

eiendomsnøkkel



Sjusjøen Panorama Leilighet 3.5.3
Panoramavegen 48, H0202
2612 Sjusjøen

EIENDOMSINFORMASJON

Panoramavegen 48

Sjusjøen Panorama Leilighet 3.5.3
Panoramavegen 48, H0202
BRA :72m2 Bra-i: 72m2 TBA: 8m2
Prisantydning: kr. 4.000.000,-



**eiendoms
nøkkelen**

Ulf Johansson

Prosjektansvarlig/Partner MNEF

Tlf.: 22 99 33 80

Mob.: 936 67 333

e-post: ulf@eiendomsnokkelen.no

Besøksadresse: Kjøhlberggata 27 C, 0653 Oslo

Post: PB 6786 St. Olavs plass, 0129 Oslo

www.eiendomsnokkelen.no

NØKKELINFORMASJON

Prisantydning:

kr. 4.000.000,-

Andel Fellesgjeld:

0,-

Omkostninger:

102.740,-

Totalpris inkl. fellesgjeld og omkostninger:

4.102.740,-

BRA/BRA-i:

72/72

TBA:

8m2

Antall Soverom:

3

Eierform:

Selveier

Byggeår:

2016



Fasade



Terrasse



Fasade vest



Gang



Bad 1



Gang mot soverom



Bad 2



Bad 2



Stue



Stue



Stue



Peis



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3

Eiendomsinformasjon

Panoramavegen 48

Beliggenhet

Flott toppleilighet beliggende vegg-i-vegg med Birkebeinerløypa, med 3 soverom, 2 bad, åpen stue/ kjøkkenløsning ned utgang til sydvendt, overbygd terrasse !

Panoramavegen 48 er en flott selveierleilighet med en beliggenhet midt i det mest attraktive langrennsterrengt på Sjusjøen.

Leiligheten er en nyere (ny i 2016), meget arealeffektiv og brukervennlig fritidsleilighet på Sjusjøen Panorama. Leiligheten er svært praktisk og sentralt beliggende mellom Kiwi (200 meter) og Birkebeinerløypa (200 meter). Overbygd, sydvendt terrasse med utgang fra åpen/stue kjøkkenløsning. Leiligheten ligger i 2. etg. (toppetasjen) i et lite og koselig bygg med bare 4 leiligheter med overbygd inngangsparti. Romslig entre med speil skyvedører til garderobe/bod med varmtvannsbereder og bodplass, 2 praktiske, flislagte bad og 3 fine soverom. Åpen stue-/kjøkkenløsning, gjennomgående med gode vindusflater og utgang til sydvendt terrasse. Moderne peisovn plassert sentralt i stuen. Leiligheten har sportsbod på utsiden av inngangspartiet, og egen parkeringsplass (nr.24) og sportsbod i felles garasjeanlegg. I tillegg er det et stort felles, oppvarmet og velutstyrt smørerom i garasjeanlegget.

Innhold

Nyere (2016) 4-roms fritidsbolig (toppleilighet) med sydvendt, overbygd terrasse. Leiligheten har 3 soverom, 2 bad, åpen stue/kjøkkenløsning, terrasse, garasjeplass m/el-billader og stor sportsbod i felles garasjeanlegg.

Standard

Moderne leilighet med god standard som flislagte bad, malte gispvegger og tak, eikeparkett på gulv, moderne baderomsinnredninger på bad, dusjvegger, moderne kjøkkeninnredning med hvitevarer som komfyr, komfyrtopp, oppvaskmaskin, kjølfrys og microbølgeovn.

Leiligheten har moderne balansert ventilasjon.

Areal

BRA: 72m2
BRA-I: 72m2
TBA: 8m2

Forsikring

Leiligheten er forsikret av sameiet med fellespolisenr.: 86591261 i Gjensidige Forsikring. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Arealbeskrivelse

Gang/entre:

Romslig gang med speil skyvedører til garderobe/bod med lagringsplass og varmtvannsbereder. Fliser på gulv med varmekabler, malte plater på vegg og i tak med downlights.

Stue:

Eikeparkett på gulv, malte plater på vegg og i tak. Utgang til overbygd, sydvendt terrasse. Moderne peisovn (ved). Varmekabler i gulv.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med god spiseplass og moderne kjøkken med stekeplate, stekeovn, oppvaskmaskin, microbølgeovn, ventilasjon og kjølfryseskap. Eikeparkett på gulv og malte plater på vegg og i tak. Varmekabler i gulv.

Soverom 1:

Eikeparkett på gulv og malte plater på vegg og i tak.

Soverom 2:

Dobbelt garderobeskap. Eikeparkett på gulv og malte plater på vegg og i tak.

Soverom 3:

Eikeparkett på gulv, malte plater på vegg og i tak.

Bad 1:

Bad med moderne baderomsinnredning med underskap og speil, dusjvegger. Fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte plater i tak med downlights. Opplegg til vaskemaskin. Vindu.

Bad 2:

Moderne baderomsinnredning med servant og speil, dusjvegger. Fliser på vegg og gulv m/varmekabler, malte plater i tak med downlights

Terrasse:

Overbygd, sydvendt terrasse.

Skibod:

Det er skibod på utsiden ved inngangspartiet (nede).

Eiendomsinformasjon

Panoramavegen 48

Garasjeplass:

Fin garasjeplass, nr. 24, med el-billader og stor sportsbod i et romslig og flott felles garasjeanlegg som er felles for alle sameiene i Sjusjøen Panorama. Stor felles skismører bod i garasjeanlegget.

Felleskostnader Kr 1.693,- pr.mnd. (5.080,- pr. kvartal)

Felleskostnader Kr.1.693,- pr.mnd. , og inkluderer bla. Feste/ serviceavgift til PIHL, Eidsiva Bredbånd, utvendig vedlikehold, forsikring av bygget, snøbrøyting, velforening etc.

Fellesutgifter til drift av garasjesameiet kommer i tillegg kr.333,- pr. mnd. (kr. 4.000,- i året for 2025). Leilighetene har egen strøm og vannmåler som blir fakturert direkte fra strømleverandør og Ringsaker kommune (kommunale avgifter og eiendomsskatt).

Kommunale avgifter/Eiendomsskatt er oppgitt til kr.16.988,- pr. år (fakturert i 2025).

Møbler og Inventar

Møbler og inventar medfølger ikke med i salgsprisen, men kan avtales etter nærmere avtale.

Ferdigattest

Det ble utstedt ferdigattest for leiligheten/bygget/ garasjeanlegget 10.08.2018

Tilstandsrapport

I Tilstandsrapporten har gulv på bad fått TG 2, da det er målt 20mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel, som er mindre enn kravet på 25mm, jfr. Tilstandsrapporten. Overflater vegg og himling har også fått TG 2 på det ene badet, da det er vindu i våtsonen, jfr. Tilstandsrapporten.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 150,- (Pantattest kjøper)

Kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 100 000,- (Dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen til Staten)

Kr 1 500,- (Serviceavgift til PHIL)

Kr 102.740,- (Omkostninger totalt)

4.102 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomtetype:

Festetomt. Prosjektet er organisert som et sameie (Sameie Sjusjøen Panorama 4.2-4.3-4.6) hvor alle leilighetene har eget gnr., bnr., snr., og i tillegg er man eier av ideell andel garasjesameie og andel av fellesareal, jfr. tinglyst seksjonering. Bortfester er PIHL.

Utleie

Prosjektet er ikke regulert med utleieplikt, men det er meget gode utleiemuligheter hvis ønskelig. Dette fordi det er få moderne leiligheter til leie på Sjusjøen.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

Vederlaget

Meglerprovisjon 1,25% av salgssummen

Boligselgerforsikring

Det er tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til eiendomsmegler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Alle punkter i budskjema må fylles ut før innsendelse. Det bes også opplyst navn og direkte telefonnummer til saksbehandler i budgivers bank/finansieringsinstitusjon som kan bekrefte at finansiering er i orden. 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 til: ulf@eiendomsnokkelen.no og/eller SMS til: +47 936 67 333, når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Bud kan innsendes elektronisk via annonse for eiendommen på Finn.no, eller vedlagte budskjema i salgsoppgave kan benyttes og sendes på e-post til: ulf@eiendomsnokkelen.no.

For øvrig vises det til vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning» inntatt i salgsoppgaven.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

Personvernopplysningsloven

I henhold til personvernopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres ti l å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

eiendomsnokkelen

den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3 -9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en man gel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Oppdrag

1-26-0001 Eiendomsnøkkelen AS, Org.nr.860744392
Kontaktperson : Ulf Johansson/Ansvarlig Megler MNEF
e-postadresse: ulf@eiendomsnokkelen.no
tlf.: 936 67 333

Vedlegg til salgsoppgaven

Tilstandsrapport fra Takstcon ved Alf Bjørnerud
Egenerklæringsskjema
Opplysninger om kommunale avgifter og eiendomsskatt fra Ringsaker kommune
Ferdigattest
Reguleringsplan for Sjusjøen
Reguleringsbestemmelser for Sjusjøen
Planbestemmelser for Sjusjøen
Brannforebygging
Eiendomskart
Opplysninger om eiendomsskatt
Opplysninger om kommunale avgifter
Flom- og støysonerapport
Grunnkart
Kommuneplankart
Ledningskart
Ortofotorapport for eiendommen
Oversiktskart
Planopplysninger
Informasjon om vannmåler
Husordensregler
Årsregnskap
Budsjett
Festekontrakt
Vedtekter for Sameiet
Opplysninger fra forretningsfører PHM Forvaltning vedrørende garasjesameie
Energiattest (i Tilstandsrapporten)
Vedtekter garasjesameiet
Garasjeplan med markert plass/bod nr. 24 (gult)

Eiendomsinformasjon

Panoramavegen 48

Energimerking

Energikarakter C og Oppvarmingskarakter Lyse Grønn

Boligkjøperforsikring

Kjøper har mulighet for å tegne boligkjøperforsikring gjennom HELP forsikring. Tegning av forsikring må skje senest på kontraktsmøte. Det vil koste kjøper ca. kr. 8.000,- å tegne en slik forsikring. For mer informasjon om pris og tegning av kjøpsforsikring fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Ledig/Overtagelse

Overtagelse etter avtale med selger

Oppgjør

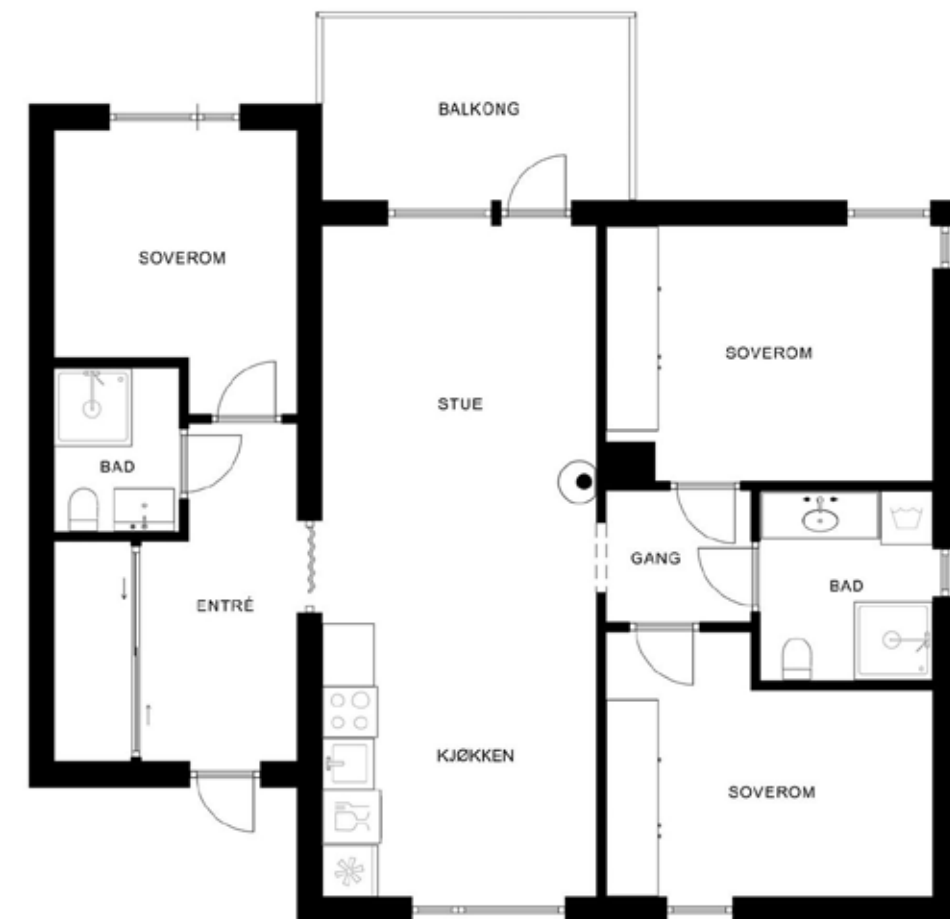
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, f.eks. pantdokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Salgsbetingelser

Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt endringer i avhendingslova den 7.6.2019. Endringene tredde i kraft fra og med 01.01.22.

Plantegning

Panoramavegen 48



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

EFIT

Tilstandsrapport



Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN

RINGSAKER kommune

gnr. 527, bnr. 445, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 20715-1411

Referansenummer: CM5446

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Alf Bjørnerud



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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Gjeldt Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud
Uavhengig Takstingeniør
alf@takstcon.no
918 20 930



Ansvarlig foretak
Gjeldt Takst AS - 929 706 277



Oppdragsnr.: 20715-1411

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 2 av 27



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 fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

BELIGGENHET:

Fritidsbolig beliggende i Sjusjøen sentrum med gangavstand til Kiwi og andre butikker/servicetilbud
Skiløyper og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Leilighetsbygg på to etasjer. Fundamentert med støpte ringmurselementer. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk, utvendig kledd med panel.
Vinduer i treverk med isolerglass. Ytterdør i formpresset utførelse med et lite vindu av isolerglass. Terrassedør i treverk med isolerglass.
Mønet takkonstruksjon av selvbærende takstoler med kaldloft. Standard vindski og isbord i treverk. Taket er tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Utvendige trapper til 2. etasje.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 72 m² over ett plan i 2. etasje. Veranda med utgang fra stuen. Felles platting foran inngang. Garasje i felles kjeller med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 2016.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. .

OM TOMTEN:

Felles festet tomt med gruset adkomstveier og biloppstillingsplasser

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Enkelte felt i fasader kledd med plater.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. takstoler. Undertaksduk. Tett kaldloft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.

Veranda med takoverbygg foran inngangspartiet. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda med takoverbygg med adkomst fra stue. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Utvendig trapp i treverk. Trinn i metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

Etasjeskiller i betong.

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert.

Formpressede innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad 2
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.
Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, Microovn. Komfyrvakt. Plass til frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kopper/metall. Hovedstoppekran og rør er besikket i teknisk nisje i hall.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.



Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i nisje i gangen. Det er sluk i gulvet i nisje.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

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

[Gå til side](#)

• Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold. • Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

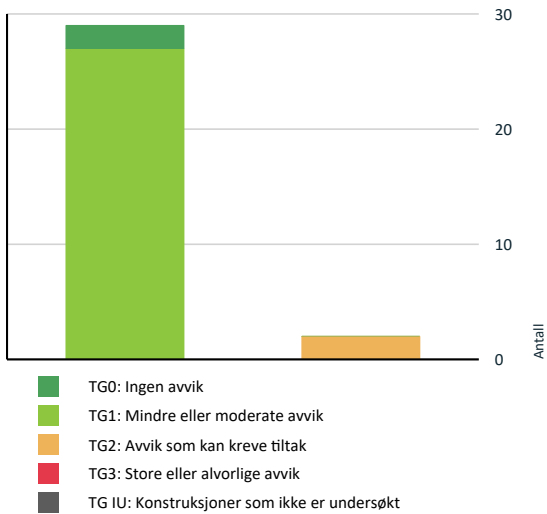
Fritidsbolig

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det gjøres oppmerksom på at sameiet normalt er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltpapp.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Når taket er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekkingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringsdagspunktet.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Enkelte felt i fasader kledd med plater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. takstoler. Undertaksduk. Tett kaldtloft.

Tilstandsrapport

Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.



Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.



Dører

Tilstandsrapport



Inngangsdør trenger justering, da den "går på" karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med takoverbygg foran inngangspartiet. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda med takoverbygg med adkomst fra stue. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Verandaer var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Når verandaer er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekkingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringstidspunktet.



Felles terrasse foran inngang.



Takoverbygget veranda med utgang fra stuen.

Utvendige trapper

Trapp i treverk. Trinn i metall.

Trappen var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Når trapper er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på innfestinger og eventuelle tegn til knirk, lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringstidspunktet.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

Tilstandsrapport

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Vanlige tørkesprekker i gipsplater som er sparklet mellom vegg/ tak og hjørner.



Fotlist på pipe kan flyttes ned til parkett. (Normal setning av bygget)

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Større overflate-avvik kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Det er målt ca. 3mm høydeforskjell på gulv i gangover en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.

Det er målt ca. 3mm høydeforskjell på gulv på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. tmm.



Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert.

Tilstandsgrad er satt ut fra at garderobeskap må flyttes. Se bilde om sotluke:

Tilstandsrapport



PS! Det er ikke registrert feieluke i etasjen. Kan være skjult med garderobe. I så fall, må skapet fjernes/flyttes. Det er krav om min 30 cm avstand fra feieluke og til brennbart materiale.

Innvendige dører

Formpressede innerdører.



Formpressede innerdører.



Det er montert en foldedør i åpning mellom stue/kjøkken og gang.

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Det er registrert membran som er riktig plassert under klem-ring i sluk.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak dusj. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

2. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:

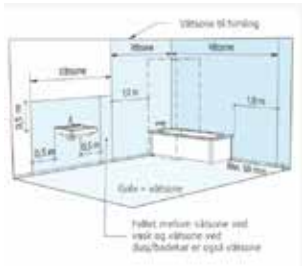
- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtzone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



Det er vindu i våtzone



Våtsoner.

2. ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2. ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Det er registrert membran som er riktig plassert under klem-ring i sluk.

2. ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD 2

1 TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak dusj. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/ STUE

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, Microovn. Komfyrvakt. Plass til frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN/ STUE

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Hovedstoppekran og rør er besikttet i teknisk nisje i hall.



1 TO 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Tilstandsrapport



1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i nisje i gangen. Det er sluk i gulvet i nisje.



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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Ny installasjon i 2016
Det er fremlagt samsvarserklæring av 25.04.2016
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

Se over:

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, jmfør 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?

Ukjent

Generell kommentar

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt. Et strømnett som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømnettet.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.



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

 Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkdyndige 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet.

- Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

- Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.
- Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil de være omfattet av kravet ifølge DSA.

<https://dsa.no/radon/radon-i-utleieboliger>

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

- Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

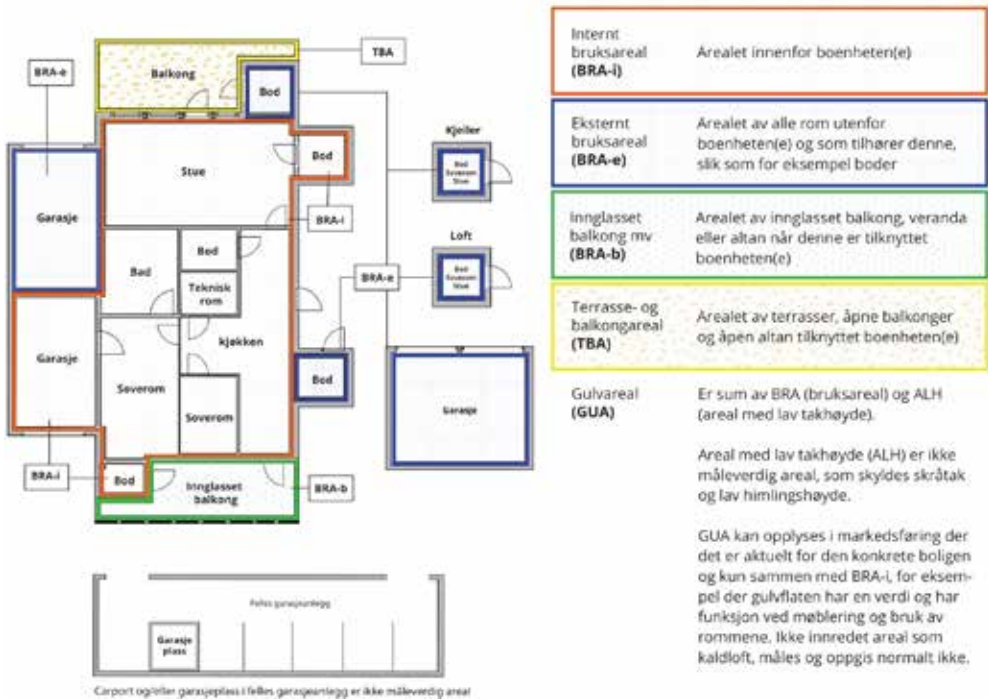
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72			72	8
SUM	72				8
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken/ stue, bad, bad 2, gang, hall, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Takoverbygget veranda med utgang fra stuen på 8 m²
Utvendig inntiliggende bod i 1. etasje er ikke oppmålt og medtatt i det oppmålte arealet.
Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 241cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

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
09.1.2026	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	445		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Panoramavegen 48

Hjemmelshaver

Mørch-Madsen Birgitte, Madsen Henrik
Overgaard, Pihl AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleret, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt		Festekontrakten er ikke vedlagt. Anbefaler videre undersøkelser omkring denne.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.04.2016	Elektro installasjon DRM as.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	14.01.2026	Ga tilgang til leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	21.01.2013	Larkas as. Arkitekter v/Gunnar Linderud.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted			Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport		Ikke tidligere gjenolgt på fritt marked.	Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	16.01.2026	Enova	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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



Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .



Forutsetninger

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

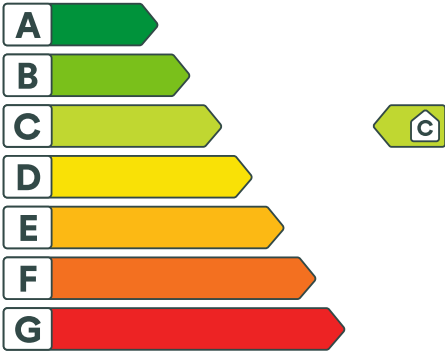
Jeg var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.



Energiattest



Adresse Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN	
Dato for energimerking 16.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246997
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300518245
Gårdsnummer 527	Bruksnummer 445
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0202



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 2016	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 72,0 m²	Oppvarmet bruksareal 72,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



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
118,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
135,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 069 kWh



Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EIENDOMS NØKKELEN

Oppdragsnr.

1-26-001

Adresse

PANORAMAVEGEN 48, SØR 3

Postnr.

2612

Sted

SJUSJØEN

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?

9 + 7 uke

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

if

Polise/avtaler.

5712881

Selger 1 Fornavn

HENRIK

Etternavn

MAJSEN

Selger 2 Fornavn

BIRGITTE

Etternavn

HØRCH-MAJSEN

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse
- 2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse
- 2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja
3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjersopdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar IKKE AKTIVERET

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag)

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/hetelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse TILSTANDSRAPPORT VÅRBEJDES

22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. 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 Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, unnladte eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet 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 (akkeboliger), 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag)

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjebølgjer).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsleilighet, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 7 JANUAR 2026 Sted VEDBÆK DANMARK

Signatur selger 1: Henrik O. Madsen Signatur selger 2: Margitke Christensen

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbruksleilighet og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 6 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påført i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.).
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpøker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre viderealg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

SIDE 1 AV 3

- oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.
- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbelepet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes et krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har kan ha betydning for sakens behandling, jfr. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jfr. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredas erkjenning av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredas utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredas rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsemt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, antil-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Soderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpco@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datailsynet, se www.datailsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdpapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eiendomsforvaltning. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eiendomsforvaltning. Finansklagenemnda utførelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 784,97 kr
Eiendomsskatt	6 022,00 kr
Feiing	233,00 kr
Renovasjon	2 075,00 kr
Vann	1 184,54 kr
Sum	11 299,51 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn fyringsanlegg fritidsbolig	0%	1 stk	183.00	1/1	0 %	183,00 kr
Feiing hvert 15.år fritidsbolig	0%	1 stk	50.00	1/1	0 %	50,00 kr
Abonnementsgebyr, avløp fjellet	15%	1 stk	4795.99	1/1	0 %	4 675,20 kr
Abonnementsgebyr, vann fjellet	15%	1 stk	3847.99	1/1	0 %	3 762,77 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	1505700 prom	4.00	1/1	0 %	6 023,00 kr
					Sum	14 693,97 kr

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

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



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN								

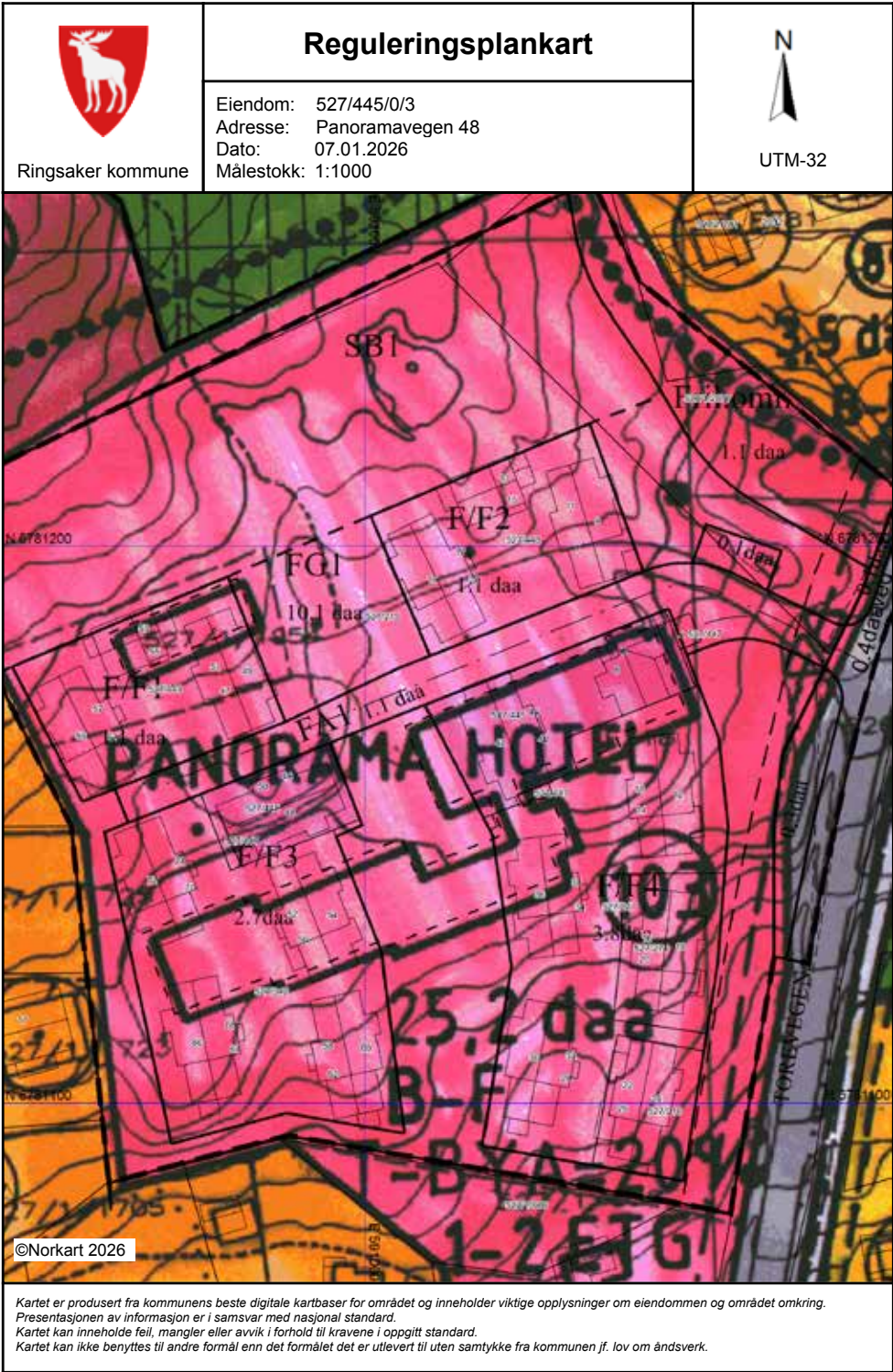
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

Takst	2 151 000,00 kr
Skatt	6 022,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2018
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR SJUSJØEN PANORAMA
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 22.11.2006
Sist revidert 15.04.2008

Vedtatt av kommunestyret 27.6.2007 i sak 59/07
Mindre vesentlig endring i planutvalget 25.6.2008 i sak 72/08

Brumunddal..... ordfører

DEFINISJONER

- plbl Plan- og bygningsloven
BRA Bruksareal. Beregnet etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, kap. III, §3-6.
Bruksareal under terreng skal medregnes på følgende måte:
- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter
 - 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter
 - 100 % der avstanden er over 1,5 meter
- BYA Bebygd areal beregnes etter NS 3940 og omfatter bl.a. uthus og åpen garasje. I tillegg skal areal for overflateparkering medregnes med 18 m2 per plass. Tillatt bebygd areal angis i prosent av netto tomteareal.

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

REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert for følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 25:

- OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (§ 25, 1. ledd nr. 3)
- Offentlig kjøreveg
 - Annet trafikkareal
- SPESIALOMRÅDER (§ 25, 1. ledd nr 6)
- Friluftsområde
 - Annet spesialområde, renovasjon og nettstasjon
 - Frisiktssone
 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- FELLESOMRÅDER (§ 25, 1. ledd nr 7)
- Felles atkomst
 - Felles grøntområde
- KOMBINERTE FORMÅL (§ 25, 2. ledd)
- fritidsbebyggelse/forretning

1. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

I området regulert til offentlige trafikkformål kan det anlegges kjøreveg med tilhørende skjæring og fylling. Området regulert til annet trafikkformål skal formes som en naturlig avslutning mot kjørevegen, og skal opparbeides med naturlig, stedegen vegetasjon. Arealet skal ferdigstilles samtidig med øvrige vegarbeider,

2. SPESIALOMRÅDER

- 2.1 FRILUFTSOMRÅDER
I friluftsområdet FL1 kan det anlegges tursti, skiløyper og sykkelstier. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men det kan foretas nødvendig rydding og opparbeiding slik at friluftsområdet er lett tilgjengelig. Bekkeløp skal gå åpent gjennom området, og tillates ikke lagt i rør.
- 2.2 ANNET SPESIALOMRÅDE, NETTSTASJON OG RENOVASJON
Området avsettes for trafo og felles renovasjonsordning. Området og installasjonene skal utformes på en tiltalende måte som er tilpasset bygningsmassen og omgivelsene for øvrig.
- 2.3 FRISIKTSSONE
I områder regulert til frisiktsone skal vegetasjon holdes nede, og det er ikke tillatt å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt i sonen i høyde mer enn 50 cm over nivået på tilstøtende vegers planum.
- 2.4 BEVARING AV LANDSKAP OG VEGETASJON
I området skal eksisterende vegetasjon bevares med bunnskikt, busker og trær. Nødvendig skjøtsel kan tillates.

3. FELLESOMRÅDER

- 3.1 FELLES ATKOMST
Det skal anlegges felles atkomst, FA1, for alle fritidsboligene i planområdene F/F1 – F/F 4. Atkomstvegen reguleres med samlet bredde 8 meter. Opparbeidelse av veger og parkeringsplasser må skje mest mulig skånsomt. Grus skal benyttes som topplag på vegen. Fyllinger og skjæringer som oppstår skal tilsås og eventuelt beplantes med naturlig, stedegen vegetasjon. Arbeidene skal ferdigstilles samtidig med øvrige byggearbeider.
- 3.2 FELLES GRØNTOMRÅDE
Grøntområde, FG1, er felles for enhetene innenfor områdene F/F1 – F/F 4. Området kan benyttes til lek, og annen form for opphold og rekreasjon. Felles grøntområder skal opparbeides som naturtomt hvor mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Eventuelt kan området tilsås eller beplantes med stedegne arter. Innenfor området tillates det enklere anlegg som har direkte sammenheng med bruken som felles grøntområde, som, benker, sittegrupper, grillplasser og lekeapparater. Stiene skal ha et topplag av grus. Bruk av asfalt eller beleggingsstein tillates ikke. Parkeringsplasser skal etableres i under terreng i parkeringskjeller som vist med linjesymbol på plankartet.

4. KOMBINERTE FORMÅL, FRITIDSBEBYGGELSE/ FORRETNING

- 4.1 I området tillates det oppført fritidsbebyggelse for salg og utleie med øvre grense for bebygd areal (BYA) på 43 %. Utnyttelse regnes samlet for områdene F/F1 – F/F 4.
- 4.2 Bebyggelsen må plasseres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø. Lange bygg brytes slik at enkeltfasaders lengde svarer til tradisjonelle husdimensjoner. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming tilpasset omkringliggende miljø. Høye grunnmurer eller pilerer tillates ikke. Utvendig vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein, eller betong. Synlige utvendige flater skal gis mørke naturfarger. Taktekking skal utføres med tre, skifer eller andre tekningsmaterialer med mørk og matt overfalte. Omramming rundt vinduer, dører, skodder og vindskier kan ha en annen farge som harmonerer med hovedfargen.
- 4.3 Private uteplasser skal opparbeides på terreng i tilknytting til leilighetene med et areal inntil 20 m2. Inngjerding av private uteplasser tillates ikke.
- 4.4 Bygningene skal ha skråtak (saltak, pulttak, valmtak, o.a.) med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- 4.5 Alle bygninger skal gis en best mulig terreng- og landskapstilpassing. For de enkelte bygg er maksimal gesimshøyde 6,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tilsvarende er maksimal mønehøyde 9,0 m. Der hvor store høydeforskjeller ikke er til å unngå, kreves det at bygningen avtrappes. Der hvor terrenget ligger til rette for det, tillates sokkeletasje eller underetasje, men da skal gesims- og mønehøyde målt på fasaden med underetasje ikke overstige 6,5 m og 9 m målt fra planert terreng. Der flere bygninger danner rekke, kjede eller tun, skal søknaden vise fasadeoppriiss av bebyggelsen sammen med nabohus.
- 4.6 Sammen med søknad etter § 93 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:500, som skal vise plassering av bygninger med tilhørende anlegg, atkomst, plasser for biloppstilling, eksisterende og framtidig terreng, marksikringsgrense, beplantning, møblering m.m. Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig, og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelsen er gitt.
- 4.7 Det skal tilrettelegges 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor planområdet. Parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller som vist med linjesymbol på plankartet. Ved etappevis utbygging kan det etableres midlertidige parkeringsplasser i området. Atkomstveier med korttids parkeringsplasser kan opparbeides i byggeområdet.
- 4.8 Arealene mellom husene skal opparbeides som naturtomt hvor mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Store omfattende skjæringer og fyllinger bør unngås. Innenfor området skal istandsetting av arealer mellom husene skje ved tilbakelegging av topplag eller ved tilsåing, eventuelt ved beplantning med arter som er naturlige på stedet. Bruk av asfalt eller beleggingsstein tillates ikke.
- 4.9 Bebyggelse for varig opphold skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Fordeling av strøm i planområdet skal skje ved jordkabel.



MADSEN HENRIK OVERGAARD
FRYDENLUNDSVEJ 47
DK Danmark
Danmark

Eiendom 527/445/0/3/8245 - Sjusjøen-pihl 4753-H201
Eier MADSEN HENRIK OVERGAARD

RINGSAKER KOMMUNE
POSTBOKS 13

2381 BRUMUNDDAL

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanummer	101294088
Kundenummer	126477
Fakturadato	24.11.2025
Forfallsdato	20.12.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro	
Belastet beløp	4246,99
Utsteder	Teknisk drift
Organisasjonsnummer	864950582MVA Foretaksregisteret
Vår ref.	Oddrun Nygård Berg
Telefon	94010478
Deres ref.	
Termin	12 01.12.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
HYTTERENOVASJON	1,00	stk	1660,00	1/1	011025-311225		415,00	25%
TILSYN FYRINGSANNLEGG FRITIDSBOLIG	1,00	stk	183,00	1/1	011025-311225		45,75	
FEIING HVERT 15.ÅR FRITIDSBOLIG	1,00	stk	50,00	1/1	011025-311225		12,50	
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	3271,97	1/1	011025-311225		817,99	15%
FORSKUDD VANN	3,00	m3	29,54	1/1	011025-311225		22,16	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	4065,39	1/1	011025-311225		1016,35	15%
FORSKUDD AVLØP	3,00	m3	34,23	1/1	011025-311225		25,67	15%
EIENDOMSSKATT	1505700,00	prom	4,00	1/1	011025-311225		1505,50	

Skattetakst: kr 2 151 000. Bunnfradrag: kr 0.

Grunnlag MVA middel sats: 1882,17, MVA: 282,32
Grunnlag MVA høy sats: 415,00, MVA: 103,75

Netto	3860,92
MVA	386,07
Øreavrunding	0,00
Belastes avtalegiro	4246,99

Dele fakturaen, gå til www.ringsaker.kommune.no Min side for å søke.
Innfordring@ringsaker.kommune.no
Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter med 12,25 % p.a.
Ved purring påløper forsinkelsesgebyr med kr 35,-

IBAN NO5718100712047 BIC SHEDNO22XXX

RESULTAT	2024	2023
Inntekter		
Innbetalt felleskostnader	204 160,00	204 010,00
Innbetalt fra Garagesameiet	-	-
Dugnad	-	16 000,00
Kundeutbytte Gjensidige	2 746,00	2 621,00
Renter	3 035,93	-
Sum inntekter	209 941,93	222 631,00
Kostnader		
Utbetalt til Garagesameiet	-	-
Beising (2547+2244+2808+3125,20)	3 944,40	10 724,20
Gjensidige Forsikring	29 826,00	26 331,00
Eidsiva Bredbånd	54 429,50	55 170,10
Snørydding tak, (Storåsen AS)	-	-
Leie av lift høst 2023	5 000,00	-
Pihl AS, feste- og serviceavgift	77 805,00	74 275,00
Kontingent Velforening	20 000,00	20 000,00
Nøkkelsboks mm (2023)Klipper, rive (2022)	-	965,80
Honorar styreleder (Årsmøtevedtak)	10 000,00	10 000,00
Honorar HMS arbeid	-	3 000,00
Gave (Kari)	-	478,80
Gebyr	50,00	5,50
Sum kostnader	201 054,90	200 950,40

Resultat	8 887,03	21 680,60
----------	----------	-----------

BALANSE	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler		
Fordring	-	-
Bankinnskudd	172 416,45	163 529,42
Sum eiendeler	172 416,45	163 529,42

Gjeld / Egenkapital	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld	-	-
Egenkapital	172 416,45	163 529,42
Sum gjeld / EK	172 416,45	163 529,42

Diff	-
------	---



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	528361387	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300518245	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 528361387

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Grunnkart

Ringsaker kommune

Eiendom: 527/445/0/3
Adresse: Panoramavegen 48
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.06.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/10	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	527/445, 527/445/0/1, 527/445/0/2, 527/445/0/3, 527/445/0/4, 527/445/0/5, 527/445/0/6, 527/445/0/7, 527/445/0/8, 527/445/0/9, 527/445/0/10
Seksjonering Seksjonering	17.06.2016 17.06.2016	16/4195	Tinglyst 24.06.2016	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MØRCH-MADSEN BIRGITTE F191255*****	Fester (F) 1/2	Frydenlundsvej 47, 2950 Vedbæk	Utflyttet (U)
MADSEN HENRIK OVERGAARD F270753*****	Fester (F) 1/2	FRYDENLUNDSVEJ 47, 2950 VEDBÆK, DANMARK	Utflyttet (U)
PIHL AS S989705369	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 113 2628 SJUSJØEN	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Panoramavegen 48	H0202	527/445/0/3	72	4	2	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3411-527/215	Grunneiendom	1/66

Adresse

Vegadresse: Panoramavegen 48		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	2612 SJUSJØEN	Kirkesogn	03011202 Brøttum
Grunnkrets	1402 Sjusjøen	Tettsted	
Valgkrets	1 BRØTTUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300518245		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	10.08.2018

1: Bygning 300518245: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 10.08.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	320
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	320
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	160
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	30.04.2015	17.09.2015	
Midlertidig brukstillatelse	12.04.2016	12.04.2016	
Ferdigattest	10.08.2018	10.08.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Panoramavegen 48	H0202	527/445/0/3	72	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	160	160	0	0	0
H01	0	0	160	160	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 527/445

Bruksnavn	Sjusjøen Panorama 3.5, 4.1 og 4.7	Beregnet areal	1165.3
Etablert dato	25.04.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	24.01.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

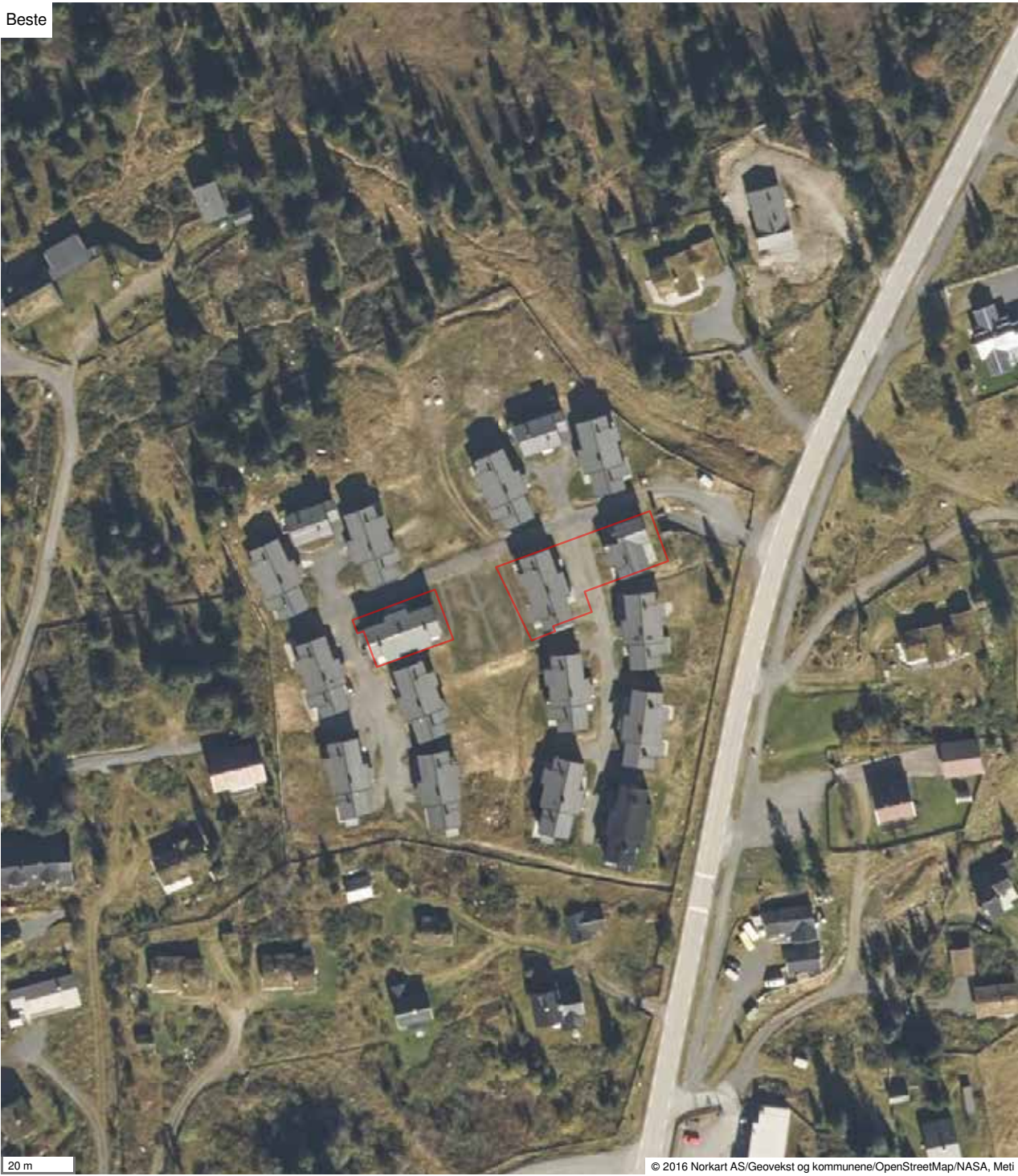
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6781156.4	590990.6		Ja	348.9	
Eiendomsteig	6781176.8	591033		Nei	816.4	

Ortofotorapport for eiendom 3411 - 527/445//

Utskriftsdato: 07.01.2026



Beste



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.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007062710670
Navn	SJUSJØEN PANORAMA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.2007
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/1118/670_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 816 m² Formål Annet kombinert formål Feltnavn F/F4 Utdyp. Fritidsbebyggelse/forretning

Delareal 349 m ²
Formål Annet kombinert formål
Feltnavn F/F3
Utdyp. Fritidsbebyggelse/forretning





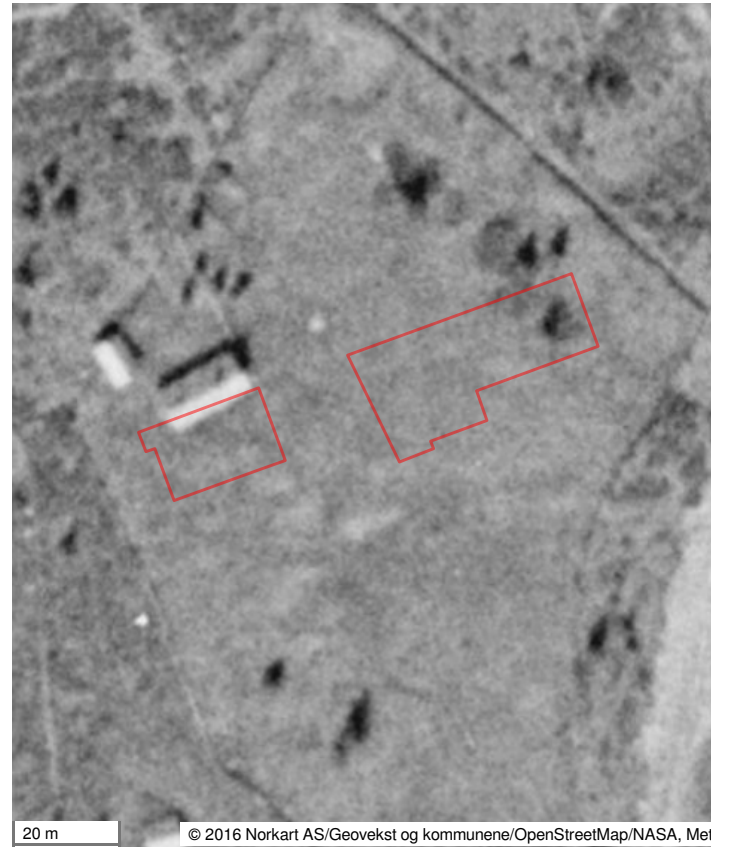
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	22.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/8620/Vedlegg%203%20Bestemmelser_221025.pdf
Delarealer	Delareal 1 165 m ² KPHensynsonenavn H110 KPSikring Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 1 165 m ² BestemmelseOmrådenavn 10.3 Bestemmelsesområde Ringsakerfjellet KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 1 165 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn KBA2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007062710670
Navn	SJUSJØEN PANORAMA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/1118/670_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 816 m ² Formål Annet kombinert formål Feltnavn F/F4 Utdyp. Fritidsbebyggelse/forretning

Delareal 349 m ² Formål Annet kombinert formål Feltnavn F/F3 Utdyp. Fritidsbebyggelse/forretning
--



Eiendomskart for eiendom 3411 - 527/445//3

Teig 1 av 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.

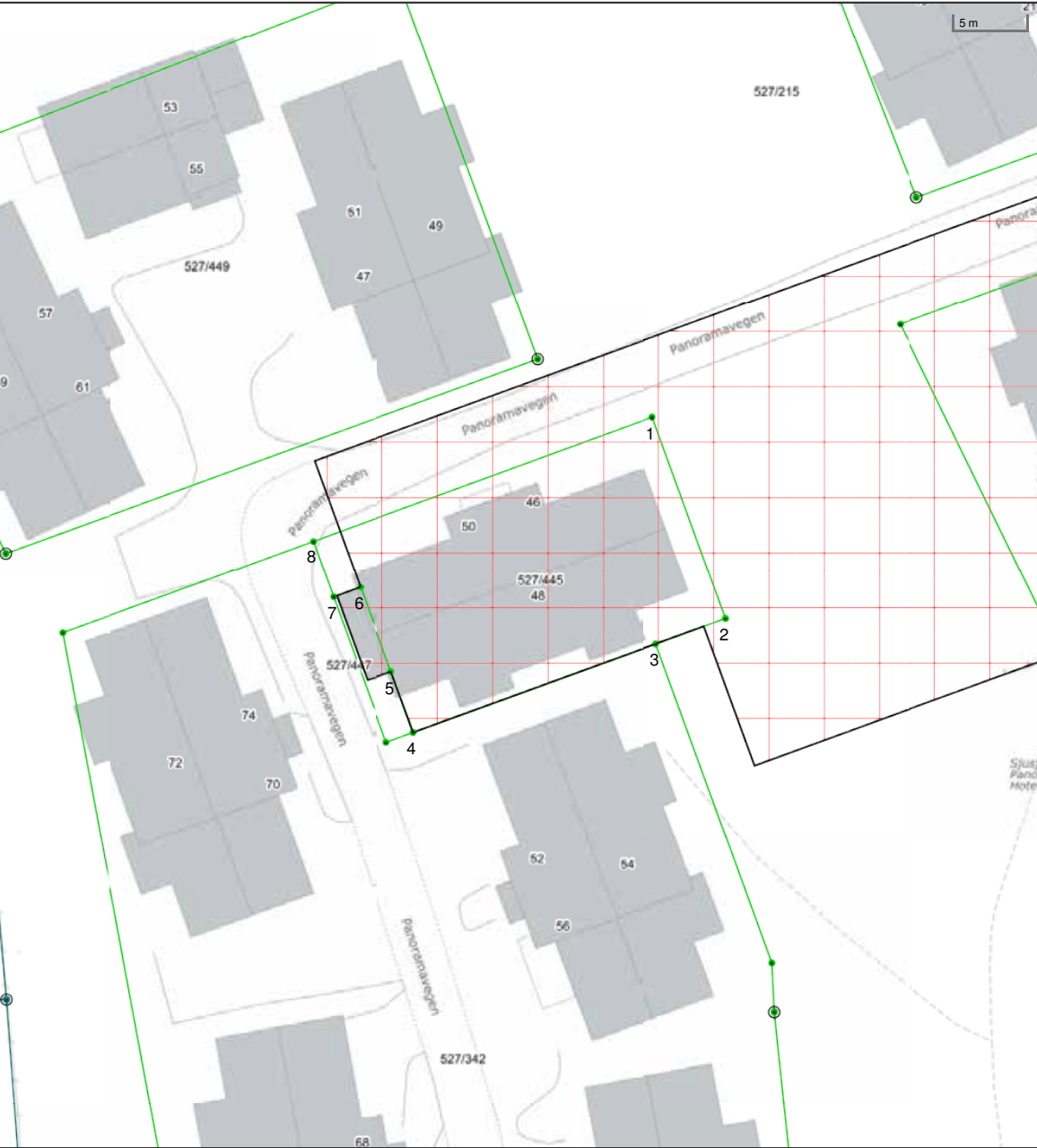
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	816,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6781176,8	Øst	591033

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6781153,85	591028,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,58	
2	6781155,43	591027,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,70	
3	6781157,59	591032,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,88	
4	6781159,72	591038,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,80	
5	6781165,48	591036	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,19	
6	6781174,71	591059,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,15	
7	6781181,48	591056,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,28	
8	6781186,56	591054,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,46	
9	6781188,63	591053,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,23	
10	6781171,58	591010,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,46	
11	6781151,19	591021,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,99	
12	6781151,81	591022,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,67	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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.

-----	Elendomsgr omklistet	-----	Elendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	○	Grensepunkt - offentlig godkjent
---	Hjelpelinje vegkant	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗	Grensepunkt - bolt
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punkt feste	-----	Elendomsgr middels nøyaktig >10<=50	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊗	Grensepunkt - rør
----	Elendomsgr nøyaktig <= 10	-----	Grensepunkt nøyaktig	●	Grensepunkt nøyaktig	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
----	Hjelpelinje vannkant	-----	Elendomsgr uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt uten klassifisering	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	348,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6781156,4	Øst	590990,6

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6781164,73	590993,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,97	
2	6781150,94	590999,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,82	
3	6781149,05	590994,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
4	6781142,51	590977,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,85	
5	6781146,68	590976,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,48	
6	6781152,46	590973,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,21	
7	6781151,74	590971,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	
8	6781155,56	590970,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
44369943	56	04.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	-38

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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	22.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/8620/Vedlegg%203%20Bestemmelser_221025.pdf
Delarealer	Delareal1 165 m² KPHensynsonenavnH110 KPSikringNedslagsfelt drikkevann
	Delareal1 165 m² BestemmelseOmrådenavn10.3 Bestemmelsesområde Ringsakerfjellet KPBestemmelseHjemmelforhold som skal avklares og belyses
	Delareal1 165 m² ArealbrukKombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende OmrådenavnKBA2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007062710670		
Navn	SJUSJØEN PANORAMA		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.06.2007		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/1118/670_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	816 m ²	
	Formål	Annet kombinert formål	
	Feltnavn	F/F4	
	Utdyp.	Fritidsbebyggelse/forretning	
	Delareal	349 m ²	
	Formål	Annet kombinert formål	
	Feltnavn	F/F3	
	Utdyp.	Fritidsbebyggelse/forretning	

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SJUSJØEN PANORAMA 3.5, 4.1 og 4.7

Fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

1. SAMEIET

Sameiet Sjusjøen Panorama 3.5, 4.1 og 4.7 (heretter kalt "Sameiet") er et eierseksjonssameie opprettet i fradelt parsell av eiendommen gnr. 527 bnr. 215 i Ringsaker kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "Eiendommen"). Eiendommen ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Eierseksjonssameiet er oppdelt i 10 seksjoner (bruksenheter). Seksjonenes formål er fritidsbolig. Alle deler av Eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av seksjonene, er fellesarealer.

2. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier råder som eier over sin seksjon, men med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Ved overdragelse av seksjon plikter sameieren å varsle styret skriftlig. Sameieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar seksjonen. Sameieren plikter å dekke in andel av forpliktelsene overfor Sameiet frem til overdragelsestidspunktet.

3. SAMEIERNES RETT TIL BRUK

3.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller til ulempe for de andre sameierne.

3.2 Fellesarealene

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte seksjoner, er å anse som fellesareal. Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til de de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Hvis sameiet blir utvidet til å omfatte flere bygg er det likevel kun seksjonseierne innen ett separat bygg som har rett til å benytte fellesarealene som ligger innen dette bygget.

4. VEDLIKEHOLD MV.

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin seksjon, både hoveddel og eventuell tilleggsdel, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av seksjonen besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet, elektriske ledninger og kontakter i bruksenheten, vannklosetter og kraner, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) og døråpning til seksjonen, samt innvendige flater av balkong, balkongdør med karm, samt vinduer innvendig.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold- og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

4.2 Fellesareal

Eiendommens fellesareal skal holdes forsvarlig ved like.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal. Med "vedlikehold" menes, i tillegg til løpende drift som renhold og stell, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg, mv.

Eierseksjonssameiets felles vedlikeholdsplikter er likevel begrenset til:

- utvendig fellesareal, herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner, som f.eks. gang-/adkomstveier og avkjørsler, grøntareal, eventuelle sykkeloppstillingsplasser, parkeringsplasser på terreng, avfallsboder lekearealer/-utstyr, tekniske anlegg på utvendig fellesareal.

Der sameiet består av flere separate bygg, vil samtlige seksjonseiere i hvert enkelt bygg sammen være ansvarlig for vedlikehold av fellesareal knyttet til sitt bygg:

- innvendig fellesareal, herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som ventilasjon, lys, oppvarming, mv.
- felles skiboder, fasader, utvendige tak, vinduer, samt øvrige utvendige konstruksjoner knyttet til bygget, installasjoner mv. for samtlige seksjoner i bygget, mv.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Fordeling

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, så som for eksempel festeavgift, felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til styret/forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, forsikringer, måking, strøing, etc.

Felleskostnadene og fellesinntekter skal fordeles mellom seksjonene i fellesskap etter sameiebrøken.

Dette gjelder likevel ikke for felleskostnader knyttet til vedlikehold av hvert enkelt bygg eller øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av det enkelte bygg. Kostnader knyttet til vedlikehold av fellesareal i eller på det enkelte bygget skal fordeles likt mellom seksjonene i bygget.

Fordeling etter sameiebrøken gjelder ikke dersom særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5.2 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntreder ved den enkelte sameiers overtakelse av sin seksjon.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst 50% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøte innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst fjorten dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiermøtet. Ved optelling avses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller av vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekking.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- c) endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

6.4 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ett av medlemmene velges av sameiermøtet til styreleder. Et styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Gjenvalg kan skje.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles med rimelig frist.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styreleder og ett styremedlemmer eller fler i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

8. VELFORENING

Sameiet og seksjonseierne er medlemmer i den velforening som opprettes for alle sameiere og leilighetseiere på gnr. 527 bnr. 215 i Ringsaker kommune, prosjektet Sjusjøen Panorama. Denne velforeningens oppgave er å administrere de fellestjenester som anses nødvendige, herunder snømåking, avfallshåndtering, felles vedlikehold av utearealer og veier etc. samt fordele disse kostnadene forholdsmessig mellom brukerne. Som et utgangspunkt skal hver seksjon i prosjektet bære en lik del av kostnader forbundet med slike fellestjenester.

9. HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder de regler som sameierne til enhver tid bestemmer samt de ordensregler som gjelder for fellesområdet som velforeningen bestyrer.

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

10. EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravigelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av eierseksjonslovens bestemmelser i den utstrekning eierseksjonslovens har bestemmelser om slike forhold.



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Panoramavegen 48, 2612 SJUSJØEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

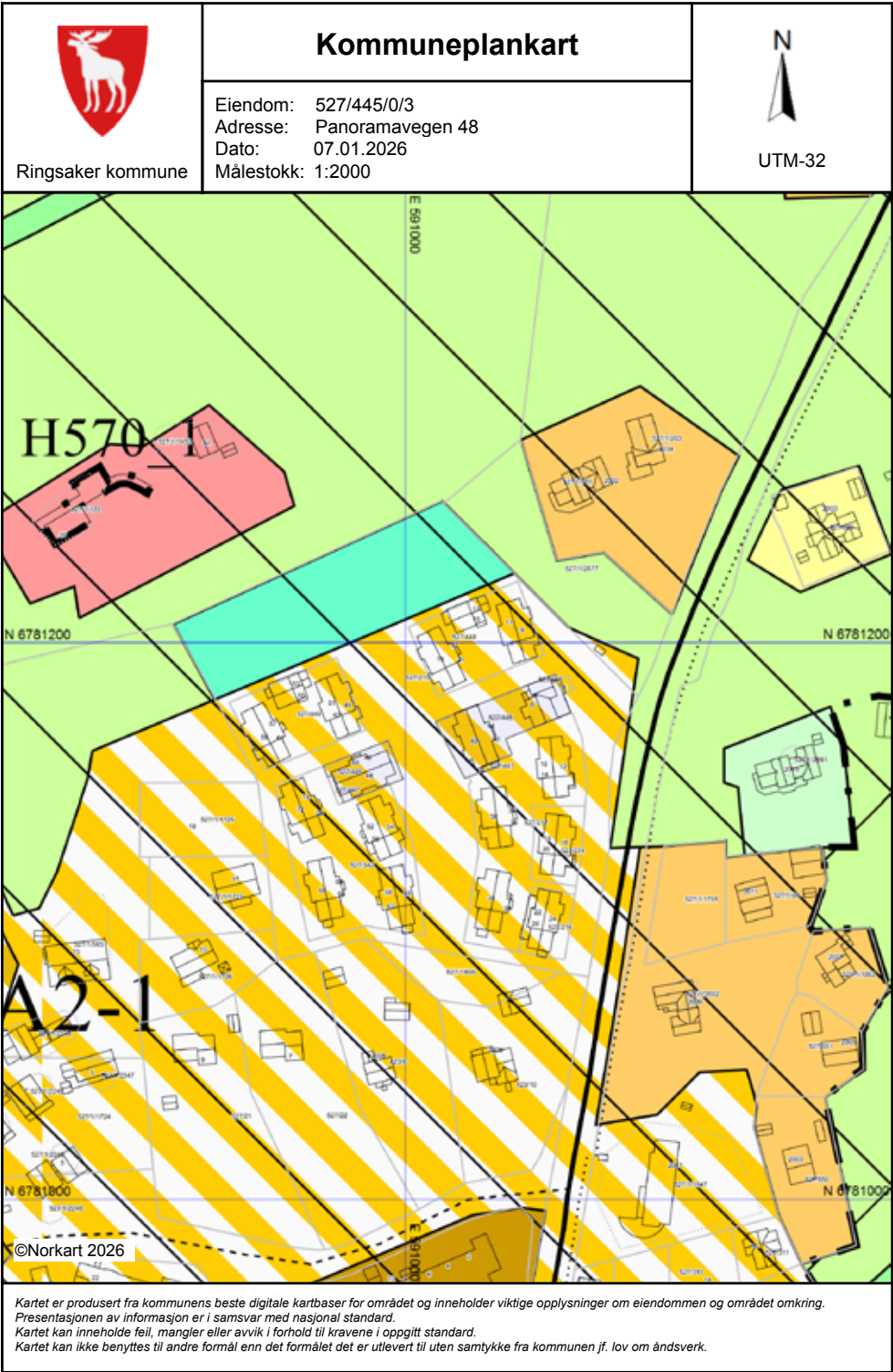
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
44369943	56	04.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	-38

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 UTOFLERUNG 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.



Eiendom	3411 527/445		
Utskriftsdato	07.01.2026	Antall datasett	7

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

1 Berørte datasett

- Støykartlegging veg etter T-1442

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	06.01.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over dagn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

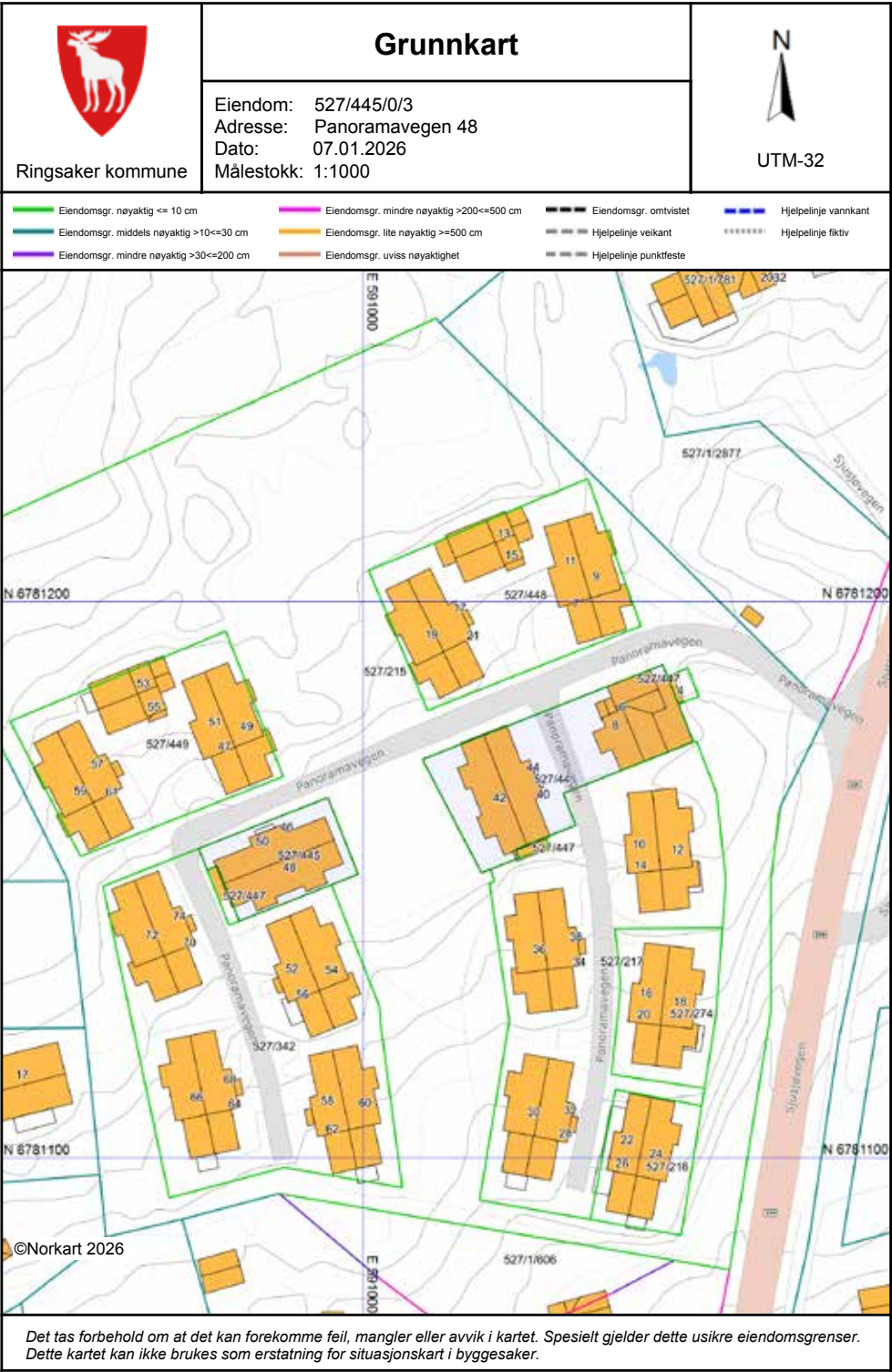
Tegnforklaring

Lavt støynivå

Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G



**VEDTEKTER
FOR
SJUSJØEN PANORAMA GARASJELAG**

1. SJUSJØEN PANORAMA

Sjusjøen Panorama består av totalt 6 Sameier, hvor bygg 4.4 er Sameie nr.1, bygg 4.5 er Sameie nr. 2, bygg 4.2, 4.3 og 4.6 er Sameie nr.3, bygg 3.1, 3.2, 3.3 og 3.4 er Sameie nr. 4, bygg 2.1, 2.2, 2.3, 3.5, 4.1 og 4.7 er Sameie nr.5 og bygg 1.1, 1.2 og 1.3 er Sameie nr. 6. Totalt består Sjusjøen Panorama av 66 leiligheter og 1 garasjeanlegg, totalt 67 seksjoner.

2. GARASJELAGET

Garasjelagets navn er Sjusjøen Panorama Garasjelag som består av en underjordisk parkeringsseksjon, beliggende på eiendommen gnr. 527 og fradelt parsell fra bnr.1 i Sameiet Sjusjøen Panorama 2.1, 2.2, 2.3, 3.5, 4.1 og 4.7 (Sameie nr.5) i Ringsaker kommune.

Parkeringsseksjonen (garasjelaget) består av 78 parkeringsplasser, 69 boder og 1 fellesbod.

Sameiets garasjeseksjon består av 78 ideelle sameieandeler til garasjeplasser. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til 1 nummerert parkeringsplass. Sameiets garasjeseksjon består i tillegg av 69 ideelle sameieandeler til boder. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til 1 nummerert bod.

Garasjelagets parkeringsplasser skal utelukkende nyttes til parkeringsformål.

Parkeringsseksjonen utgjør seksjon nr. 21 i Sameiet Sjusjøen Panorama 2.1, 2.2, 2.3, 3.5, 4.1 og 4.7.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full råderett over sin sameieandel, herunder rett til overdragelse og utleie, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Det utstedes et skjøte for hver eierandel av garasjeseksjonen.

Ved overdragelse av eierandelen plikter sameieren å varsle styret skriftlig. Sameieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar eierandelen. Sameieren plikter å dekke inn sin andel av forpliktelsene overfor Garasjelaget frem til overdragelsestidspunktet.

4. BRUKEN AV SAMEIEANDELER (PARKERINGSPLASSER) OG FELLESAREALER

Hver sameier har eksklusiv rett i forhold til de øvrige sameiere til bruk av sin parkeringsplass, og sin bod. Parkeringsplassens plassering og bod er nummerert og fremgår av parkeringsplan for garasjeseksjonen.

- h) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt a-g over begynner å løpe ved den enkelte sameiers overtagelse av sin eierandel

8. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen som ikke særskilt er knyttet til den enkelte sameiers andel. Felleskostnadene for garasjeseksjonen fordeles på den enkelte sameier i forhold til eierandel.

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak vedrørende garasjeseksjonen. Plikten til å betale felleskostnader inntre ved den enkelte sameiers overtagelse av sin eierandel.

9. ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt sameier i forhold til sin sameierandel (pro-rata ansvar).

10. FORSIKRING

Garasjeseksjonen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

11. SAMEIERMØTET

Garasjelagets øverste organ er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst 50% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøte innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst fjorten dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Hver sameieandel gir én stemme i sameiermøtet. Ved optelling avses blanke stemmer som ikke avgitt.

Beslutninger av sameiermøtet avgjøres med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekking.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) endring av garasjeseksjonen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av garasjeseksjonen og ellers sørge for forvaltningen av garasjelagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styreleder og ett styremedlemmer eller fler i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

13. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin(e) andel(er) med tilknyttet bruksrett til parkeringsplass/bod. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegger er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene i medhold av lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 nr.86.

14. SALG / UTLEIE

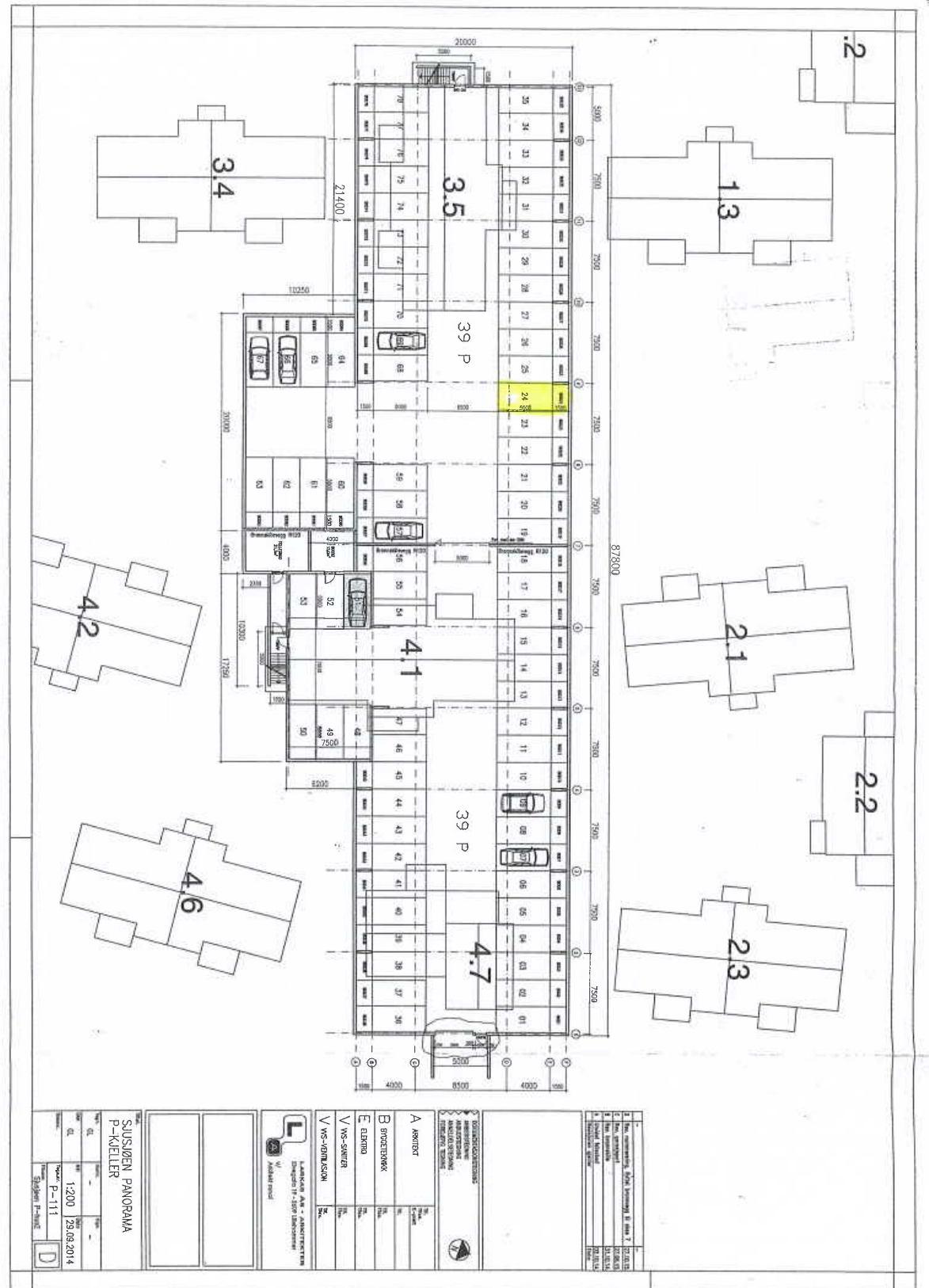
Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin sameieandel skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge garasjelagets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Ved salg hefter den nye sameier sammen med den gamle for tidligere sameiers forpliktelser inntil disse er oppgjort. Styret gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for arbeid/kostnader i forbindelse med eierskifte

15. DIVERSE

Vedtektene utfylles av Lov om Sameiege (Tingsrettslig Sameie).



BUDSKJEMA

Panoramavegen 48

Adresse: Panoramavegen 48, H0202

Kontaktperson: Ulf Johansson
Tlf: 936 67 333
Epost: ulf@eiendomsnokkelen.no

Undertegnede 1: _____ Fpnr.: _____
Undertegnede 2: _____ Fpnr.: _____
Adresse: _____ Postnr.sted: _____
E-post 1: _____ E-post 2: _____
Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindene bud stort, kr _____ kroner _____
På overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger

FINANSIERINGSPLAN:

Långiver: _____ Kontaktperson: _____
_____ Tlf: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____

KRYSS AV HER, DEROSM DU ØNSKER

- ☐ En uforbindtlig prisvurdering på nåværende bolig.
☐ Et uforbindtlig tilbud på boligkjøperforsikring

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den ____ kl. _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 (akseptfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert _____. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindene for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato _____ Budgivers underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVING NÅR DU SKAL LEGGE INN BUD PÅ EN EIENDOM EIENDOMSNOKKELLEN FORMIDLER:

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke ”glipper” i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler per epost, faks- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i budskjemaet og i salgsoppgaven.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Det første budet skal inngis på Eiendomsnøkkelens budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller epost.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

For øvrig vises det til ”Bransjenorm for budgivning” på Eiendomsnøkkelens budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

eiendomsnokkelen

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no