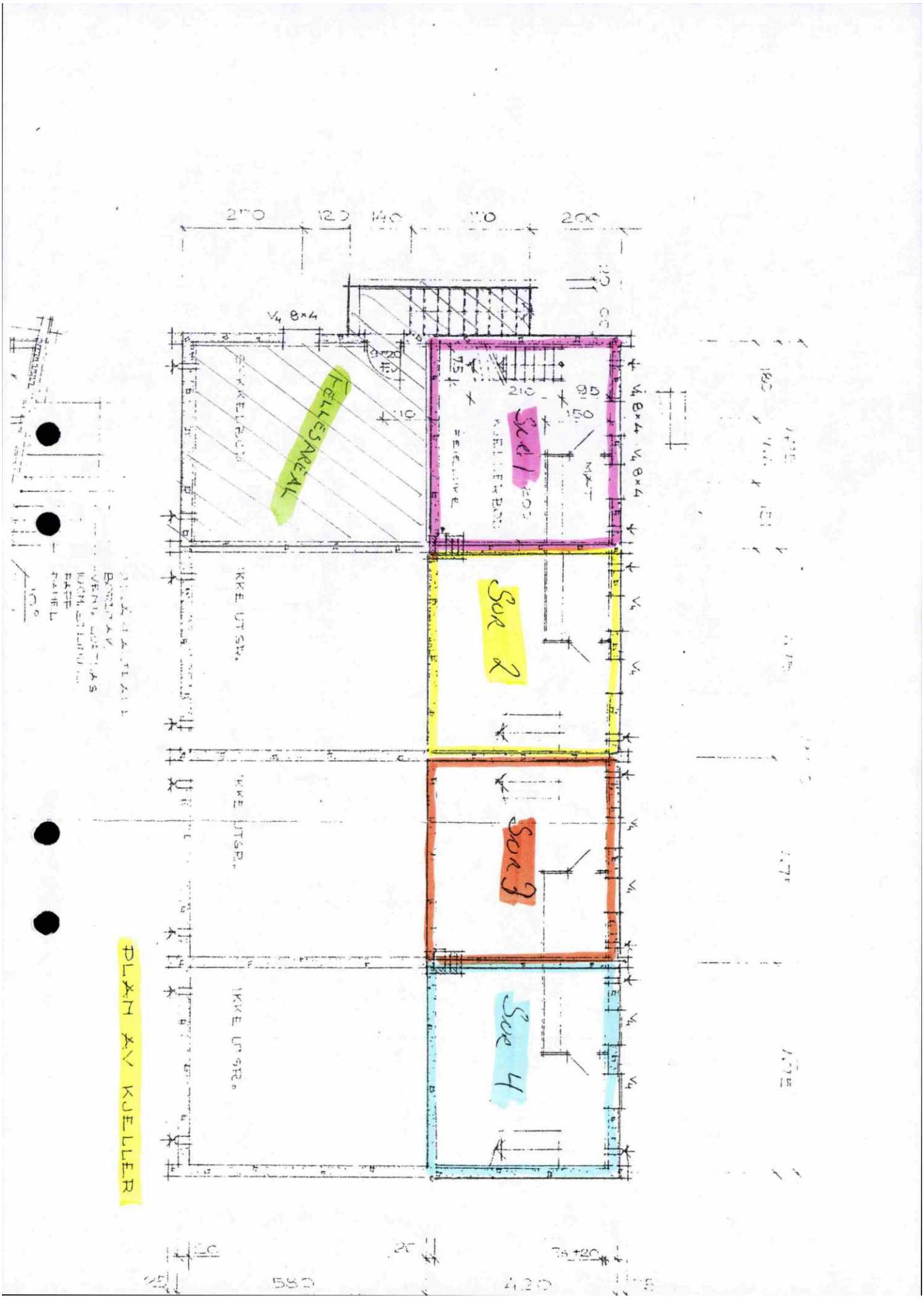
Dato	Stempel og underskrift
16/6-05	Oppmålingssjefen i Stange Kurt Styreset

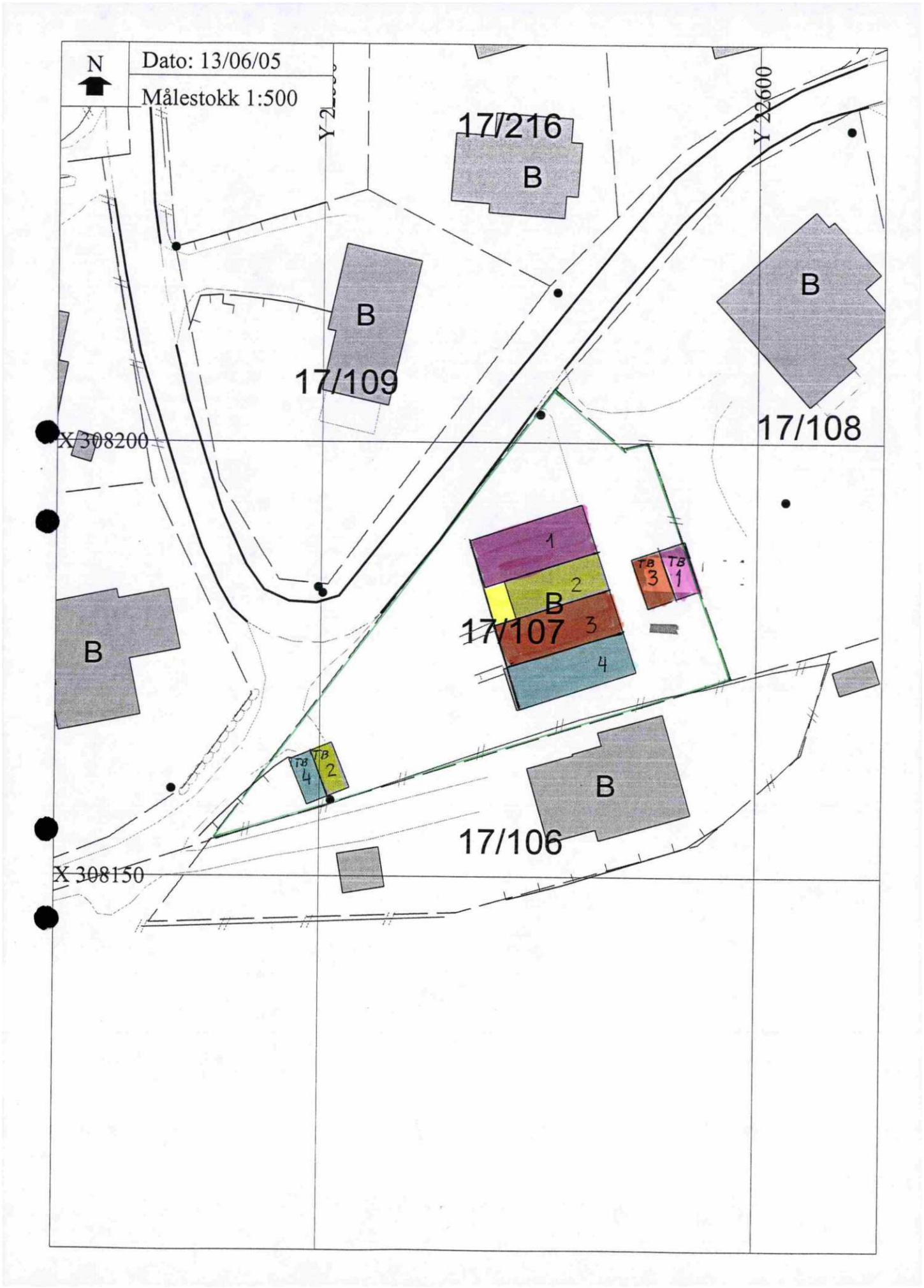
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


600
175
425
180
475
144
151
475
475
475
1900
SOV
SOVEROM 14
L: 1,45M²
BAD
Sek 1
Sek 2
Sek 3
Sek 4
2. ETASJE


SOV 1
STUE 25
GANG
KJØK.
BLOMSTERBRO
SOV 2
SOV 3
SOV 4
1. ETASJE


FELLESAREAL
SOR 1
SOR 2
SOR 3
SOR 4
PLAN AV KJELLER


N
Dato: 13/06/05
Målestokk 1:500
Y 22600
17/216
B
B
17/109
B
17/108
X 308200
1
2
B
17/107
3
4
TB 3
TB 1
B
TB 4
TB 2
B
17/106
X 308150

Utskriftsdato: 14.10.2025

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE

Telefon: 62 56 20 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringvegen 5, 2312 OTTESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 125,19 kr
Eiendomsskatt	4 373,00 kr
Feiing	661,00 kr
Renovasjon	4 356,24 kr
Vann	3 052,21 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.10.2025

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringvegen 5, 2312 OTTESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
01123682	1375	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	34

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.10.2025

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringvegen 5, 2312 OTTESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
01123682	1375	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	34

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Stange kommune
Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringvegen 5, 2312 OTTESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/11180/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 294 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 89 m^2 **KPHensynsonenavn** H730 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200801
Navn	Kommunedelplan for Ottestad
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/513/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 278 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 16 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende

Utskriftsdato: 14.10.2025

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringvegen 5, 2312 OTTESTAD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	2 310 000,00 kr
Skatt	4 365,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag bolig
Promillesats	2.7 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Stange kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/107/0/2
Adresse: Ringvegen 5
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:1000

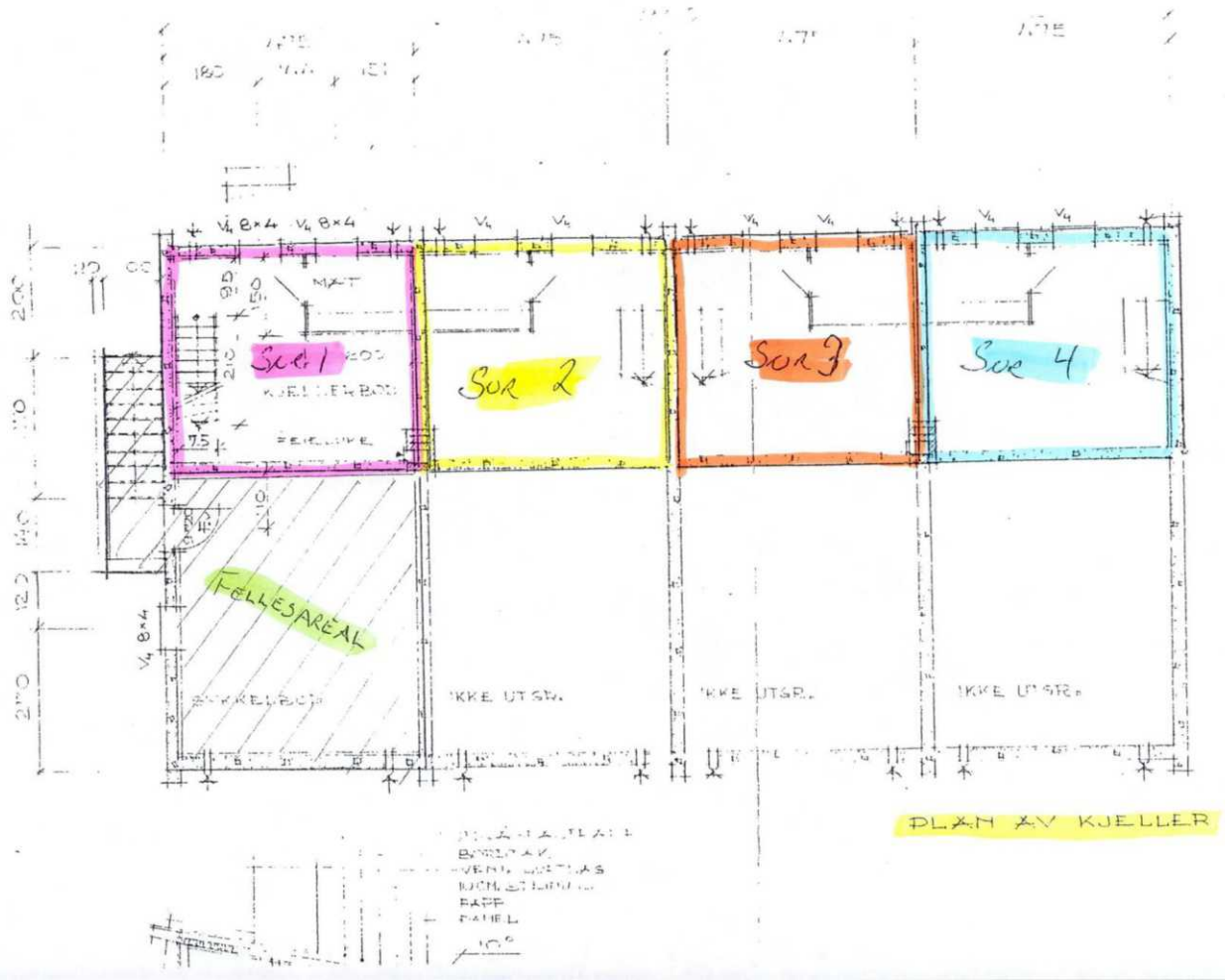
N

UTM-32

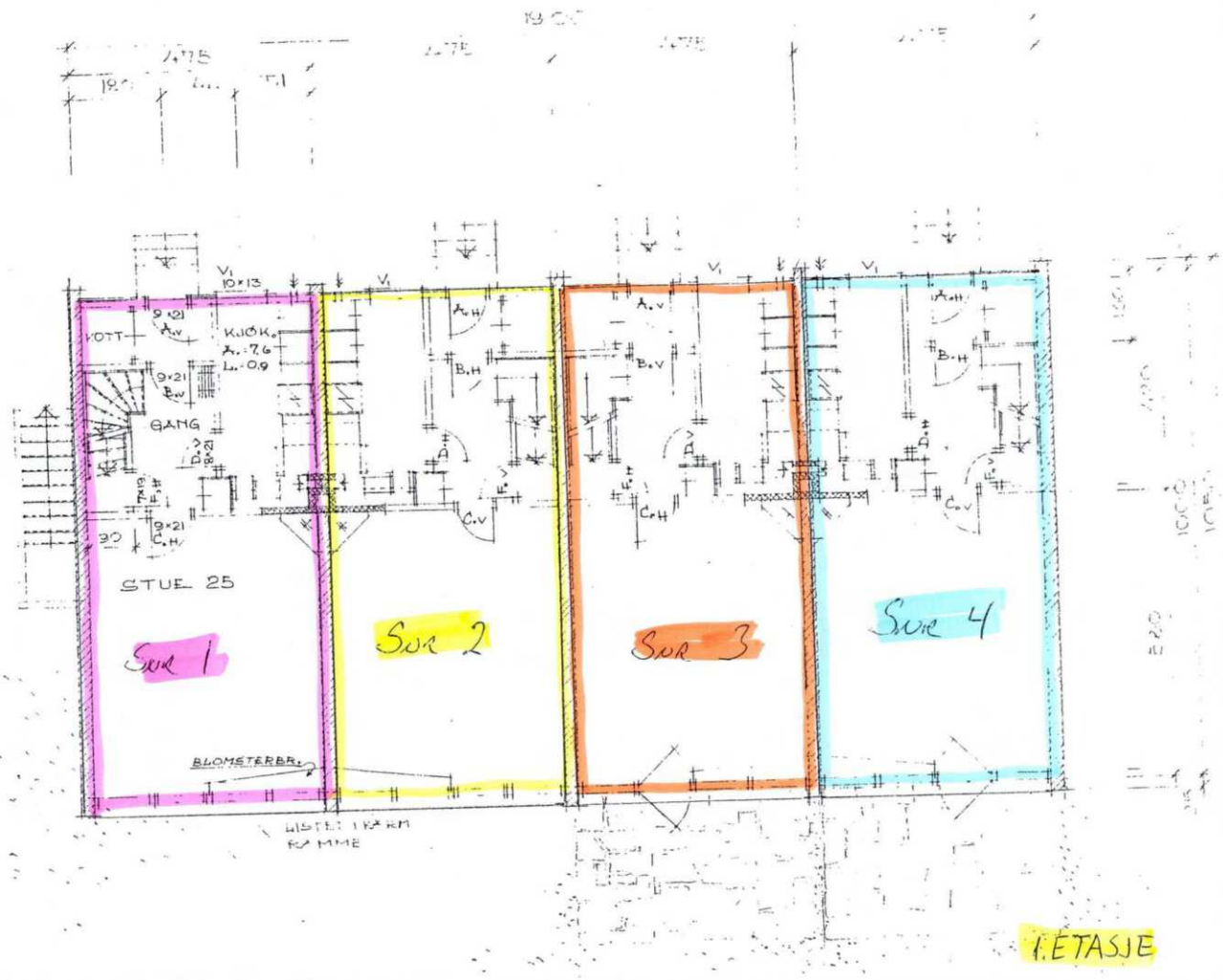
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

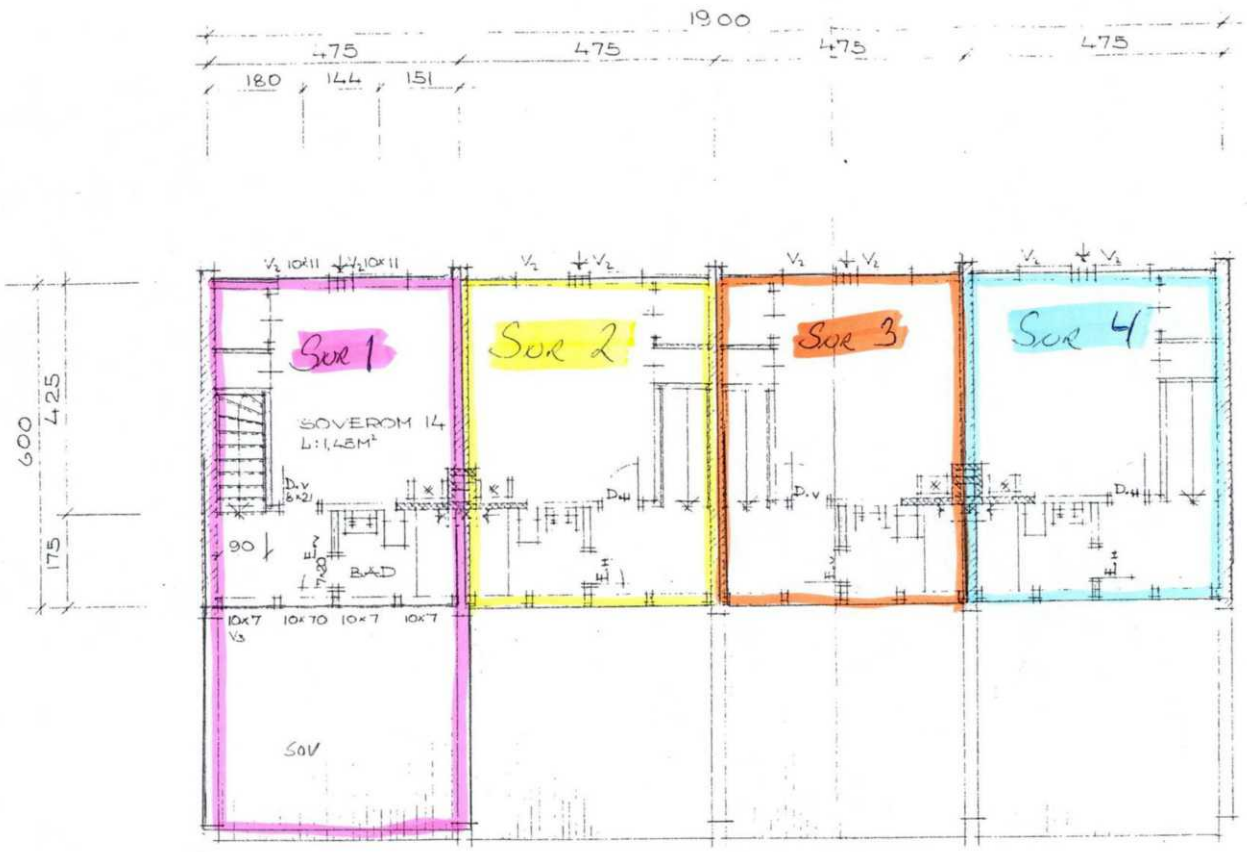


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



PLAN AV KJELLER


KJØK.
GANG
STUE 25
SOK 1
SOK 2
SOK 3
SOK 4
BLOMSTERBR.
1. ETASJE


1900
475
475
475
475
180
144
151
600
425
175
SOR 1
SOR 2
SOR 3
SOR 4
SOVEROM 14
L:1,48M²
BAD
90
10×7
10×70
10×7
10×7
SOV

2 ETASJE

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3413-17/107/0/2, Ringvegen 5, 2312 OTTESTAD

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	06.10.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

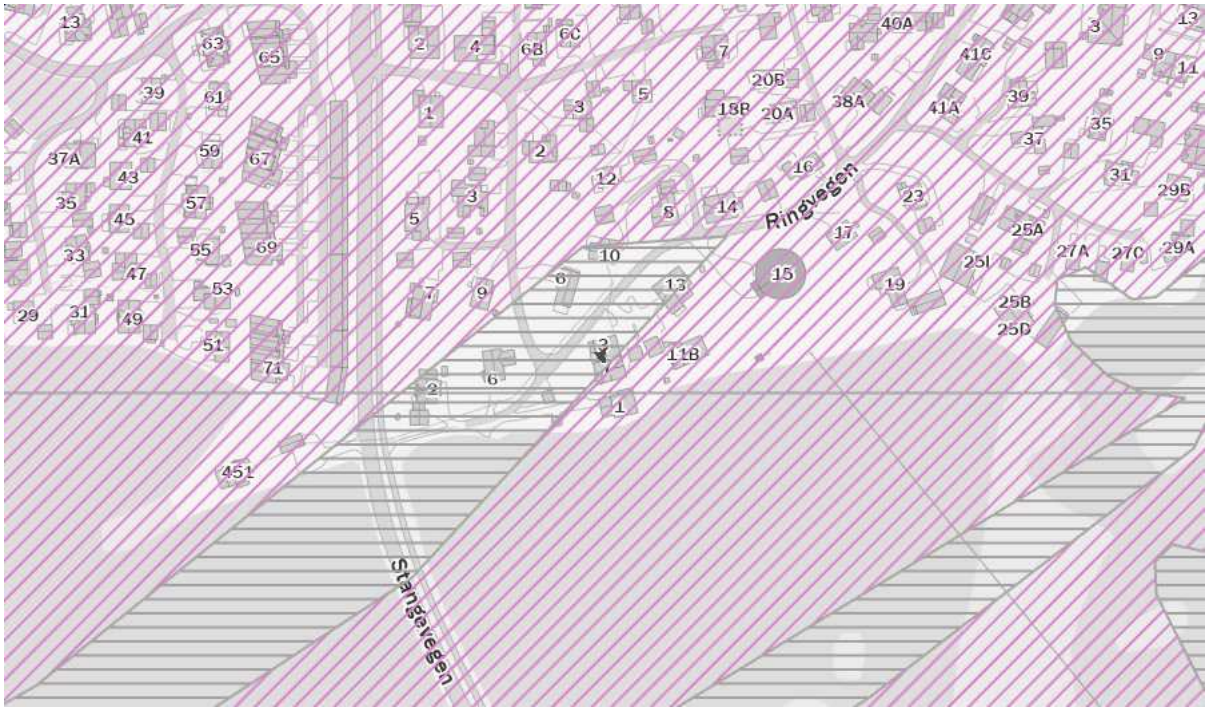
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	8.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	6.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.9 km
Flomfaresoner	06.10.2025	Ikke funnet	0.45 km
Forurenset grunn	06.10.2025	Ikke funnet	1.7 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.10.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.44 km
Kvikkleire	06.10.2025	Ikke funnet	1.9 km
Skredfaresoner	06.10.2025	Ikke funnet	33.9 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	96.3 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.02 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	06.10.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Stange kommune

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
Planavdelingen

KOMMUNEDELPLAN OTTESTAD
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 12.08.2011
Kommunestyrets vedtak 7.9.2011 sak 40/11

Kommunedelplan Ottestad 2010	**Revidert 12.08.2011**
Bestemmelser Arealbruk som er vist på plankartet i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) kan suppleres med bestemmelser som fastsetter forhold som ikke er mulig eller hensiktsmessig å vise på plankartet. Plankartet angir følgende arealbruk: - byggeområder - landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø eller vassdrag - viktige ledd i kommunikasjonssystemet	**Retningslinjer** Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men er veiledende og informerende. Retningslinjene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealbrukskategorier og bestemmelser, og de gir ytterligere holdepunkter for praktisering I tillegg til disse retningslinjene gjelder også retningslinjer for estetikk og grøntområder vedtatt som vedlegg til kommuneplanen 2005 – 2016
1 BYGGEOMRÅDER	
1.1 Byggeområder for forretning, kontor, off bygg, industri, lager og kombinerte formål. Innenfor byggeområder for forretning, kontor, off bygg, industri, lager, næring og kombinerte formål og som ikke omfattes av reguleringsplan, kan utbygging ikke skje før det foreligger reguleringsplan. Ved vesentlig utvidelse av eksisterende virksomheter eller ved vesentlig endret virksomhet skal det stilles krav om at det skal utarbeides reguleringsplan. I forbindelse med reguleringsplan (evt byggesøknad der det ikke er krav om regulering) skal bygningers høyde, volum, plassering, utforming, fargebruk med mer vurderes med hensyn på nær- og	Senter og tettere utnyttede områder Vikaområdet skal utvikles til et "urbant" senterområde, dvs. at bebyggelsen tillates bygd høyere og tettere enn for øvrig i Bekkelaget. Som kommunedelsenter skal det søkes etablert tilfredsstillende tilbud både kommersielt og med offentlig tjenestetilbud. For Åkershaganområdet og andre omformingsområder må det utarbeides en helhetlig plan som legger hovedgrepet for utbyggingen i området og utbyggingsetapper. Ved for eksempel endring i bruk i

Adresse:
Postboks 214, 2336 Stange
Besøksadresse:
Rådhuset
Telefon: 62 57 35 00
Telefaks: 62 57 35 50

E-post:
post@stange.kommune.no
www.stange.no

Bankgiro:
1822.22.16466
Org.nr. 970 169 717 MVA
.

fjernvirkning, områdets eksisterende bebyggelse og grønnstruktur. I utbyggingsområdet NK ved Kåterudkrysset skal byggegrense mot E6 fastsettes gjennom reguleringsplan. I området NK ved Kåterud kan tillates næringsvirksomhet. Det tillates ikke etablert bedrifter som med støy eller andre forurensninger overstiger gjeldende grenseverdier satt i statlig retningslinje, forskrift eller lov. Det tillates ikke etablert forurensende eller brann- og eksplosjonsfarlig industri innenfor planområdet.	industriområde fra gartneri til annen tyngre virksomhet skal konsekvenser for nærmiljø utredes i forbindelse med reguleringsplan, til et beslutningsrelevant nivå før det tas stilling til om ny virksomhet kan tillates etablert.
1.2 Kommunedelsenter Området rundt Vikasenteret benevnt BFK skal videreutvikles til kommunedelsenter med vekt på utvikling og kombinasjon av handel, service, næring og bolig. Det skal legges vekt på gode møteplasser både innendørs og utendørs. Før byggetillatelse for tiltak i Vikaområdet gis skal det være utarbeidet og godkjent område-/reguleringsplan som viser hovedgrep for Vika som kommunedelsenter og hvordan en etappevis utbygging kan foregå. Kjøpesenteret i Vika (Vikasenteret) tillates ikke utvidet med mindre det dokumenteres behov knyttet til utbygging i nærområdet, jfr fylkesdelplan for SMAT pkt R.6.2.3 og R.6.2.4. Etablering av virksomheter som selger plasskrevende varer tillates ikke.	Premissene for utvikling av et kommunedel-senter i området omkring Vikasenteret skal bygge på beskrivelsen av formålet med den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre, §1. Hensikten med kommunedelsenter skal være å styrke eksisterende tettsted (unngå tettstedsspredning), bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg (unngå bilavhengighet og dårlig tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil) slik at tettstedets beboere tilbys varer og tjenester i samsvar med behovet. Det henvises også til SMAT pkt R.5.3.
1.3 Eksisterende boligbebyggelse/Fortetting i boligområder I byggeområder uten reguleringsplan eller der gjeldende reguleringsplan er uklar mht tomtedeling og utnytting, byggeformål og utforming av bygninger, skal fradeling, nybygging og endring av bestående bebyggelse skje på en måte som tar hensyn til områdets karakter, bebyggelse og struktur (pbl § 20-4, pkt b). På uregulerte boligeiendommer eller innenfor husklynger med flere slike boligeiendommer	Fortetting forstås her som all ny boligbe-byggelse innenfor planområdet. (Jfr SMAT*)* Eiendommer /kvartaler/områder som har størst potensial for fortetting er avmerket på plankartet med egen signatur. Ved fortetting skal bebyggelsen tilpasses og videreføre kvalitetene i området med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kultur-minner, miljø og biologisk mangfold. Støy og trafikksikkerhet skal vurderes særskilt. Ved fortetting på enkelttomter bør det vises

satt av som eksisterende byggeområde i LNF områdene skal det ved fortetting/ utbygging med flere boenheter kreves reguleringsplan. Planen skal omfatte tilliggende eiendommer innenfor et naturlig avgrenset område. Fortetting i områder anvist som fortettings-områder, i boligområder for øvrig samt på enkelttomter skal ikke skje før det foreligger en vurdering av hvordan tiltaket påvirker og evt. kan innordnes områdets bebyggelses-mønster, kulturminner og kulturmiljø. Det skal også vurderes muligheter til videre fortetting innen et naturlig tilgrensende og avgrenset område. Grad av utnytting skal fastsettes på grunnlag av denne vurderingen. Planmyndigheten kan på dette grunnlaget kreve reguleringsplan for området. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedr antall enheter, kan disse områdene bebygges med frittliggende boliger (evt kjedet) med en hovedbruksenhet per fradelt tomt, og der forholdene ligger til rette for det, sekundærleilighet. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse i strandsonen nærmere vannkant ved normalvannstand (kote 122,9) enn 35 meter. Tiltak i strandsonen som hindrer allmenn ferdsel etter friluftsloven er ikke tillatt.	konsekvenser for naboeiendommene evt. med muligheter for ytterligere fortetting. Det bør fortettes med høyere utnyttelse nær senterområder og kollektivruter. Bygningstyper, bebyggelsesmønster og tetthet kan avvike fra omgivelsene dersom den nye bebyggelsen danner en større, ensartet og klart avgrenset gruppe. I klart etablerte og strukturerte bygnings-miljøer skal ny bebyggelse innordne seg etablert orden. I uklart etablerte og ustruk-turerte bygningsmiljøer bør man se på hvordan ny bebyggelse kan skape bedre orden og helhet. I eksisterende boligområder tillates etablert næringsvirksomhet under forutsetning av at denne ikke er til sjenanse for nabolaget eller medfører økt trafikk. Eksempel på aktuelle virksomheter er tannlege, frisør, konsulent-virksomheter mv, som ikke krever særlig grad av varetransport eller generer større kunde-trafikk og ikke gir støy eller luftforurensing. Parkering må dekkes på egen tomt. Planmyndighetene kan tillate/pålegge utbygger en sterkere grad av fortetting i områder nær opp til senterområdene Vika/Åkershagan, Breidablikk og Gartneritomta Tønseth.
1.4 Omformingsområder Før videre utbygging i Åkershaganområdet skal hovedgrepet være fastlagt gjennom områdeplan. Mindre arealbruksendringer kan avklares gjennom detaljreguleringsplan. For Gartneritomta/Tønsethområdet og Essotomta i Sandvika skal det før utbygging foreligge detaljreguleringsplan som skal vurdere bygningers høyde, volum, plassering, utforming, fargebruk med mer med hensyn på nær- og fjernvirkning, bebyggelse og grøntstruktur mv., jfr pkt 1.1.	
1.5 Tekniske anlegg og tjenester I områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, vegnett, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende er	<u>Utbyggingsavtaler</u>: Stange kommunes retningslinjer for utbyggingsavtaler pbl § 64a datert 26.9.2006 skal legges til grunn for vurdering av behov

tilfredsstillende etablert. Tilsvarende gjelder for samfunnstjenester som skole og barnehage som skal være etablert med tilfredsstillende kapasitet. Utbygging av boligområder som er vist i planen, og som er større enn 15 daa, kan ikke finne sted før tilfredsstillende gang- og sykkelveg, eller gangforbindelse på lavtrafikkert helårsveg fra boligområdet til barneskole er etablert (jfr pbl § 20-4 annet ledd pkt b) Langs E6 er det en byggegrense på 100 m på begge sider av vegen, med unntak av utbyggingsområdet ved Kåterudkrysset hvor byggegrensen fastsettes gjennom reguleringsplan.	for utbyggingsavtale i aktuelle utbyggingstiltak.
1.6 Estetiske hensyn I planleggingen av nye bygg og anlegg (herunder landskapsinngrep som veger, massetak med mer) skal hensynet til kulturlandskapet og eksisterende bygg og anlegg vektlegges. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.	Det er et mål for Stange kommune at bygg og anlegg skal ha en god estetisk utforming. Det innebærer at nye bygg bør ha en forankring i lokalt miljø, og samtidig ha en form og et uttrykk som gjenspeiler vår egen tids arkitektur med nye tekniske krav, material-bruk og ny teknologi. Ny bebyggelse og andre tiltak innen eksis-terende boligområder skal legge vekt på estetiske kvaliteter, videreføre og videre-utvikle særpreg og kvaliteter i boligområder, og bidra til en positiv videreutvikling av områdene. Det bør sikres at tiltakene planlegges av fagkyndige og at nye tiltak utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Kommunen kan innhente uavhengig råd og vurderinger om estetikk i tilfeller der det er tvil om tiltaket er gitt en tilfredsstillende estetisk utforming.
1.7 Bevaringsverdig bebyggelse og andre objekt For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Det skal også tas tilsvarende hensyn ved nybygging eller andre tiltak nær eller inntil bevaringsverdig bebyggelse. Med sikte på	Områder, anlegg eller bygninger ellers innen planområdet som kan ha bevarings- eller verneverdi er ikke spesielt avklart og vist i planen, men forutsettes vurdert i hvert enkelt tilfelle gjennom aktuelle planer/tiltak.

bevaring og /eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres (jfr pbl § 20-4 annet ledd pkt b)	
1.8 Grøntstruktur Ved etablering av nye boligområder (gjelder også omformingsområder) skal områdets tilknytning/tilgang til omkringliggende grønnstruktur /turstier/lekeareal/skogsområder / strandsoner med mer dokumenteres. Adkomst til turdrag og snarveger skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker. For ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer/områder som grenser til hovedveg, jernbane eller boligområde, enten direkte eller med veg i mellom, skal det opprettes et minst 5 meter bredt vegetasjonsbelte med minst en trerekke på alle grensestrekninger. Langs hovedvegsystemet innenfor tettstedet, hovedadkomster til boligområder og innfartsårene til tettstedet skal det etableres og vedlikeholdes sammenhengende trerekke eller alleer. Langs stranden skal det i de tilfelle der det anlegges nye boligområder eller fortettes i eksisterende boligområder, settes av tilstrekkelig friareal til å føre fram tursti, min 20 meter fra normalvannstand (kote 122,9). Der det er naturlig skal det anlegges større arealer for opphold og lek.	Trerekker i gater bør være sammenhengende og ha start -endepunkt som knytter seg til en grense, til en gates begynnelse/slutt, overgang til annen gate, eller annen naturlig avslutning/start. Trær/vegetasjon kan brukes som sammenbindende ledd og utfyllende element i åpne /uryddige områder. Standard og vedlikehold på offentlige grønne områder skal tilpasses sted og bruk. Det bør være parkmessig standard og høy vedlikeholdsgrad på offentlige/halvoffentlige uterom/torg/plasser med stor bruksfrekvens. Planer og avtaler for vedlikehold av offentlige og private områder av spesiell verdi bør utarbeides. Turveger i tettstedet og i grøntområdene er en viktig del av kommunikasjonssystemet og skal sikres gjennom planlegging, drift og vedlikehold. Det er særlig viktig å sikre forbindelser og god tilgjengelighet mellom de ulike grøntområdene. Turveger i LNF områder skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften ikke skal hindre tilgjengelighet til og bruk av turveger og stier. I nærings, industri- og lagerområder skal grønne vegetasjonsbelter brukes som skjerming, sammenbindende element og evt oppholdsareal. Vegetasjon kan brukes som ordnende element i visuelt urolige områder. Trær og vegetasjon er viktige elementer i landskapsbildet og bør ivaretas og brukes til å sammenholde, underdele og understreke tundannelser og andre visuelt viktige steder.
1.9 Lekeplasser Lekeplasser og friområder for felles opphold i nye boligområder i tettbebyggelse skal ligge sentralt og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra alle boliger de skal dekke. Lekeplassene og de trafikksikre adkomstene skal opparbeides samtidig som området for	Småbarnslekeplasser i form av private arealer /fellesarealer skal utgjøre 50 m^2 pr bolig eller 25 m^2 pr bolig i konsentrert bebyggelse. Kvartalslekeplass bør ikke ligge mer enn 150 m fra bolig og utgjøre ca 1,5 daa. Plassen bør være delvis asfaltert og utstyrt med leke-

øvrig bygges ut. Ferdigstillelse og bruks-tillatelse skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan. I eksisterende boligområder kan redusert areal for leke- og ballfelt aksepteres dersom stedlige forhold ikke tillater dimensjonering etter normtall. I reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for nye eller eksisterende boliger skal aktuell lekeplassdekning for området dokumenteres. Det samme gjelder fortettingsområdene og omformingsområdene. Det skal redegjøres for om eventuell mangel på dekning kan løse lekeplasskravene innenfor vedkommende plan eller kan dekkes gjennom naturlig tilgjenge-lige områder utenfor planområdet. I sistnevnte tilfelle kan utbyggingsområdet erverve rettig-het til bruk av slike områder gjennom utbyggingsavtale.	apparat, sandkasse og bord med benker. Sentrale friområder for felles opphold bør ikke ligge mer enn 400 m fra bolig og utgjøre ca 5 daa. Området bør ha et variert terreng for virksomheter som ikke kan innpasses i mindre lekeplasser. Ballfelt for uorganisert lek bør utgjøre minst 3 daa. Innenfor eksisterende boligområder i tettbebyggelse kan lekefelt/ballfelt aksepteres ned til 1 daa og kvartalslekeplass ned til 0,5 daa. Arealene skal ved terrengform og plassering være godt egnet til sitt formål. Leke og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten høyspent kraftlinje.
1.10 Tilgjengelighet Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av nye byggetiltak og skal dokumenteres ved rammesøknad eller søknad om byggetillatelse.	
1.11 Flomsikring For nye byggeområder langs Mjøsa og tilhørende vassdrag må et sikkerhetsnivå tilsvarende 200 årsflom (126,43 + 0,5 m) legges til grunn, jfr. NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Avhengig av vind- og bølgepåvirkning på stranden kan det kreves ytterligere sikkerhetsnivå på 0,5 meter. Flomforebygging skal ikke anlegges uten tillatelse fra NVE.	
1.12 Støy Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grense-verdiene i retningslinjen for behandling av støy, T-1442. Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner nær støykilder skal det foretas støyberegninger.	
1.13 Energi Byggeområder og bygg skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal i størst	

mulig grad velges byggemetoder og byggematerialer som gir best mulig energieffektivitet. Alternative energikilder skal dokumenteres vurdert ved planlegging av byggeområder og større bygg.	
2 Strandsone og vassdrag	
2.2.1 I 100 metersbeltet skal ikke arbeider og tiltak nevnt i pbl §§ 81, 84, 86a og 93, samt fradeling til slike formål, tillates før området inngår i reguleringsplan. 2.2.2 Bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse og veg- og jernbaneanlegg i 100 metersbeltet som klart reduserer natur- og kultur- og landskapsverdier og allmennhetens mulighet til fri ferdsel, rekreasjon og fiske skal ikke tillates. 2.2.3 I spesielt sårbare områder i 100 metersbeltet skal det ikke være tillatt med arbeider og tiltak nevnt i §§ 81, 84, 86a, 86b og 93. Dette gjelder for: a. Områder som er nasjonalt eller regionalt viktige for det biologiske mangfoldet (områder vernet eller naturvernloven, naturtypelokaliteter med A- eller B verdi) b. Områder som er nasjonalt, regionalt eller lokalt viktige som friluftsområder (sikrede friluftsområder, områder som er prioritert i kommunale friluftsplaner) c. Områder som er nasjonalt eller regionalt viktige kulturminner eller kulturlandskap. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse i strandsonen innen eksisterende boligområder nærmere vannkant ved normalvannstand (kote 122,9) enn 35 meter. Tiltak i strandsonen som hindrer allmenn ferdsel etter friluftsloven er ikke tillatt. Langs stranden skal det i de tilfelle der det anlegges nye boligområder eller fortettes i eksisterende boligområder, settes av tilstrekkelig friareal til å føre fram tursti, min 20 meter fra normalvannstand (kote 122,9). Der det er naturlig skal det anlegges større arealer for opphold og lek.	<u>Strandsone og vassdrag</u> Bestemmelsen er tatt inn fra Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone, vedtatt av Stange kommune 18.12.2008 og anbefalt tatt inn i kommune(del)plan ved revisjon som bestemmelse. Innenfor allerede utbygde eiendommer kan det dispenseres fra plankravet jfr 2.2.1. Standard og vedlikehold på offentlige grønne områder skal tilpasses sted og bruk. Planer og avtaler for vedlikehold av offentlige og private områder av spesiell verdi bør utarbeides. Skilting av turveger bør være ensartet. Utfylling av masser i strandsonen og langs vassdrag og som defineres som vesentlige terrenginngrep, er søknadspliktige. Eksisterende fyllinger som defineres som vesentlige terrenginngrep, kan kreves flyttet, bearbeidet eller overflatebehandlet av hensyn til visuelle, estetiske og bruksmessige forhold. Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone skal legges til grunn for planer og tiltak i strandsonen. For spesielt sårbare områder, pkt 2.2.3, henvises til Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone, kartvedlegg 3. I uregulerte områder innebærer bestemmelsen forbud mot alle byggearbeider med unntak av tiltak som fremmer formålet ved arealbruken. Bestemmelsen innebærer imidlertid ikke noe generelt forbud mot bebyggelse eller tiltak som måtte bli fastlagt gjennom reguleringsplan. Standard og vedlikehold på offentlige grønne områder skal tilpasses sted og bruk. Det bør være parkmessig standard og høy vedlike-holdsgrad på offentlige/halvoffentlige uterom/torg/plasser med stor bruksfrekvens. Planer og avtaler for vedlikehold av offentlige og private områder av spesiell verdi bør utarbeides.

For nye byggeområder langs Mjøsa og tilhørende vassdrag må et sikkerhetsnivå tilsvarende 200 årsflom (126,43 + 0,5 m) legges til grunn, jfr. NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Avhengig av vind- og bølgepåvirkning på stranden kan det kreves ytterligere sikkerhetsnivå på 0,5 meter. Flomforebygging skal ikke anlegges uten tillatelse fra NVE.	
3 Landbruks-, natur- og friluftsområder	
3.1 Generelt I LNF områdene er arbeid og tiltak som gjelder stedbunden næring i tråd med planen, og kan godkjennes i henhold til pbl §§ 81, 85, 86a og-93. Spredt bolig, ervervs- og fritidsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er ikke tillatt.	I kulturlandskapsområde Stange vestbygd skal det tas særlige hensyn til karakteristiske landskapsformer og landskapselementer som bygninger og bygningsmiljøer, trær og skogholt og sammenbindende strukturer som bekkefar, veger, trerekker, gjerder, åkerreiner, randvegetasjon og lignende. Ved vurdering av tillatelse for tiltak, og ved søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen, kan det med henvisning til de spesielle kulturlandskapsverdiene gis avslag eller stilles betingelser til plassering og utforming og materialbruk ved nye hus og anlegg. I forbindelse med hensynssoner (ny pbl) i reguleringsplan skal det utarbeides bestemmelser om plassering, utforming og størrelse på bygg og anlegg. Bestemmelsen begrunnes i hensynet til kulturlandskapet.
3.2 LNF Fri LNF område avmerket med LNF-Fri er et område svært viktig for friluftsliv. All virksomhet i disse områdene skal ta særlig hensyn til områdets verdi for friluftslivet. Evt tilrettelegging for friluftsliv må avklares i mer detaljerte planer.	
4 Forholdet til eldre kommuneplan, regulerings og bebyggelsesplaner	
Kommunedelplankart og bestemmelser gjelder generelt foran eldre planer når ikke annet er bestemt. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner som er i overensstemmelse	Med arealplaner forstås kommuneplan, kommunedelplan, områderegulering og detaljregulering, jfr. revidert Plan og bygningslov av 01.07.09.

med kommunedelplanen skal fortsatt gjelde, og legges til grunn for den detaljerte arealbruk. Arealplaner som godkjennes etter at kommunedelplanen er vedtatt vil gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplan for E6 er vedtatt og skal fortsatt gjelde som sjølstendig plan som grunnlag for det videre reguleringsplan-arbeidet som skal gjennomføres.	

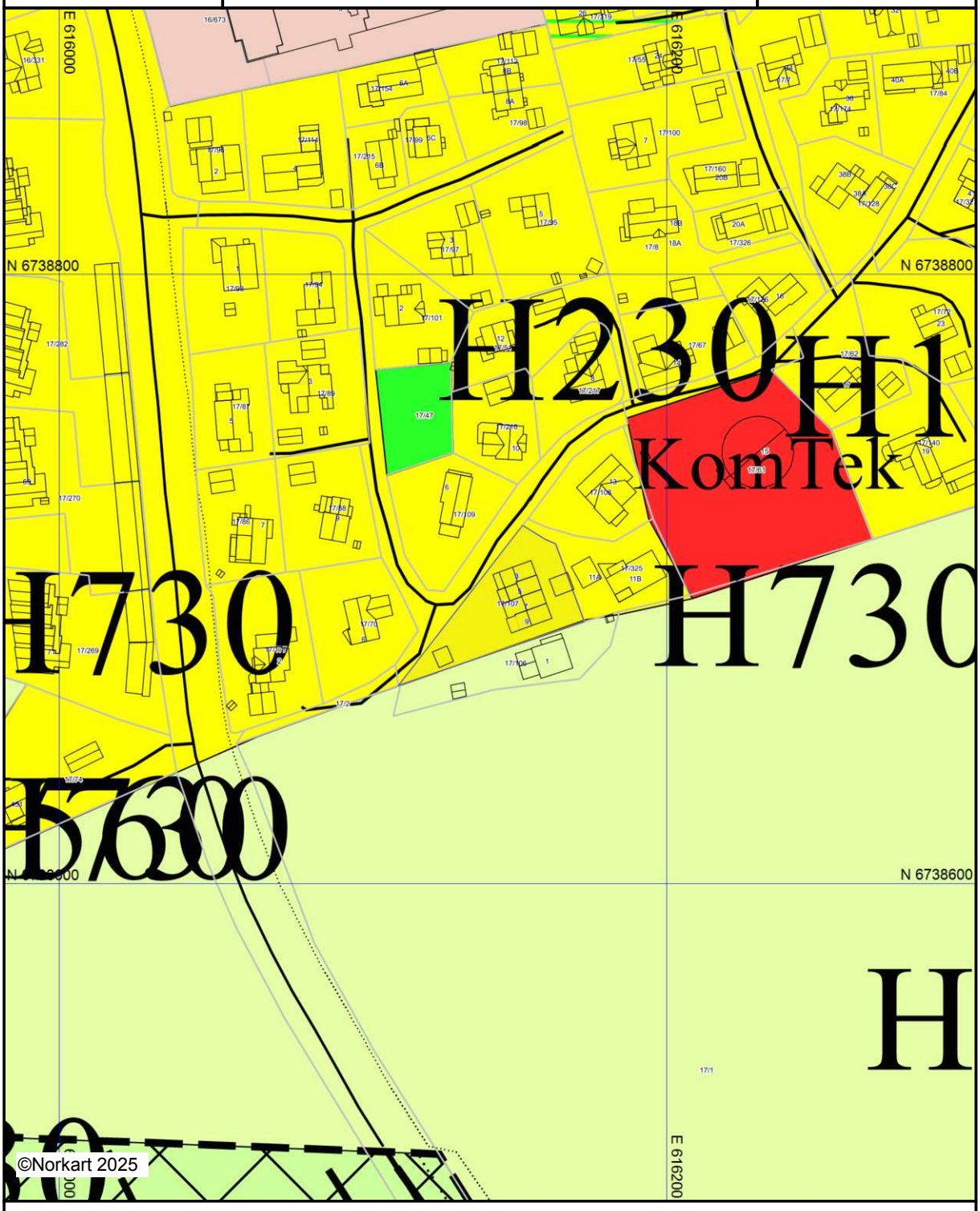
Stange kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/107/0/2
Adresse: Ringvegen 5
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

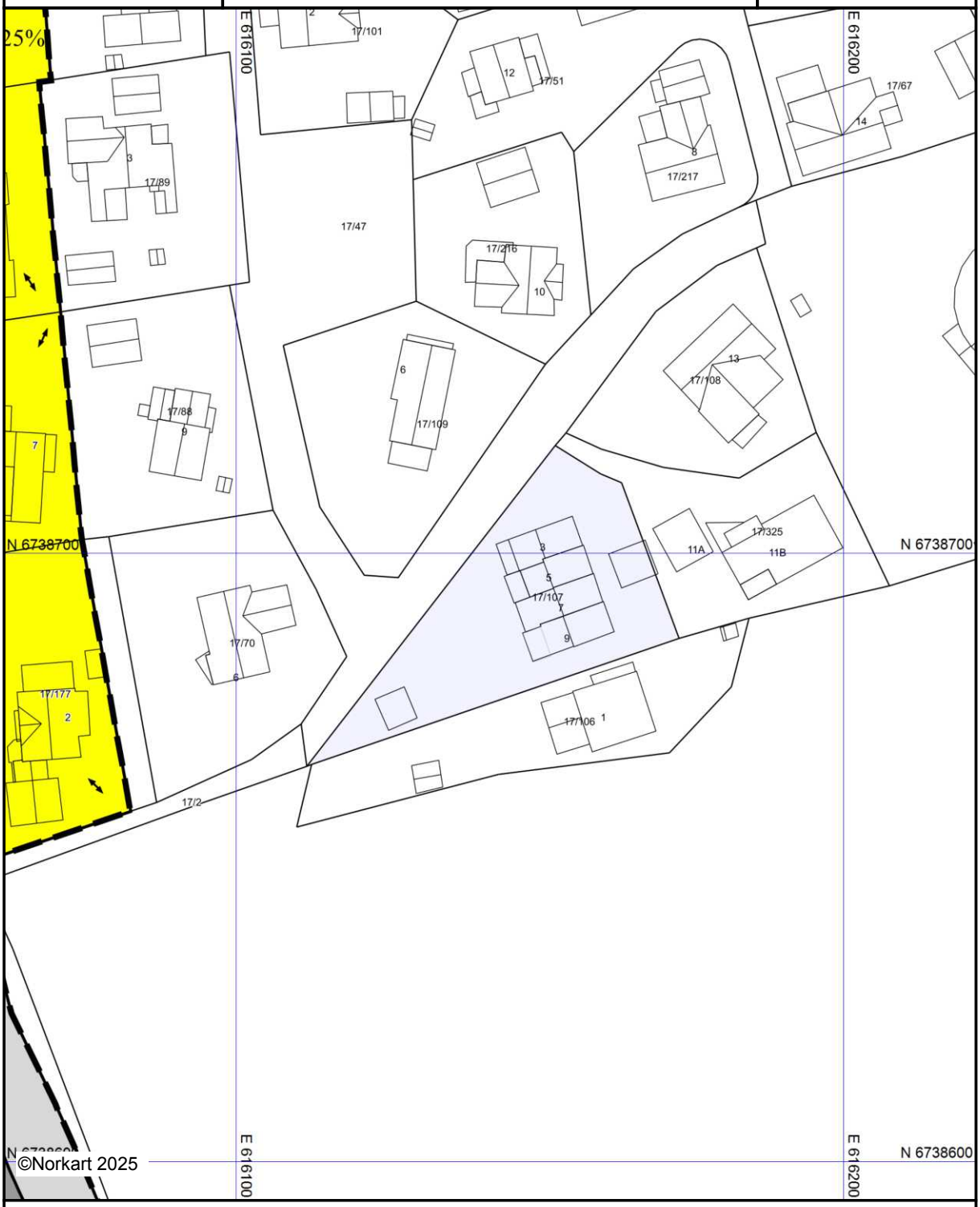
Stange kommune

Reguleringsplankart

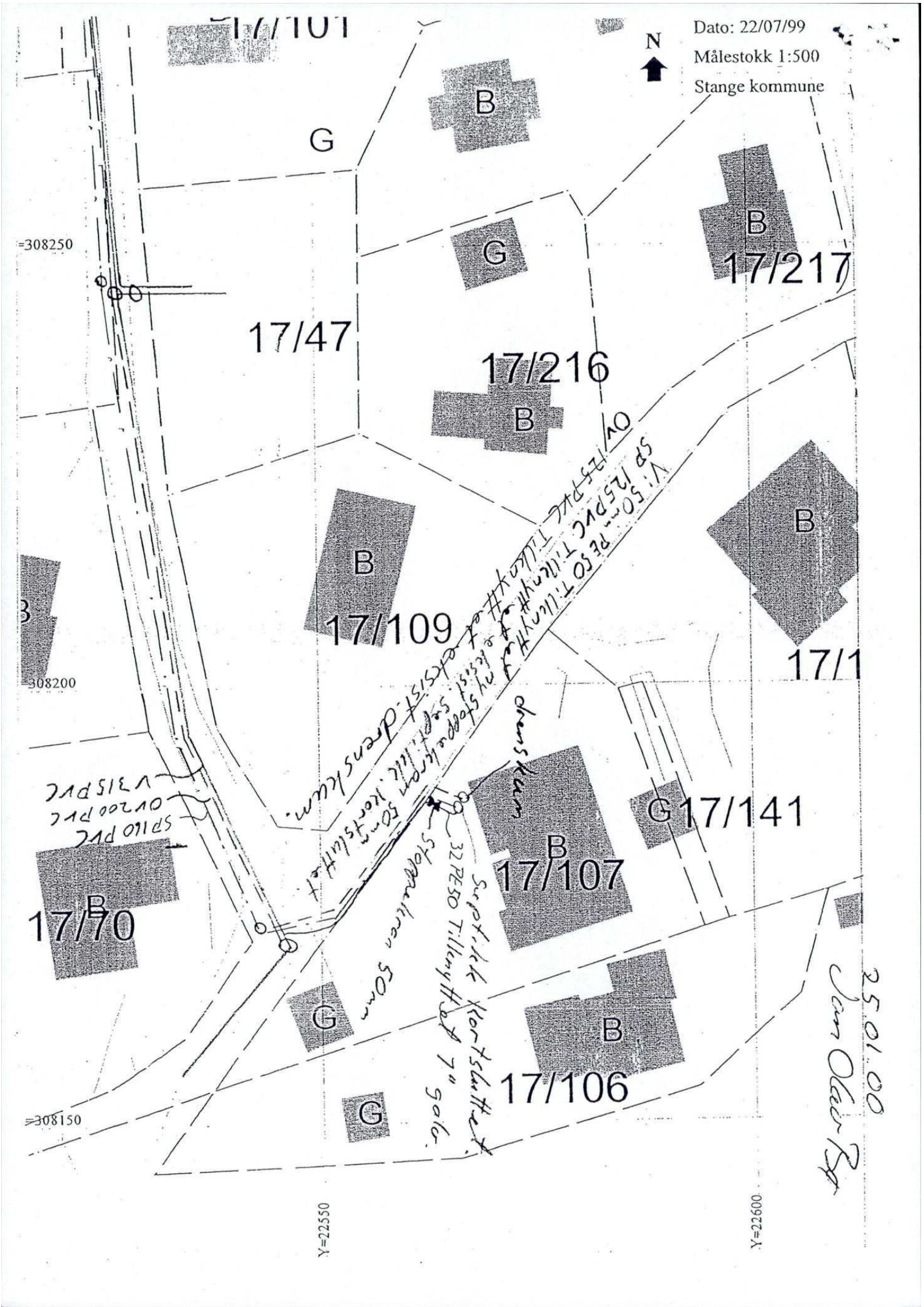
Eiendom: 17/107/0/2
Adresse: Ringvegen 5
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

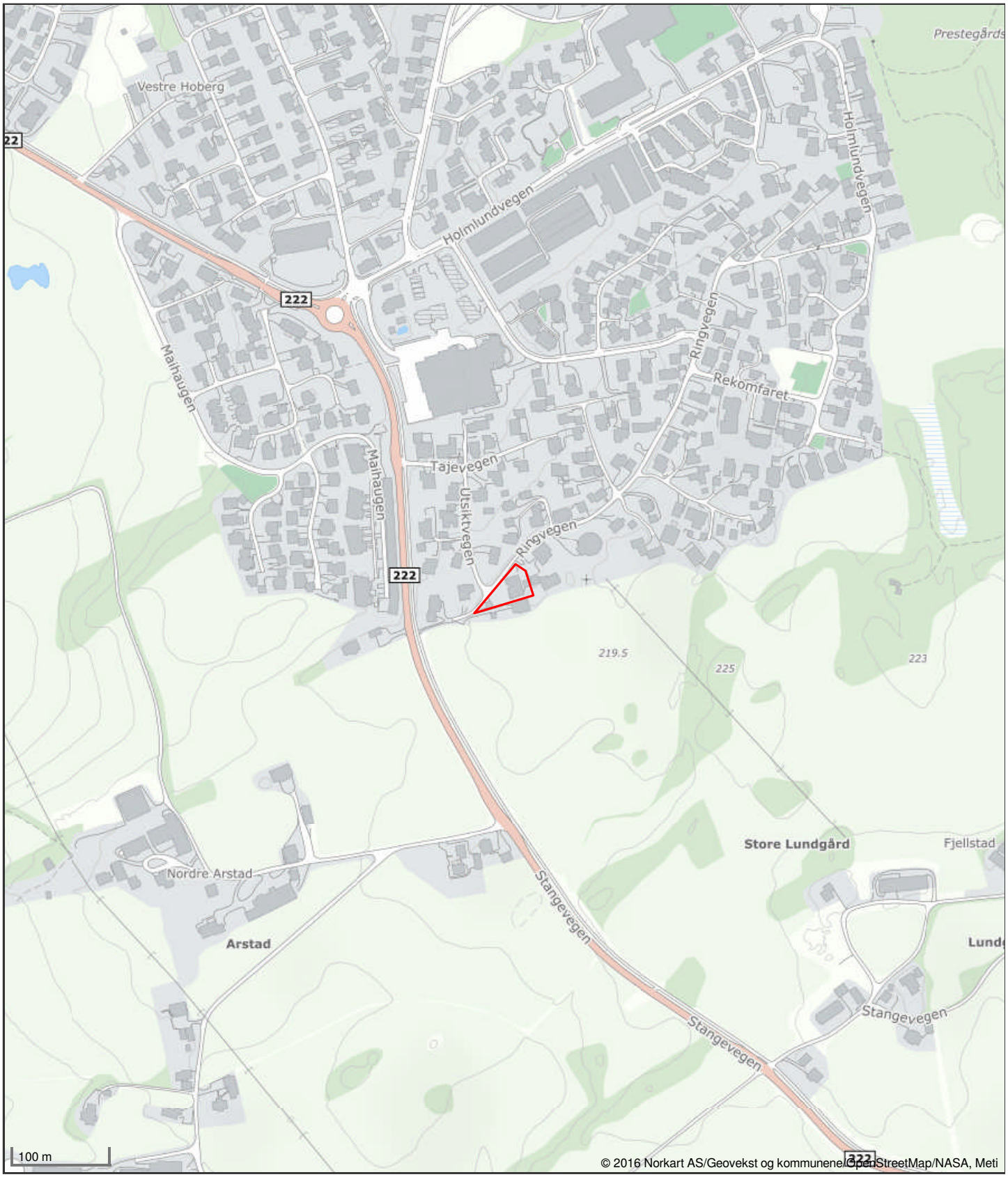


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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


Dato: 22/07/99
Målestokk 1:500
Stange kommune
N
17/101
B
G
17/217
17/47
17/216
17/109
17/1
17/141
17/107
17/70
17/106
=308250
308200
=308150
Y=22550
Y=22600

Utskriftsdato: 14.10.2025

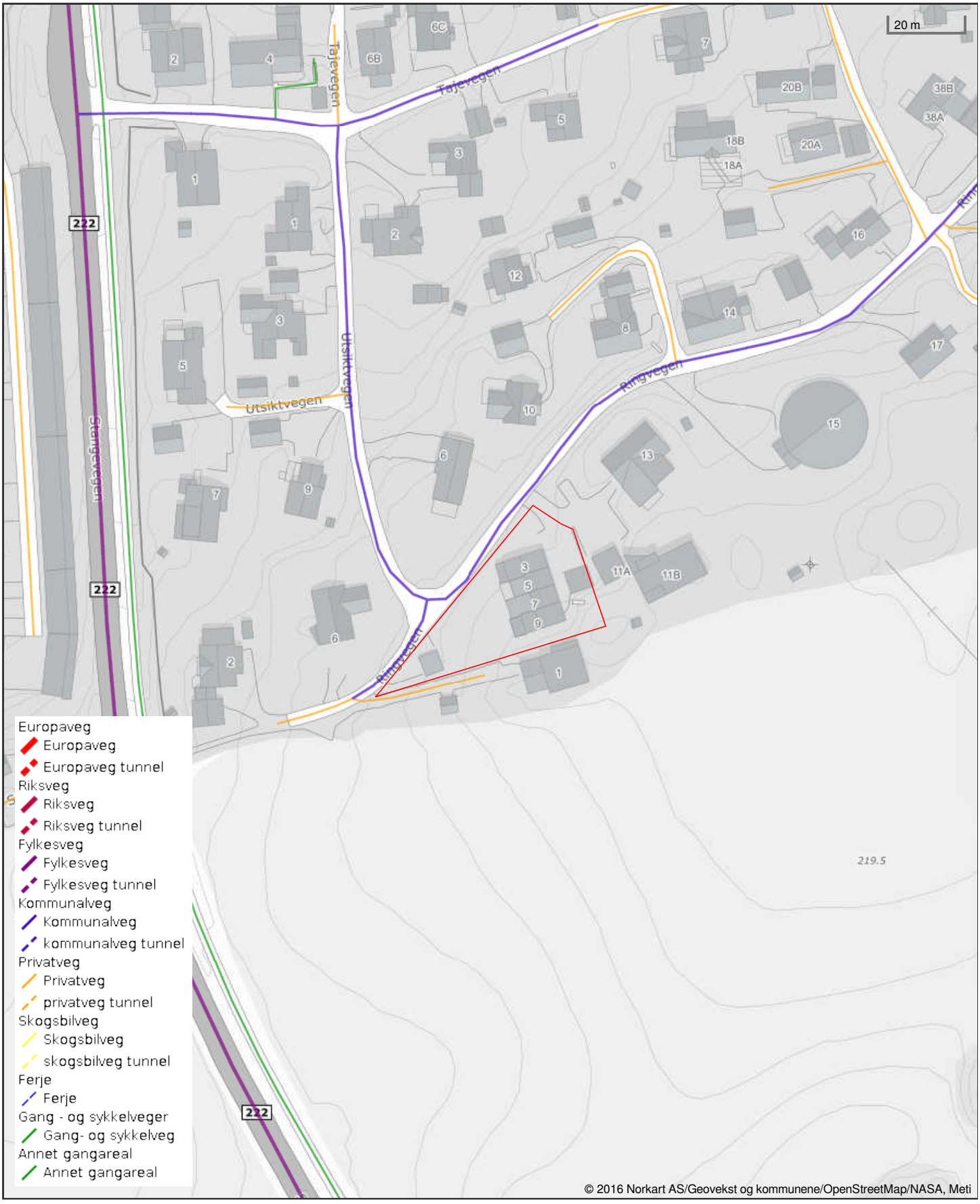
Oversiktskart for eiendom 3413 - 17/107//



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

Utskriftsdato: 14.10.2025

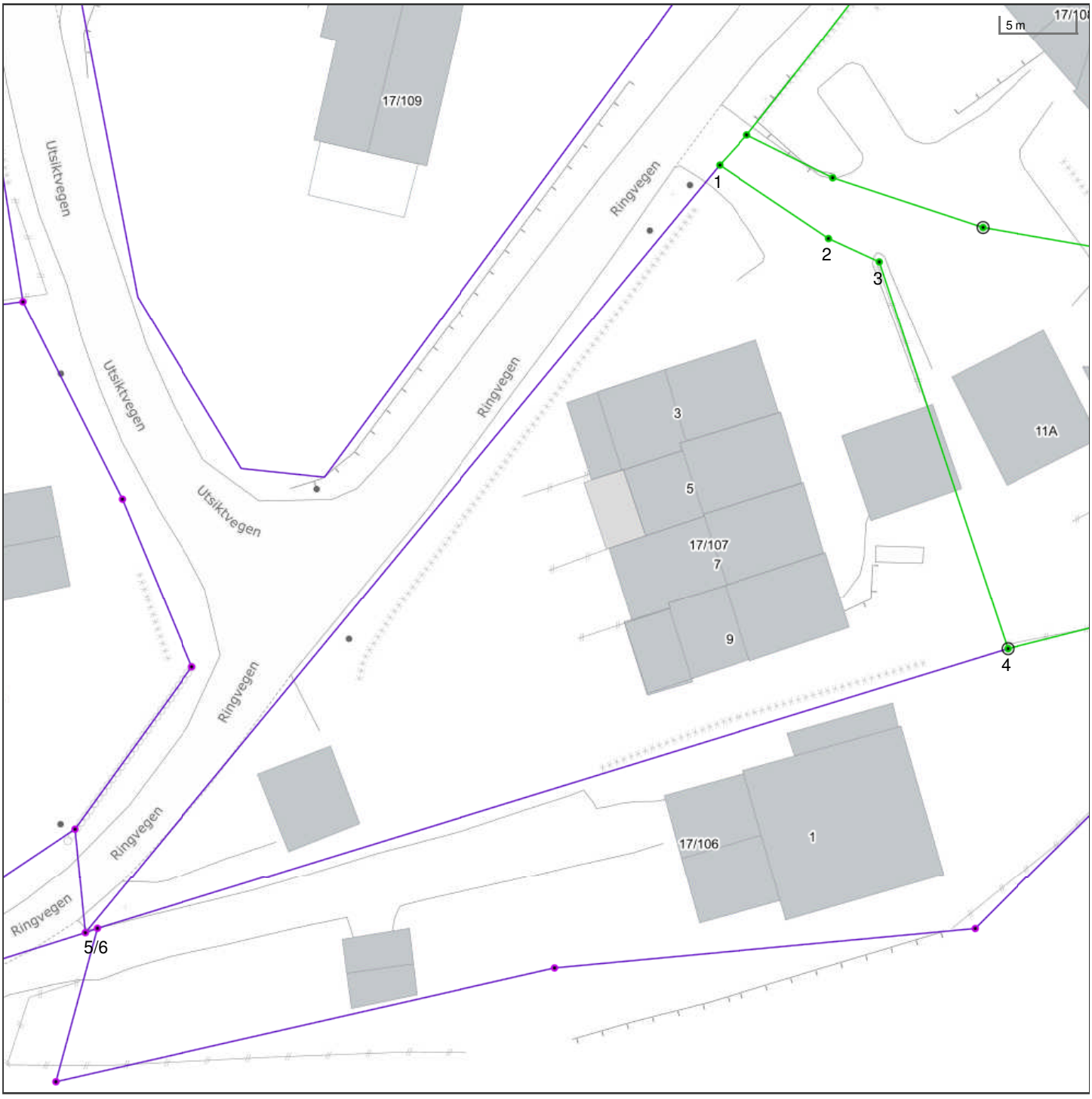
Vegstatuskart for eiendom 3413 - 17/107//



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

Utskriftsdato: 14.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3413 - 17/107//2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 293,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6738684,6	**Øst**	616133,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6738717,68	616152,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,76	
2	6738713,02	616160,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,81	
3	6738711,57	616163,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,74	
4	6738685,97	616172,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,30	
5	6738665,25	616112,42	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	63,97	
6	6738664,93	616111,62	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,86	

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ringvegen 5, 2312 Ottestad
Gnr. 17, Bnr. 107, Snr. 2, Stange kommune.

Oppdragsnummer:
320260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Arbresh Vitija

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 992 52 301

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
